

Andelsboligforeningen

Ny Haraldsgade

Haraldsgade 90

2100 København Ø

Årsrapport

for 2012/2013

51. Regnskabsår

Administrator:

Advokat Erik Due
Rosenborggade 3
1130 København K

Tlf.: 33 11 63 64

Indholdsfortegnelse

| | side |
|--|------|
| Foreningsoplysninger | 1 |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors påtegning | 3 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |
| Andelsværdiberegning | 20 |

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

Beliggende

Haraldsgade 90

2100 København Ø

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

Bestyrelse

Connie Hansen, formand

Jesper Christensen

Søren Olofsson

Anne Keldsbo Pedersen

Alma Jenny Pedersen

Administrator

Advokat Erik Due

Rosenborggade 3

1130 København K

Revision

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Gyngemose Parkvej 50

2860 Søborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2013

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2012/2013 for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2012 - 31. januar 2013.

Opmærksomheden henledes på, at der i andelsværdiberegningen er anvendt den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, jf. note 21. Såfremt der fremkommer en ny offentlig vurdering, der er lavere end den nugældende, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

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 8. april 2013

Administrator:

Advokat Erik Due

København, den 8. april 2013

Bestyrelsen:

Connie Hansen, formand

Jesper Christensen

Søren Olofsson

Anne Keldsbo Pedersen

Alma Jenny Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade for regnskabsåret 1. februar 2012 - 31. januar 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2012 - 31. januar 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 8. april 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

John Petersson

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

Ejendommen værdiansættes på balancedagen til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 3.1.

Resultatopgørelse for 2012/2013

| Budget 2013/2014 (ej revideret) | | Realiseret 2012/2013 | Budget 2012/2013 (ej revideret) | Realiseret 2011/2012 |
|--|------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| kr. | note | kr. | kr. | kr. |
| Indtægter | | | | |
| 4.018.600 | | 4.018.616 | 3.998.595 | 3.975.206 |
| 26.200 | | 25.747 | 4.998 | 5.316 |
| 50.000 | | 49.400 | 50.000 | 55.200 |
| 7.000 | 2 | 8.983 | 4.000 | 5.050 |
| <u>4.101.800</u> | | <u>4.102.746</u> | <u>4.057.593</u> | <u>4.040.772</u> |
| Omkostninger | | | | |
| 880.900 | 3 | 868.415 | 861.300 | 839.929 |
| 66.300 | 4 | 64.596 | 74.000 | 47.840 |
| 334.200 | 5 | 331.230 | 294.600 | 289.399 |
| 500.000 | 6 | 306.933 | 500.000 | 450.172 |
| 372.800 | 7 | 366.075 | 362.000 | 356.543 |
| 126.000 | 10 | 126.007 | 126.000 | 126.007 |
| <u>2.280.200</u> | | <u>2.063.256</u> | <u>2.217.900</u> | <u>2.109.890</u> |
| <u>1.821.600</u> | | <u>2.039.490</u> | <u>1.839.693</u> | <u>1.930.882</u> |
| 4.000 | 8 | 7.806 | 5.000 | 8.829 |
| 935.000 | 9 | 1.247.368 | 1.254.700 | 1.433.685 |
| <u>931.000</u> | | <u>1.239.562</u> | <u>1.249.700</u> | <u>1.424.856</u> |
| 890.600 | | 799.928 | 589.993 | 506.026 |
| 0 | | 0 | 0 | 0 |
| <u>890.600</u> | | <u>799.928</u> | <u>589.993</u> | <u>506.026</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Overført til "Overført resultat mv.": | | | | |
| 915.000 | | 657.484 | 657.000 | 525.425 |
| -126.000 | | -126.007 | -126.000 | -126.007 |
| 0 | | 23.724 | -23.700 | 0 |
| 101.600 | | 244.727 | 82.693 | 106.608 |
| <u>890.600</u> | | <u>799.928</u> | <u>589.993</u> | <u>506.026</u> |

