

Andelsboligforeningen

Ny Haraldsgade

Haraldsgade 90 - 110

2100 København Ø

Cvr.nr. 20 45 53 14

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport

for 2018/2019

57. regnskabsår

Administrator:

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Rosenborggade 3

1130 København K

Tlf.: 33 11 63 64

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Andelsværdiberegning	27

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

Beliggende

Haraldsgade 90 - 110

2100 København Ø

Cvr.nr. 20 45 53 14

Matr. nr. 4560 og 4592, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse

Connie Hansen, formand

Alma Jenny Pedersen

Simon Randrup Smed

Kenny Andreasen

Kristine Nørgaard Andersen

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Rosenborggade 3

1130 København K

Tlf.: 33 11 63 64

Revision

ALBERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Ringager 4 C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 23 / 4 2019

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2018/2019 for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 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. januar 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 25. marts 2019

Administrator:


Advokaterne i Rosenborggade I/S

København, den 25. marts 2019

Bestyrelsen:


Connie Hansen, formand


Alma Jenny Pedersen


Simon Randrup Smed


Kenny Andreassen


Kristine Nørgaard Andersen


Andreas Boude Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og 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 udarbejdelsen 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 andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 er 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 en 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat


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

Brøndby, den 25. marts 2019

ALBERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne.

Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender mv.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Skat af resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuel underskud til fremførsel.

Forslag til budget

Det anførte, ureviderede forslag til budget for indeværende og kommende år er medtaget for at vise forslag til fastlæggelse af boligafgift for det kommende år.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel

10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. Omkostninger ved låneomlægning amortiseres over restløbetiden på det nye lån.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 22 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 3.1.

Resultatopgørelse for 2018/2019

Budgetforslag 2019/2020 (ej revideret)			Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (ej revideret)	Realiseret 2017/2018
kr.	note	kr.	kr.	kr.	
Indtægter					
4.337.027	1	4.282.008	4.282.008	4.227.758	
10.000		9.901	10.000	9.790	
50.000		39.868	54.000	55.180	
24.000	2	32.800	31.500	42.945	
<u>4.421.027</u>		<u>4.364.577</u>	<u>4.377.508</u>	<u>4.335.673</u>	
Omkostninger					
1.114.734	3	1.080.461	1.116.795	1.078.543	
45.000	4	42.758	45.000	36.658	
385.200	5	383.739	365.300	354.491	
450.000	6	346.928	600.000	535.227	
550.000	7	0	0	0	
441.500	8	472.511	416.800	407.150	
5.819	11	0	0	4.725	
<u>2.992.253</u>		<u>2.326.397</u>	<u>2.543.895</u>	<u>2.416.794</u>	
<u>1.428.774</u>		<u>2.038.180</u>	<u>1.833.613</u>	<u>1.918.879</u>	
Resultat før finansielle poster					
0	9	0	0	0	
529.979	10	558.764	556.782	587.765	
<u>529.979</u>		<u>558.764</u>	<u>556.782</u>	<u>587.765</u>	
Finansielle poster, netto					
898.795		1.479.416	1.276.831	1.331.114	
0		0	0	0	
<u>898.795</u>		<u>1.479.416</u>	<u>1.276.831</u>	<u>1.331.114</u>	
Årets resultat					
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse"			0	7.000.000	
Overført til "Overført resultat m.v.":					
1.295.571		1.272.468	1.272.450	1.256.213	
-5.819		0	0	-4.725	
-390.957		206.948	4.381	-6.920.374	
<u>898.795</u>		<u>1.479.416</u>	<u>1.276.831</u>	<u>-5.668.886</u>	
<u>898.795</u>		<u>1.479.416</u>	<u>1.276.831</u>	<u>1.331.114</u>	
Disponeret i alt					

