

A/B Woltershus
Holmbladsgade 50-52 m.fl. mfl.
2300 København S

CVR-nr. 27729355
Matr. nr. 17y og 17æ, Sundbyøster, København
Kundenr. 7-102

Årsrapport for perioden
1. januar 2024 - 31. december 2024



FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN

A/B Woltershus
Holmbladsgade 50-52 m.fl. mfl.
2300 København S
CVR-nr. 27729355
Matr. nr. 17y og 17æ, Sundbyøster, København
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Opført i år 1898

BESTYRELSE

Sanne Hadsund (formand)
Peter Kærsgaard Andersen
Jens Høyer Hauschildt
Simon Brandt Zargari

ADMINISTRATOR

DEAS A/S
Bellidavej 20
2500 Valby
CVR-nr. 20 28 34 16
Telefon 70 30 20 20

REVISOR

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø
CVR-nr. 15915641

TYPE

45 Andelsboliger
1 Boliglejermål
4 Erhvervslejermål

ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

PÅTEGNING

Som administrator for A/B Woltershus, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

DEAS A/S

Valby, den 3. april 2025

Helle Scharla
Ejendomsadministrator, EA

Benny Thirup
Finance Manager

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2024 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 2.346.998.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 15.166.978.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Positivt for årets resultat er:

- 'Indtægter' afviger med kr. 83.697.
- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 71.152.
- 'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 754.586.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2024 for A/B Woltershus. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

København S, den 3. april 2025

Sanne Hadsund
bestyrelsesformand

Peter Kærgaard Andersen

Jens Høyer Hauschildt

Simon Brandt Zargari

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Woltershus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Woltershus for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-20, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar 2024 - 31. december 2024. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan

betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om administrators beretning

Administrator er ansvarlig for administrators beretning. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

København Ø, den 3. april 2025

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15915641

Brian Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE 33311

Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af MitID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Woltershus for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
		REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	3.782.997	3.699.300	3.694.026
Finansielle indtægter	2	8.421	0	2.892
INDTÆGTER I ALT		3.791.418	3.699.300	3.696.918
UDGIFTER				
Grundskyld og afgifter	3	356.641	369.800	342.392
Forsikringer og abonnemeter	4	122.982	132.300	164.166
Ejendomsdrift	5	180.922	224.000	210.657
Administrationshonorar, DEAS A/S		144.365	144.400	139.305
Øvrige administrationsomkostninger	6	157.087	187.500	180.494
Vedligeholdelse	7	228.848	300.000	209.225
Større vedligeholdelsesarbejder	8	4.397.414	5.152.000	0
Finansielle udgifter	9	550.143	550.200	570.584
Ekstraordinær udgift		0	0	82.382
Skat		14	20.000	49.638
UDGIFTER I ALT		6.138.416	7.080.200	1.948.843
ÅRETS RESULTAT		-2.346.998	-3.380.900	1.748.075
RESULTATDISPONERING				
Prioritetsafdrag		1.337.001	1.337.000	1.323.203
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		-3.683.999	-4.717.900	424.872
DISPONERET I ALT		-2.346.998	-3.380.900	1.748.075

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	10	48.965.563	48.965.563
Renovering af hovedtrapper	11	0	62.504
Materielle anlægsaktiver i alt		48.965.563	49.028.067
ANLÆGSAKTIVER I ALT		48.965.563	49.028.067
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		12.543	27.523
Forsikringskader		20.049	0
Tilgodehavende		7.650	0
Igangværende salg andele		0	16.875
Forudbetalte omkostninger		3.162	3.924
Tilgodehavende indkomstskat		16.000	0
Tilgodehavender i alt		59.404	48.322
Likvide beholdninger	12	2.661.992	4.865.791
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.721.396	4.914.113
AKTIVER I ALT		51.686.959	53.942.180