Balance

pr. 31. januar 2013

| | note | 2012/2013 kr. | 2011/2012 kr. |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592 Udenbys Klædebo Kvarter, København Kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger på tilbehør. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 111.000.000. | 10 | 18.282.852 | 18.408.859 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>18.282.852</u> | <u>18.408.859</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>18.282.852</u> | <u>18.408.859</u> |
| Restancer | | 199.837 | 177.660 |
| Udlæg, overdragelser | | 0 | 15.000 |
| Varmeregnskab uafsluttet | 15 | 73.325 | 189.029 |
| Varmeregnskab afsluttet | | 0 | 826 |
| Antenneregnskab | 16 | 6.031 | 2.121 |
| Andre tilgodehavender | 11 | <u>118.359</u> | <u>199.935</u> |
| Tilgodehavender | | <u>397.552</u> | <u>584.571</u> |
| Likvide beholdninger | 12 | <u>2.363.761</u> | <u>1.433.776</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>2.761.313</u> | <u>2.018.347</u> |
| Aktiver | | <u><u>21.044.165</u></u> | <u><u>20.427.206</u></u> |

Balance

pr. 31. januar 2013

| | note | 2012/2013 kr. | 2011/2012 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Andelsindskud | | 160.409 | 160.409 |
| Overført resultat mv. | | -4.193.135 | -4.993.063 |
| Egenkapital | 13 | <u>-4.032.726</u> | <u>-4.832.654</u> |
| | | | |
| Prioritetsgæld | 14 | 23.869.457 | 24.503.217 |
| Påløbne ikke-forfaldne prioritetsrenter | | 103.670 | 112.018 |
| Forudbetalt boligafgift | | 17.350 | 13.473 |
| Mellemregning ved andelssalg | | 998.701 | 500.000 |
| Øvrig gæld | 17 | <u>87.713</u> | <u>131.152</u> |
| Gældsforpligtelser | 18 | <u>25.076.891</u> | <u>25.259.860</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>21.044.165</u> | <u>20.427.206</u> |
| | | | |
| Eventualaktiver og -forpligtelser | 19 | | |
| Nøgletal | 20 | | |
| Beregning af andelsværdi | 21 | | |

Noter til resultatopgørelsen

| Budget 2013/2014 (ej revideret) kr. | | Realiseret 2012/2013 kr. | Budget 2012/2013 (ej revideret) kr. | Realiseret 2011/2012 kr. |
|--|-------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------|
| Note 1. Boligafgift | | | | |
| 4.018.600 | Boligafgift | 4.018.616 | 4.039.322 | 3.975.206 |
| <u>0</u> | Forventet tab | <u>0</u> | <u>-40.727</u> | <u>0</u> |
| <u>4.018.600</u> | | <u>4.018.616</u> | <u>3.998.595</u> | <u>3.975.206</u> |
| Note 2. Øvrige indtægter | | | | |
| 5.500 | Fraflytningsgebyrer mv. | 7.321 | 4.000 | 3.800 |
| <u>1.500</u> | Diverse indtægter | <u>1.662</u> | <u>0</u> | <u>1.250</u> |
| <u>7.000</u> | | <u>8.983</u> | <u>4.000</u> | <u>5.050</u> |
| Note 3. Ejendomsskat og forsikringer | | | | |
| 589.000 | Ejendomsskatter og renovation | 586.457 | 588.300 | 568.576 |
| 219.600 | Vandforbrug | 211.100 | 203.000 | 188.223 |
| <u>72.300</u> | Forsikringer og abonnementer | <u>70.858</u> | <u>70.000</u> | <u>83.130</u> |
| <u>880.900</u> | | <u>868.415</u> | <u>861.300</u> | <u>839.929</u> |
| Note 4. Forbrugsafgifter | | | | |
| 24.000 | Internet | 24.000 | 24.000 | 24.000 |
| <u>42.300</u> | Elforbrug, fællesarealer | <u>40.596</u> | <u>50.000</u> | <u>23.840</u> |
| <u>66.300</u> | | <u>64.596</u> | <u>74.000</u> | <u>47.840</u> |
| Note 5. Renholdelse | | | | |
| 325.200 | Ejendomsservice mv. | 312.686 | 290.000 | 284.236 |
| 2.000 | Rottebekæmpelse | 3.030 | 0 | 0 |
| 4.500 | Social sikring | 4.565 | 4.600 | 4.478 |
| <u>2.500</u> | Vedligeholdelse af have mv. | <u>10.949</u> | <u>0</u> | <u>685</u> |
| <u>334.200</u> | | <u>331.230</u> | <u>294.600</u> | <u>289.399</u> |