Balance
pr. 31. januar

	note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592			
Udenbys Klædebo Kvarter, København	11	142.041.812	133.900.000
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 11. marts 2019.			
udgør kr. 142.100.000.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018			
udgør kr. 111.000.000.			
Inventar og driftsmidler	12	58.188	0
Ejendommen, Matr. nr. 5975, lejl. 32			
Udenbys klædebo Kvarter, København			
Dagsværdi 31. januar 2019	11	690.000	690.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018			
udgør kr. 690.000.			
Igangværende altanprojekt		134.284	115.848
Materielle anlægsaktiver		<u>142.924.284</u>	<u>134.705.848</u>
Anlægsaktiver		<u>142.924.284</u>	<u>134.705.848</u>
Restancer		0	3.535
Mellemværende salg andele		7.125	15.499
Varmeregnskab, uafsluttet	17	41.252	0
Antenneregnskab	18	2.248	47
Andre tilgodehavender	13	180.314	169.317
Tilgodehavender		<u>230.939</u>	<u>188.398</u>
Likvide beholdninger	14	<u>2.795.260</u>	<u>2.202.393</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.026.199</u>	<u>2.390.791</u>
Aktiver		<u><u>145.950.483</u></u>	<u><u>137.096.639</u></u>

Balance
pr. 31. januar

	note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Andelsindskud		160.409	160.409
Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme		124.656.905	116.515.093
Overført resultat mv.		-13.952.879	-15.432.295
Egenkapital		<u>110.864.435</u>	<u>101.243.207</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		3.000.000	3.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		7.000.000	7.000.000
Andre reserver		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Egenkapital	15	<u>120.864.435</u>	<u>111.243.207</u>
Prioritetsgæld	16	23.115.410	24.387.879
Forudbetalt boligafgift		15.607	20.444
Varmeregnskab, uafsluttet	17	0	44.650
Mellemværende salg andele		1.631.149	1.234.918
Øvrig gæld	19	323.882	165.541
Gældsforpligtelser	20	<u>25.086.048</u>	<u>25.853.432</u>
Passiver		<u>145.950.483</u>	<u>137.096.639</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelsen