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		957.300	957.300
Overført resultat mv.		14.209.678	16.556.676
EGENKAPITAL I ALT		15.166.978	17.513.976
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	33.025.437	34.411.948
Depositum og forudbetalt leje	14	358.583	349.723
Langfristede gældsforpligtelser i alt		33.384.020	34.761.671
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet	13	1.372.713	1.323.203
Mellemregning med DEAS A/S		8.250	0
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		1.403.236	1.160
Kreditorer		101.700	12.737
Skyldig indkomstskat		0	54.790
Anden gæld	15	198.664	184.784
Varmeregnskab	16	23.838	57.124
Vandregnskab	17	27.560	32.735
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.135.961	1.666.533
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		36.519.981	36.428.204
PASSIVER I ALT		51.686.959	53.942.180

Eventualforpligtelser	18
Andelsværdiberegning	19
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	20

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2024	EGENKAPITAL 31-12-2023
Andelsindskud		
Andelskapital primo	957.300	957.300
Andelsindskud i alt	<u>957.300</u>	<u>957.300</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	16.556.676	14.808.602
Afdrag prioritetsgæld	1.337.001	1.323.202
Overført restandel af årets resultat	-3.683.999	424.872
Overført resultat mv. i alt	<u>14.209.678</u>	<u>16.556.676</u>
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	<u>15.166.978</u>	<u>17.513.976</u>
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	<u><u>15.166.978</u></u>	<u><u>17.513.976</u></u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
1 Indtægter			
Boligleje	51.734	51.400	50.752
Erhvervsleje	843.578	840.100	819.859
Boligafgift andelshavere	2.741.041	2.741.000	2.741.041
Kælderleje - internt	19.059	18.800	22.934
Varmetab	0	0	610
Vaskeriindtægter	66.265	48.000	53.178
Arbejdsweekend	61.320	0	0
Diverse indtægter	0	0	5.652
Indtægter i alt	3.782.997	3.699.300	3.694.026
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	8.421	0	2.892
Finansielle indtægter i alt	8.421	0	2.892
3 Grundskyld og afgifter			
Grundskyld	136.299	136.300	132.586
El	55.869	60.000	40.314
Renovation	153.568	161.300	160.584
Rottebekæmpelse	0	1.300	1.266
Renhold fortove	10.905	10.900	7.642
Grundskyld og afgifter i alt	356.641	369.800	342.392
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	81.249	81.300	112.158
Arbejdsskade-forsikring	2.212	2.100	2.004
Ansvarsforsikring	3.087	3.200	3.087
Ulykkesforsikring	814	0	0
Service - Falck	9.339	9.200	8.834
Service - varmeanlæg	6.898	14.000	13.796
Service - ventilation	0	6.500	6.000
Service - graffiti	18.084	16.000	17.208
Øvrige abonnementer	1.299	0	1.079
Forsikringer og abonnementer i alt	122.982	132.300	164.166

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
5 Ejendomsdrift			
Ejendomsservice og trappevask	134.864	162.000	161.621
Container	0	3.000	0
Materialeudgifter	363	2.000	0
Drift af fællesarealer	3.894	15.000	7.940
Drift af vaskeri	41.801	42.000	41.096
Ejendomsdrift i alt	180.922	224.000	210.657
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	3.300	500	3.859
Godtgørelse til bestyrelse	19.750	38.000	0
Revisor	24.688	23.000	24.750
Ingeniør	0	0	28.750
Mægler	21.625	19.000	24.175
Anden konsulent	2.625	0	3.000
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber	66.464	72.000	69.069
Gebyrer	8.622	8.000	6.251
Kontorartikler	0	1.000	0
Porto	338	5.000	5.703
Øvrige foreningsudgifter	0	1.000	0
Mødeudgifter	9.675	10.000	9.950
Bestyrelsesudgift	0	0	4.240
Beboeraktiviteter	0	10.000	747
Øvrige administrationsomkostninger i alt	157.087	187.500	180.494