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

| Budget 2013/2014 (ej revideret) kr. | | Realiseret 2012/2013 kr. | Budget 2012/2013 (ej revideret) kr. | Realiseret 2011/2012 kr. |
|--|--|--------------------------------|--|--------------------------------|
| Note 6. Reparation og vedligeholdelse | | | | |
| | Fælles gårdanlæg | 153.437 | | 136.282 |
| | VVS og blikkenslager | 68.478 | | 85.962 |
| | Murer | 42.188 | | 54.256 |
| | Tømrer og snedker | 3.489 | | 94.024 |
| | Maler | 0 | | 25.530 |
| | Elektriker | 31.847 | | 21.728 |
| | Vaskerum | 3.043 | | 10.583 |
| | Diverse | 4.451 | | 21.807 |
| 500.000 | | 306.933 | 500.000 | 450.172 |
| Note 7. Foreningsomkostninger | | | | |
| 235.000 | Administrationshonorar | 232.375 | 231.000 | 227.563 |
| 33.300 | Revision og regnskabsmæssig assistance | 32.000 | 31.400 | 30.625 |
| 4.500 | Mødeudgifter | 3.904 | 6.000 | 6.862 |
| 58.500 | Varmeregnskabshonorar | 57.938 | 57.600 | 55.979 |
| 8.000 | Gaver | 7.665 | 6.000 | 6.025 |
| 4.000 | Kontorartikler mv. | 3.982 | 2.000 | 1.260 |
| 22.500 | Telefon og telefongodtgørelse mv. | 21.615 | 20.000 | 20.658 |
| 7.000 | Gebyrer mv. | 6.596 | 8.000 | 7.571 |
| 372.800 | | 366.075 | 362.000 | 356.543 |

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

| Budget 2013/2014 (ej revideret) kr. | | Realiseret 2012/2013 kr. | Budget 2012/2013 (ej revideret) kr. | Realiseret 2011/2012 kr. |
|--|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| Note 8. Finansielle indtægter | | | | |
| 4.000 | Renteindtægter, bank | 7.806 | 5.000 | 8.829 |
| <u>4.000</u> | | <u>7.806</u> | <u>5.000</u> | <u>8.829</u> |
| Note 9. Finansielle omkostninger | | | | |
| 935.000 | Prioritetsrenter mv. | 1.222.302 | 1.231.000 | 1.433.685 |
| 0 | Amortisering af kurstab på obligationslån | 23.724 | 23.700 | 0 |
| <u>935.000</u> | | <u>1.247.368</u> | <u>1.254.700</u> | <u>1.433.685</u> |

Noter til balancen

| | 2012/2013 | 2011/2012 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| Note 10. Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592 Udenbys Klædebo Kvarter, København | | |
| Kostpris 1. februar | 19.334.965 | 19.334.965 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Kostpris 31. januar | <u>19.334.965</u> | <u>19.334.965</u> |
| | | |
| Akkumulerede afskrivninger 1. februar | 926.106 | 800.099 |
| Afskrivning indeværende år | 126.007 | 126.007 |
| Akkumulerede afskrivninger 31. december | <u>1.052.113</u> | <u>926.106</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. januar | <u><u>18.282.852</u></u> | <u><u>18.408.859</u></u> |

Følgende er indregnet i ejendommen:

Afskrivning, vaskemaskine og tørretumbler 2007/2008, 10% p.a. (6 år).

Afskrivning, tørretumbler 2008/2009, 10% p.a. (5 år).

Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2004/2005, 10% p.a. (9 år).

Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2005/2006, 10% p.a. (8 år).