Budget 2019/2020 (ej revideret) kr.		Realiseret 2018/2019 kr.	Budget 2018/2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2017/2018 kr.
Note 1. Boligafgift				
4.337.027	Boligafgift	4.282.008	4.282.008	4.227.758
<u>4.337.027</u>		<u>4.282.008</u>	<u>4.282.008</u>	<u>4.227.758</u>
Note 2. Øvrige indtægter				
15.000	Fraflytningsgebyrer m.v.	15.500	15.000	19.100
7.000	Indtægt, gavlreklame	15.000	15.000	22.500
2.000	Diverse indtægter	2.300	1.500	1.345
<u>24.000</u>		<u>32.800</u>	<u>31.500</u>	<u>42.945</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer				
738.734	Ejendomsskatter og renovation	726.291	741.795	714.472
250.000	Vandforbrug	230.098	260.000	251.066
126.000	Forsikringer og abonnementer	124.072	115.000	113.005
<u>1.114.734</u>		<u>1.080.461</u>	<u>1.116.795</u>	<u>1.078.543</u>
Note 4. Forbrugsafgifter				
45.000	Elforbrug, fællesarealer	42.758	45.000	36.658
<u>45.000</u>		<u>42.758</u>	<u>45.000</u>	<u>36.658</u>
Note 5. Renholdelse				
370.000	Ejendomsservice m.v.	368.055	350.000	345.111
5.200	Social sikring	5.089	5.300	5.162
10.000	Vedligeholdelse af have m.v.	10.595	10.000	4.218
<u>385.200</u>		<u>383.739</u>	<u>365.300</u>	<u>354.491</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2019/2020 (ej revideret) kr.		Realiseret 2018/2019 kr.	Budget 2018/2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2017/2018 kr.
Note 6. Reparation og vedligeholdelse				
	Fælles gårdanlæg	175.441		167.786
	VVS og blikkenslager	97.332		143.285
	Låseservice	6.840		0
	Tømrer og snedker	27.468		87.789
	Maler	3.345		0
	Elektriker	24.084		58.392
	Vaskerianlæg	10.676		15.415
	Skadedyrsbekæmpelse	0		48.248
	Selvrisiko, skader	0		10.518
	Diverse	1.742		3.794
<u>450.000</u>		<u>346.928</u>	<u>600.000</u>	<u>535.227</u>
Note 7. Vedligeholdelse, genopretn. og renovering				
<u>550.000</u>	Særlig vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>550.000</u>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 8. Foreningsomkostninger				
254.000	Administrationshonorar	248.713	247.500	243.750
35.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	34.750	35.000	34.750
20.000	Honorar, valuarvurdering	21.875	20.000	18.750
0	Tilstandsrapport	35.625	0	0
10.000	Mødeudgifter	13.229	5.000	4.456
71.000	Varmeregnskabshonorar	70.551	60.000	53.519
7.500	Gaver	7.582	7.500	6.853
6.000	Kontorartikler m.v.	3.791	10.000	13.483
30.000	Telefon og telefongodtgørelse mv.	28.300	24.000	23.874
8.000	Gebyrer mv.	8.032	7.800	7.655
0	Diverse omkostninger	63	0	60
<u>441.500</u>		<u>472.511</u>	<u>416.800</u>	<u>407.150</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2019/2020 (ej revideret) kr.		Realiseret 2018/2019 kr.	Budget 2018/2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2017/2018 kr.
	Note 9. Finansielle indtægter			
0	Renteindtægter, bank	0	0	0
<u>0</u>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Note 10. Finansielle omkostninger			
529.979	Prioritetsrenter mv.	558.764	556.782	587.765
<u>529.979</u>		<u>558.764</u>	<u>556.782</u>	<u>587.765</u>

Noter til balancen

	Ejendommen		2019	2018
	Matr. nr. 4560 og 4592	Ejendommen Matr. nr. 5975	kr. I alt	kr.
Note 11 Ejendomme				
Kostpris 1. februar	18.074.907	0	18.074.907	18.074.904
Regulering 1. februar	0	0	0	0
Kostpris 31. januar	<u>18.074.907</u>	<u>0</u>	<u>18.074.907</u>	<u>18.074.904</u>
Opskrivninger 1. februar	115.825.093	690.000	116.515.093	104.310.368
Årets opskrivning	8.141.812	0	8.141.812	12.204.725
Akkumulerede afskrivninger 31. januar	<u>123.966.905</u>	<u>690.000</u>	<u>124.656.905</u>	<u>116.515.093</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u>142.041.812</u>	<u>690.000</u>	<u>142.731.812</u>	<u>134.589.997</u>

Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592:

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 11. marts 2019 i henhold til vurdering af 11. marts 2019 af ejendomsmæglere og valuarer Rasmus Eilertsen og Jacob Lund fra Nordicals.

Valuarvurderingen af 11. marts 2019 udgør kr. 142.100.000.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2018 kr. 111.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 4 % p.a. i henhold til en DCF-model, jf. bekendtgørelse af 28. juni om valuarvurderinger.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 4 % til 4,5 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 20.200.000.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i det lejedes værdie med kr. 75 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 10.100.000.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Ejendommen, Matr. nr. 5975, lejl. 32:

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2018 kr. 690.000.