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
7 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Skorsten	9.000	0	0
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	5.241	0	0
Døre i facade	5.763	0	0
Låse og nøgler	1.439	0	4.000
<i>Overfladebeklædning</i>			
Tagbeklædning	13.370	0	16.243
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer	0	0	10.599
Afløb	8.924	0	3.700
Sanitet	0	0	757
Vandinstallationer	21.378	0	31.803
Varmeinstallationer	35.869	0	98.440
Radiatorer/Ventiler	10.521	0	381
Armaturer	0	0	7.196
Ventilationsanlæg	23.300	0	10.750
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg	48.243	0	8.343
Telefonanlæg	0	0	8.383
Overvågningsanlæg	0	0	1.103
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Hegn/mure	14.000	0	0
Kloakanlæg	8.800	0	4.400
Forsikringskader, manglende dækning	23.000	0	3.127
Budgetteret vedligeholdelse	0	300.000	0
Vedligeholdelse i alt	228.848	300.000	209.225
Der er i marts 2017 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.			
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Renovering af hovedtrapper jf. note 11	4.275.173	5.000.000	0
Forskønnelse af gård	20.241	50.000	0
Fjernaflæste vand- og varmemålere	102.000	102.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	4.397.414	5.152.000	0

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2024	2024	2023
9 Finansielle udgifter			
Administrationsbidrag	176.174	176.200	182.816
Prioritetsrenter	373.969	374.000	387.768
Finansielle udgifter i alt	550.143	550.200	570.584

NOTER	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
10 Ejendommen		
Ejendom, anskaffelsessum	45.500.000	45.500.000
Stiftelsesomkostninger	1.016.511	1.016.511
Forbedringer efter køb	2.449.052	2.449.052
Ejendommen i alt	48.965.563	48.965.563

Ejendommen er den 31. december 2019 blevet vurderet af Valuaren.

Valuarværdien på kr. 78.018.000, er baseret på en forrentningsprocent på 1,70%. En forøgelse på 1% vil medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 28.800.000. Valuarværdien er kr. 26.018.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

11 Renovering af hovedtrapper		
Entreprenør, kontraktarbejder	3.268.396	0
Entreprenør, tillægsarbejder	576.425	43.754
Teknisk rådgivning, DEAS	307.586	0
Byggesagsadministration	115.344	18.750
Entrepriseforsikring	7.422	0
Vedligeholdelsesdel af projekt	-4.275.173	0
Renovering af hovedtrapper i alt	0	62.504

12 Likvide beholdninger		
AL-Bank, konto 5321 0000253375	2.661.992	4.865.791
Likvide beholdninger i alt	2.661.992	4.865.791

13 Prioritetsgæld					
<i>Lån</i>	<i>Bidrag</i>	<i>Rente</i>	<i>Afdrag</i>	<i>Restgæld</i>	<i>Restgæld</i>
Jyske Realkredit 0,8553%, 8.009.000	34.224	58.545	377.557	6.608.621	6.986.178
Jyske Realkredit 1,11104% 32.487.000	141.950	315.424	959.444	27.789.529	28.748.973
Prioritetsgæld i alt	176.174	373.969	1.337.001	34.398.150	35.735.151

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.372.713	1.323.203
Lang del af gæld (mere end 1 år)	33.025.437	34.411.948
	34.398.150	35.735.151

Oplysninger om realkreditlån

- Jyske Realkredit 0,8553%, 8.009.000 er et kontantlån med en restløbetid på 16 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 5.637.445. Obligationsrestgælden udgør kr. 6.801.198.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,49%.

Jyske Realkredit 1,11104% 32.487.000 er et kontantlån med en restløbetid på 25 år med en kursværdi på kr. 22.564.098. Obligationsrestgælden udgør kr. 28.163.582.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2024 i alt kr. 28.201.543.

Næste års afdrag udgør kr. 1.372.713.