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2012 kr. 111.000.000.

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom over for renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Noter til balancen - fortsat

| | | | 2012/2013 | 2011/2012 |
|---|----------------------|---|--|---------------------|
| | | | kr. | kr. |
| Note 11. Andre tilgodehavender | | | | |
| Vandafgift | | | 0 | 84.637 |
| Tilgodehavende vandforbrug | | | 0 | 3.479 |
| Forudbetalte forsikringer | | | 52.900 | 50.912 |
| Forudbetaling, fællesgård | | | 56.784 | 56.784 |
| Øvrige tilgodehavender | | | 8.675 | 4.123 |
| | | | <u>118.359</u> | <u>199.935</u> |
| Note 12. Likvide beholdninger | | | | |
| | | Renter af gæld pr. 31/1 % p.a. | Renter af indestående pr. 31/1 % p.a. | |
| Danske Bank (Kassekredit maks. kr. 400.000) | | | | |
| | til og med 500 t.kr. | 7,85 | 0,125 | |
| | o. 500 t.kr. | 7,85 | 0,250 | |
| | o. 1.000 t.kr. | 7,85 | 0,400 | 341.091 404.788 |
| Danske Bank | til og med 500 t.kr. | | 0,125 | |
| | o. 500 t.kr. | | 0,250 | |
| | o. 1.000 t.kr. | | 0,400 | 2.015.447 1.018.397 |
| Kassebeholdning | | | 7.223 | 10.591 |
| | | | <u>2.363.761</u> | <u>1.433.776</u> |

Noter til balancen - fortsat

Note 13. Egenkapital

| | Egenkapital | | | Andre reserver | | Egenkapital i alt | |
|--|---------------|--|-----------------------|----------------|--|---|------------|
| | Andelsindskud | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | Overført resultat mv. | I alt | Reserve til værdiforringelse ejendom, kursregulering mv. | Reserve til vedligeholdelse af ejendommen | I alt |
| Saldo pr. 1. februar 2012 | 160.409 | | -4.993.063 | -4.832.654 | | 0 | -4.832.654 |
| Tilgang nye andele, bolig nr. XX og YY | | | | 0 | | | 0 |
| Tillægsværdi nye andele | | | 0 | 0 | | | 0 |
| Årets opskrivning | | 0 | | 0 | | | 0 |
| Årets praksisændring | | 0 | | 0 | | | 0 |
| Ændring i dagsværdi rentesikring | | | 0 | 0 | | | 0 |
| Renter Grundejernes Inv. fond | | | 0 | 0 | | | 0 |
| Overført til Andre reserver | | | 0 | 0 | | | 0 |
| Reserveret til vedligeholdelse | | | | | | 0 | 0 |
| Overført af årets resultat | | | 799.928 | 799.928 | | | 799.928 |
| Saldo 31. januar 2013 | 160.409 | 0 | -4.193.135 | -4.032.726 | 0 | 0 | -4.032.726 |

Noter til balancen, fortsat

Note 14. Prioritetsgæld

| Lånetype | Kurs | Rest- løbetid år | Renter og | | Amortiseret | | Nominel restgæld 31/1 kr. | Regnskabs- mæssig værdi 31/1 kr. | Heraf | |
|--|--------|------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------------|---|------------------------------------|--------------------------|
| | | | bidrag | | kurstab og | | | | næste års afdrag 31/1 kr. | Kursværdi 31/1 kr. |
| | | | 2012/2013 kr. | Betalte afdrag 2012/2013 kr. | låneomk. 31/1 kr. | 31/1 kr. | | | | |
| Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 4% | | | | | | | | | | |
| opr. Kr. 25.417.000 | | | | | | | | | | |
| rentesats 4,4124 % | 103,93 | 22 | 1.230.650 | 657.484 | -890.059 | 24.759.516 | 23.869.457 | 683.366 | 25.732.021 | |
| | | | <u>1.230.650</u> | <u>657.484</u> | <u>-890.059</u> | <u>24.759.516</u> | <u>23.869.457</u> | <u>683.366</u> | <u>25.732.021</u> | |
| Periodiserede renter primo | | | -112.018 | | | | | | | |
| Periodiserede renter ultimo | | | <u>103.670</u> | | | | | | | |
| | | | <u>1.222.302</u> | | | | | | | |
| Amortiseret kurstab og låneomkostninger pr. 1. februar 2013 | | | | | | | | | | <u>-913.783</u> |
| Amortiseret kurstab, andel der skal omkostningsføres i 2012/2013 | | | | | | | | | | <u>23.724</u> |