Noter til balancen - fortsat

	2019	2018
	kr.	kr.
Note 12. Inventar og driftsmidler		
Kostpris 1. februar	203.216	203.216
Tilgang	58.188	0
Afgang	-203.216	0
Kostpris 31. januar	<u>58.188</u>	<u>203.216</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. februar	203.216	198.491
Afskrivning indeværende år	0	4.725
Afskrivning, afhændede aktiver	-203.216	0
Akkumulerede afskrivninger 31. januar	<u>0</u>	<u>203.216</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u>58.188</u>	<u>0</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
Note 13. Andre tilgodehavender		
Forudbetalt forsikringer m.v.	77.193	72.177
Forudbetalt fælles gårdanlæg	80.163	72.458
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	20.528
Tilgodehavende vandomkostning	20.246	4.154
Øvrige tilgodehavender	2.712	0
	<u>180.314</u>	<u>169.317</u>
Note 14. Likvide beholdninger		
Danske Bank	2.770.869	2.176.577
Kassebeholdning	24.391	25.816
	<u>2.795.260</u>	<u>2.202.393</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital				Andre reserver			Egenkapital
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	i alt
Saldo pr. 1. februar 2018	160.409	116.515.093	-15.432.295	101.243.207	3.000.000	7.000.000	10.000.000	111.243.207
Overført andre reserver							0	0
Reserveret til vedligeholdelse						0	0	0
Årets opskrivning		8.141.812		8.141.812			0	8.141.812
Overført af årets resultat			1.479.416	1.479.416			0	1.479.416
Saldo 31. januar 2019	160.409	124.656.905	-13.952.879	110.864.435	3.000.000	7.000.000	10.000.000	120.864.435

Noter til balancen, fortsat

Note 16. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2018/2019 kr.	Betalte afdrag 2018/2019 kr.	Nominel restgæld = pantebrevs-restgæld 31/1 kr.	Regnskabs-mæssig værdi 31/1 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/1 kr.
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 2,5% opr. kr. 2.259.000, konvertibelt rentesats 2,7524 %	102,90	25 år 5 mdr.	67.593	54.872	2.043.833	2.043.833	56.398	2.103.135
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 1,5% opr. kr. 23.492.000, konvertibelt rentesats 1.7604 %	101,92	15 år	<u>493.541</u>	<u>1.217.596</u>	<u>21.071.577</u>	<u>21.071.577</u>	<u>1.239.173</u>	<u>21.475.112</u>
			561.134	<u>1.272.468</u>	<u>23.115.410</u>	<u>23.115.410</u>	<u>1.295.571</u>	<u>23.578.247</u>
Skyldig renter 1/2 2018			-43.385					
Skyldig renter 31/1 2019			<u>41.015</u>					
			<u>558.764</u>					

Noter til balancen - fortsat

	2019 kr.	2018 kr.
Note 17. Varmeregnskab, uafsluttet		
Indbetalt a conto	442.884	439.251
Varmeomkostning	484.136	394.601
	<u>41.252</u>	<u>-44.650</u>
Note 18. Antenneregnskab		
Saldo primo	47	-954
Indbetalt a conto 2018/2019	-144.476	-140.781
YouSee, Kabel-tv	146.677	141.782
	<u>2.248</u>	<u>47</u>
Note 19. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.750	34.750
Ejendomsservice mv.	31.715	12.733
Ejendomsskat, for meget refunderet fortovsordning	15.443	0
Honorar, valuarvurdering	21.875	18.750
Administrationshonorar	125.588	0
Skyldige prioritetsrenter, ej forfaldne	41.015	43.385
Vedligeholdelsesomkostninger	17.673	18.511
Vandomkostninger	19.183	26.299
Elomkostninger	12.948	11.113
Øvrige omkostninger	3.692	0
	<u>323.882</u>	<u>165.541</u>

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 21.819.839 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 16.

Noter til balancen - fortsat

Note 21. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst afgiftspantebreve på henholdsvis kr. 653.000 samt kr. 1.457.000.

Hæftelsesforhold

Der er udover afgiftspantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 25.751.000 kr. i ejendommen.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne ikke personligt, men kun med den i vedtægterne § 3 nævnte andel.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Administrator har oplyst, at der ikke er stillet garantier.