14 Depositum og forudbetalt leje

Depositum	348.048	339.242
Forudbetalt husleje	10.535	10.481
Depositum og forudbetalt leje i alt	358.583	349.723

15 Anden gæld

A conto arbejdsdag	0	51.240
Skyldige omkostninger	198.664	133.544
Anden gæld i alt	198.664	184.784

16 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-33.595	-32.845
Energimærke	6.450	7.525
Afregning af årets regnskab	3.307	-31.804
Varmeregnskab i alt	-23.838	-57.124

17 Vandregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-13.870	-12.750
Vandudgift	0	8.642
Afregning af årets regnskab	-13.690	-28.627
Vandregnskab i alt	-27.560	-32.735

18 Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

A/B Woltershus skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 34.398.150 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 48.965.563.

Der er i ejendommen tinglyst afgiftspantebreve på i alt kr. 5.824.000.

NOTER

19 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	48.965.563
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 31/12 2019 af Valuaren	78.018.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2012	52.000.000
d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks 1/10 2024	63.490.835

Den senest ansatte ejendomsværdi er reguleret med nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2024 efter lovændring pr. 15. april 2024, til brug for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra d. Beregning af regulering med nettoprisindeks: $52.000.000 / 98,2 \times 119,9 = 63.490.835$

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024		15.166.978
Ejendommens værdi reguleres således		
Værdi jf. punkt b ovenfor	78.018.000	
Bogført værdi	<u>-48.965.563</u>	29.052.437
Prioritetsgæld		
Kursværdi	-28.201.543	
Bogført værdi	<u>34.398.150</u>	6.196.607
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi		<u>-14.038.622</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2024		<u>36.377.400</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>36.377.400</u> 957.300	= <u><u>38,0000</u></u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 38,0000.