Noter til balancen - fortsat

| | 2012/2013 | 2011/2012 |
|--|---------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Note 15. Varmeregnskab | | |
| Indbetalt a conto | 376.686 | 376.667 |
| Varmedeposita | 16.000 | 6.000 |
| Varmeomkostning | 466.011 | 571.696 |
| | <u>73.325</u> | <u>189.029</u> |
| Note 16. Antenneregnskab | | |
| Saldo pr. 1. februar 2012 | 2.121 | 15.982 |
| Indbetalt a conto 2012/2013 | -159.732 | -162.091 |
| YouSee Kabel-tv | 163.642 | 148.230 |
| | <u>6.031</u> | <u>2.121</u> |
| Note 17. Øvrig gæld | | |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 32.000 | 30.625 |
| Ejendomsservice mv. | 30.040 | 25.384 |
| Diverse vedligeholdelse af ejendommen | 774 | 60.204 |
| Miele Serviceaftale | 0 | 8.939 |
| Københavns Kommune, vand | 24.899 | 0 |
| Dansk Kabel-tv | 0 | 6.000 |
| | <u>87.713</u> | <u>131.152</u> |

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 23.186.091 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 14.

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 720.000. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 25.417.000 kr. i ejendommen, Herudover er tinglyst pant kr. 25.596.000 vedrørende de indfrieede lån endnu ikke var aflyst på balancedagen.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne ikke personligt, men kun med den i vedtægterne § 3 nævnte andel. Dog hæfter medlemmerne solidarisk for pantegælden i foreningens ejendom, herunder gæld sikret ved ejerpant og garantiforpligtelse i forbindelse hermed.

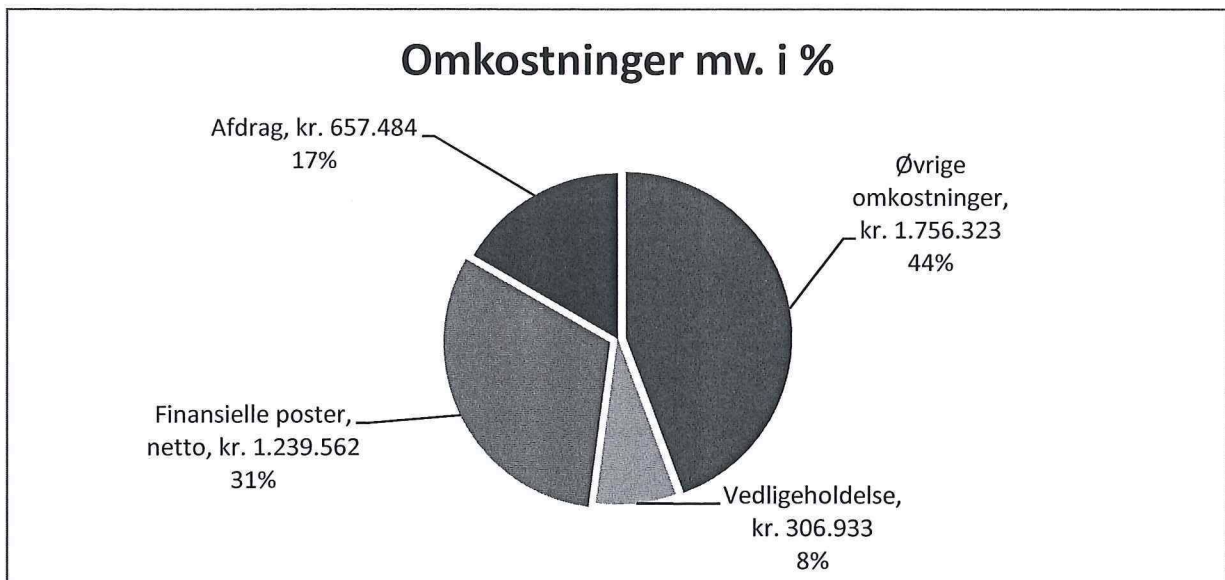
Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