Øvrige forhold

Det tidligere erhvervslemål er forurennet. Det er oplyst, at kommunen ikke vil kræve at foreningen oprenser forureningen.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade anvendes nedenstående som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/1 2019	31/1 2019	31/1 2018	31/1 2017
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	107	6.424	6.424	6.424
B2	Erhvervsandele	3	167	167	167
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	14	14	14
B6	I alt	111	6.605	6.605	6.605

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1				X
C2				X
C3	<p>Jf. vedtægternes § 3: Fra 1/6 1978 er indskuddene i den ældre boligmasse forhøjet med kr. 1.000 pr. andel. Foreningens formue pr. 1/6 1978 fordeles efter de ældre indskud, medens formuetskrivningen efter 1/6 1978 fordeles efter de nye indskud. Formuetskrivningen for den ældre boligmasse fordeles dog fra 1/2 1984 efter boligafgift, således at det enkelte medlem i den gamle har andel i formuetskrivningen svarende til den pågældende boligafgift i forhold til den samlede boligafgift for den gamle boligmasse. Jf. vedtægternes § 3, stk. 3 fastsættes boligafgiften og andre ydelser til foreningen af generalforsamlingen. Den i 1962 forhøjede boligafgift til foreningen, der ikke er i strid med den gældende huslejelovgivning, kan ikke nedsættes uden foreningens panthaveres samtykke. Boligafgiften skal ved forhøjelse eller nedsættelse ske med samme procent for den gamle boligmasse og samme procent for den nye boligmasse. Procenten for de to kategorier behøver ikke at være den samme. Til ændring af den bestemmelse kræves enstemmighed på generalforsamlingen.</p>			

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22. Nøgleoplysninger, fortsat

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1962
D2	Ejendommens opførelsesår	1914+1916

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, anføres hvilken hæftelse: Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/1 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	142.100.000	21.514

Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/1 2019 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.000.000	1.514

Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 22. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	358.348	* 12 /	6.591	652
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	6.591	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	6.591	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

År 2016/17 År 2017/18 År 2018/19

kr. pr. m² kr. pr. m² kr. pr. m²

J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	40	202	224
---	---	----	-----	-----

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 22. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1:
$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen (note 23)}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:
$$\frac{\text{(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.750
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.347
K3	Teknisk andelsværdi	20.097

Forklaring på udregning:
$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

		År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	67	81	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	13	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	80	81	53

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

		%
P	Friværdi	82

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 22. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)			
Feltnr.	År 2016/17	År 2017/18	År 2018/19	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	161	191	193

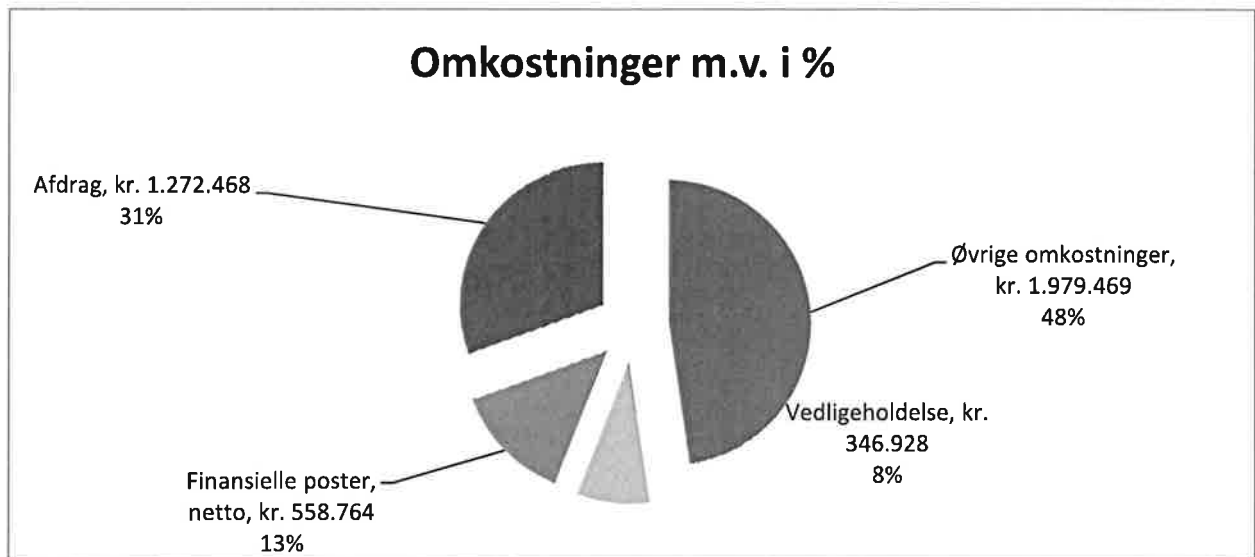
Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	16.946	16.910	
Valuarvurdering	21.560	21.514	
Anskaffelsessum (kostpris)	2.742	2.737	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.347	3.340	
Foreslået andelsværdi	16.750	16.715	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	1.517	1.514	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		652	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			98
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo = 0 * 12 / 0		NA	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo = 0 * 12 / 0		NA	