NOTER

19 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 38,0000

Senest godkendte andelskrone: 36,9907

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m ²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
7-102-1	Holmbladsgade 50, 1. tv	Andelsboliger	60	18.000	665.834	684.000
7-102-2	Holmbladsgade 50, 1. th	Andelsboliger	60	18.000	665.834	684.000
7-102-3	Holmbladsgade 50, 2. tv	Andelsboliger	120	36.000	1.331.668	1.368.000
7-102-4	Holmbladsgade 50, 2. th	Andelsboliger	60	18.000	665.834	684.000
7-102-6	Holmbladsgade 50, 3. th	Andelsboliger	60	18.000	665.834	684.000
7-102-7	Holmbladsgade 50, 4. tv	Andelsboliger	60	18.000	665.834	684.000
7-102-8	Holmbladsgade 50, 4. th	Andelsboliger	60	18.000	665.834	684.000
7-102-9	Woltersgade 1, st. th	Andelsboliger	58	17.400	643.640	661.200
7-102-10	Woltersgade 1, 1. tv	Andelsboliger	78	23.400	865.584	889.200
7-102-11	Woltersgade 1, 1. th	Andelsboliger	58	17.400	643.640	661.200
7-102-12	Woltersgade 1, 2. tv	Andelsboliger	78	23.400	865.584	889.200
7-102-13	Woltersgade 1, 2. th	Andelsboliger	58	17.400	643.640	661.200
7-102-14	Woltersgade 1, 3. tv	Andelsboliger	78	23.400	865.584	889.200
7-102-15	Woltersgade 1, 3. th	Andelsboliger	58	17.400	643.640	661.200
7-102-16	Woltersgade 1, 4. tv	Andelsboliger	78	23.400	865.584	889.200
7-102-17	Woltersgade 1, 4. th	Andelsboliger	58	17.400	643.640	661.200
7-102-18	Woltersgade 3, st. tv	Andelsboliger	59	17.700	654.737	672.600
7-102-19	Woltersgade 3, st. th	Andelsboliger	59	17.700	654.737	672.600
7-102-20	Woltersgade 3, 1. tv	Andelsboliger	59	17.700	654.737	672.600
7-102-21	Woltersgade 3, 1. th	Andelsboliger	59	17.700	654.737	672.600
7-102-22	Woltersgade 3, 2. tv	Andelsboliger	59	17.700	654.737	672.600
7-102-23	Woltersgade 3, 2. th	Andelsboliger	59	17.700	654.737	672.600
7-102-25	Woltersgade 3, 3. th	Andelsboliger	59	35.400	1.309.474	1.345.200
7-102-26	Woltersgade 3, 4. tv	Andelsboliger	59	17.700	654.737	672.600
7-102-27	Woltersgade 3, 4. th	Andelsboliger	59	17.700	654.737	672.600
7-102-28	Holmbladsgade 52, 1. tv	Andelsboliger	56	16.800	621.445	638.400
7-102-29	Holmbladsgade 52, 1. th	Andelsboliger	62	18.600	688.029	706.800
7-102-30	Holmbladsgade 52, 2. tv	Andelsboliger	56	16.800	621.445	638.400
7-102-31	Holmbladsgade 52, 2. th	Andelsboliger	62	18.600	688.029	706.800
7-102-32	Holmbladsgade 52, 3. tv	Boliglejemål	56	0	0	0
7-102-33	Holmbladsgade 52, 3. th	Andelsboliger	62	18.600	688.029	706.800
7-102-35	Holmbladsgade 52, 4. th	Andelsboliger	62	18.600	688.029	706.800
7-102-36	Lybækgade 2, 1.	Andelsboliger	139	41.700	1.542.516	1.584.600
7-102-38	Lybækgade 2, 2. tv	Andelsboliger	60	18.000	665.834	684.000
7-102-39	Lybækgade 2, 2. th	Andelsboliger	79	23.700	876.682	900.600
7-102-40	Lybækgade 2, 3. tv	Andelsboliger	60	18.000	665.834	684.000
7-102-41	Lybækgade 2, 3. th	Andelsboliger	79	23.700	876.682	900.600
7-102-42	Lybækgade 2, 4. tv	Andelsboliger	60	18.000	665.834	684.000
7-102-43	Lybækgade 2, 4. th	Andelsboliger	135	40.500	1.498.127	1.539.000
7-102-44	Lybækgade 4, st. th.	Andelsboliger	87	26.100	965.460	991.800
7-102-46	Lybækgade 4, 1. tv	Andelsboliger	115	34.500	1.276.182	1.311.000

NOTER

7-102-47	Lybækgade 4, 2. tv	Andelsboliger	115	34.500	1.276.182	1.311.000
7-102-49	Lybækgade 4, 3. tv	Andelsboliger	60	18.000	665.834	684.000
7-102-50	Lybækgade 4, 3. th	Andelsboliger	55	16.500	610.348	627.000
7-102-51	Lybækgade 4, 4. tv	Andelsboliger	60	18.000	665.834	684.000
7-102-52	Lybækgade 4, 4. th	Andelsboliger	55	16.500	610.348	627.000
7-102-53	Holmbladsgade 50, st. th	Erhvervslejemål	60	0	0	0
7-102-54	Woltersgade 1, st. tv	Erhvervslejemål	128	0	0	0
7-102-55	Holmbladsgade 52, st.	Erhvervslejemål	258	0	0	0
7-102-56	Holmbladsgade 50, st. tv	Erhvervslejemål	60	0	0	0
I alt			3.694	957.300	35.411.282	36.377.400

NOTER

20 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	45	3.132,0 m ²		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m ²		
B3	Boliglejemål	1	56,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	4	506,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0,0 m ²		
B6	I alt	50	3.694,0 m²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<hr/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:				2004
D2	Ejendommens opførelsesår:				1898
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="checkbox"/> Nej
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<hr/>			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="checkbox"/> Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	78.018.000 kr.	21.120 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	14.038.622 kr.	3.800 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	17,99%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				<input type="checkbox"/> Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="checkbox"/> Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="checkbox"/> Nej