| Antal lejligheder | Boligtype | Areal m ² |
|-------------------|---------------|-------------------------|
| 110 | Andelsboliger | 6.588 |
| <u>110</u> | | <u>6.588</u> |

| Beregnete nøgletal for foreningen: | kr./m ² andele | kr./m ² totalejd. | kr./m ² | i % |
|--|------------------------------|---------------------------------|--------------------|-----|
| Offentlig ejendomsvurdering | 16.849 | 16.849 | | |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 2.935 | 2.935 | | |
| Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver | 3.387 | | | |
| Foreslået andelsværdi, gennemsnit | 13.179 | | | |
| Henlæggelser uden for andelsværdi | 0 | | | |
| Boligafgift i gennemsnit | 610 | | | |
| Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter | | | | 98 |



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. 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 generalforsamlingsbestemte henlæggelser 31. januar 2013 | | -4.032.726 |
|---|--|------------|

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

| | | |
|---|--------------------|--------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 | 111.000.000 | |
| Bogført værdi af ejendommen | <u>18.282.852</u> | 92.717.148 |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. januar 2013 | 23.869.457 | |
| Prioritetsgæld, kursværdi 31. januar 2013 | <u>-25.732.021</u> | <u>-1.862.564</u> |
| | | <u><u>86.821.858</u></u> |

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.

Det skal oplyses, at såfremt der senere s

lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af 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 formue tilvækst fra 1/6 1978 til 31/1 1984 | 1.039.690 / 159.161 | <u>6,53</u> |
| Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987 | 1.409.578 / 159.161 | <u>8,86</u> |
| Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009 | 82.672.345 / 184.347 | <u>448,46</u> |
| Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 2009 til 31/1 2013 | 127.245 / 160.469 | <u>0,79</u> |
| | <u>86.821.858</u> | |

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 21. 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 |
| | <u>159.161</u> | | | |

Gl. boligmasses andel af formuetilvækst fra

| | | | | |
|------------------------|----------------|---|---------|------------|
| 1/2 1987 til 31/1 2009 | 82.672.345 | x | 139.377 | 62.505.022 |
| | <u>184.347</u> | | | |

Gl. boligmasses andel af formuetilvækst fra

| | | | | | |
|------------------------|----------------|---|---------|--------|------------|
| 1/2 2009 til 31/1 2013 | 127.245 | x | 115.499 | 91.586 | 63.607.919 |
| | <u>160.469</u> | | | | |

Ny boligmasses andel af formuetilvækst fra

| | | | | |
|------------------------|----------------|---|--------|---------|
| 1/2 1984 til 31/1 1987 | 1.409.578 | x | 44.970 | 398.267 |
| | <u>159.161</u> | | | |

Ny boligmasses andel af formuetilvækst fra

| | | | | |
|------------------------|----------------|---|--------|------------|
| 1/2 1987 til 31/1 2009 | 82.672.345 | x | 44.970 | 20.167.323 |
| | <u>184.347</u> | | | |

Ny boligmasses andel af formuetilvækst fra

| | | | | | |
|------------------------|----------------|---|--------|--------|------------|
| 1/2 1987 til 31/1 2013 | 127.245 | x | 44.970 | 35.659 | 20.601.249 |
| | <u>160.469</u> | | | | |

Formuetilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2013 84.209.168

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 2013 | 63.607.919 | 238,58 |
| | <u>266.611</u> | <u>238,58</u> |

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) + (238,58 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2013) |
| Ny boligmasse: | Andelsindskud x 487,38 (22,74 + 6,53 + 8,86 + 448,46 + 0,79) |

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom over for renteudsving. Det skal oplyses, at såfremt der senere sker en fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