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 22. Nøgleoplysninger, fortsat



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, handelsværdi samt vedtægternes § 3, stk. 1-2 A:

Foreningens egenkapital før andre reserver 31. januar 2019		110.864.435
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. januar 2019	23.115.410	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. januar 2019	<u>-23.578.247</u>	<u>-462.837</u>
		<u><u>110.401.598</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 11. marts 2019. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 4 % til 4,5 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 20.200.000.

Endvidere viser en følsomhedsberegning, at et fald i det lejedes værdi på kr. 75 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 10.100.000.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Værdi pr. indskudt andelskrone, jf. vedtægternes § 3:

Værdi pr. andelskrone 1/6 1978	1.573.000 / 69.161	<u>22,74</u>
Værdi pr. andelskrone af formuertilvækst fra 1/6 1978 til 31/1 1984	1.039.690 / 159.161	<u>6,53</u>
Værdi pr. andelskrone af formuertilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578 / 159.161	<u>8,86</u>
Værdi pr. andelskrone af formuertilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345 / 184.347	<u>448,46</u>
Værdi pr. andelskrone af formuertilvækst fra 1/2 2009 til 31/1 2019	23.706.985 / 160.409	<u>147,79</u>
	<u>110.401.598</u>	

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Gl. boligmasses andel af formuetilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578	x	114.191	1.011.311	
	159.161				
Gl. boligmasses andel af formuetilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345	x	139.377	62.505.022	
	184.347				
Gl. boligmasses andel af formuetilvækst fra 1/2 2009 til 31/1 2019	23.706.985	x	115.439	17.060.823	80.577.157
	160.409				
Ny boligmasses andel af formuetilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578	x	44.970	398.267	
	159.161				
Ny boligmasses andel af formuetilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345	x	44.970	20.167.323	
	184.347				
Ny boligmasses andel af formuetilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2019	23.706.985	x	44.970	6.646.162	27.211.752
	160.409				
Formuetilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2019					<u>107.788.908</u>

som fordeles mellem andelshaverne således, jf. vedtægternes § 3.

For gl. boligmasse fordeles formuetilvæksten fra 1/2 1984 efter boligafgift.

Formuetilvækst pr. boligafgiftskrone månedlig pr. 31/1 2019	80.577.157	286,28
	281.461	

Hvilket giver en endelig beregning af andelsværdi:

Gl. boligmasse:	(Oprindelige andelsindskud x 22,74) + (Oprindelige andelsindskud med tillæg af kr. 1.000 x 6,53) + (286,28 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2019)
Ny boligmasse:	Andelsindskud x 634,38 (22,74 + 6,53 + 8,86+ 448,46+147,79)

