

Andelsboligforeningen

Ny Haraldsgade

Haraldsgade 90 - 110

2100 København Ø

Cvr.nr. 20 45 53 14

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2016/2017

55. 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

Thomas Christensen

Alma Jenny Pedersen

Casper Olsen

Dorthe Juul Kann

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 Børndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

2 / 5 2017

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2016/2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2016 - 31. januar 2017.

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 27. marts 2017

Administrator:



Advokaterne i Rosenborggade I/S

København, den 27. marts 2017

Bestyrelsen:



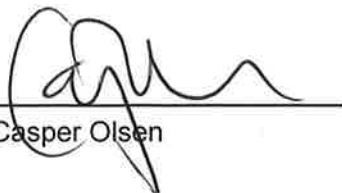
Connie Hansen, formand



Thomas Christensen



Alma Jenny Pedersen



Casper Olsen



Dorthe Juul Kann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade for regnskabsåret 1. februar 2016 - 31. januar 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2016 - 31. januar 2017 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 aflægger 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 brugerne 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

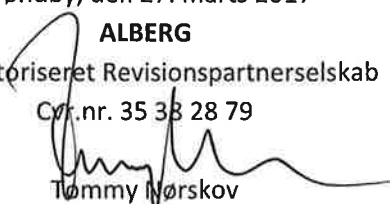
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen

Brøndby, den 27. marts 2017

ALBERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr.nr. 35 38 28 79


Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

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 bolig-afgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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 ændret på følgende områder:

Ejendommen værdiansættes fremadrettet til dagsværdi. Hidtil har Ejendommen været værdiansat til kostpris.

Prioritetsgælden værdiansættes fremadrettet til nominal restgæld.

Sammenligningstillene er ikke tilpasset praksisændringen.

Ovenstående praksisændring har en positiv virkning på egenkapitalen på kr. 100.842.921.

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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 21 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 3.1.

Resultatopgørelse for 2016/2017

Budgetforslag 2017/2018 (ej revideret)			Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017 (ej revideret)	Realiseret 2015/2016
kr.	note	kr.	kr.	kr.	
Indtægter					
4.191.924	1	4.174.265	4.138.935	4.138.935	
5.400		5.419	5.400	5.313	
52.000		50.950	53.000	51.250	
7.500	2	8.983	7.500	10.018	
<u>4.256.824</u>		<u>4.239.617</u>	<u>4.204.835</u>	<u>4.205.516</u>	
Omkostninger					
1.100.428	3	1.090.144	1.084.900	1.064.380	
46.000	4	45.396	43.000	42.154	
370.100	5	357.866	365.000	372.156	
500.000	6	441.384	500.000	451.771	
100.000	7	85.304	100.000	0	
414.600	8	464.197	389.200	383.393	
4.725	11	20.320	20.322	20.322	
<u>2.535.853</u>		<u>2.504.611</u>	<u>2.502.422</u>	<u>2.334.176</u>	
<u>1.720.971</u>		<u>1.735.006</u>	<u>1.702.413</u>	<u>1.871.340</u>	
Resultat før finansielle poster					
0	9	0	0	328	
593.178	10	1.472.068	877.773	906.617	
<u>593.178</u>		<u>1.472.068</u>	<u>877.773</u>	<u>906.289</u>	
Finansielle poster, netto					
1.127.793		262.938	824.640	965.051	
0		0	0	0	
<u>1.127.793</u>		<u>262.938</u>	<u>824.640</u>	<u>965.051</u>	
Årets resultat					
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Overført resultat mv.":					
1.256.213		1.058.309	1.151.075	1.124.110	
-4.725		-20.320	-20.322	-20.322	
0		0	-137.773	-135.072	
0		-738.745	0	0	
<u>-123.695</u>		<u>-36.306</u>	<u>-168.340</u>	<u>-3.665</u>	
<u>1.127.793</u>		<u>262.938</u>	<u>824.640</u>	<u>965.051</u>	
Disponeret i alt					

Balance
pr. 31. januar

	note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592			
Udenbys Klædebo Kvarter, København	11	121.695.275	18.099.952
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 26. oktober 2016. udgør kr. 121.700.000.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 111.000.000.			
Inventar og driftsmidler	12	4.725	0
Ejendommen, Matr. nr. 5975, lejl. 32			
Udenbys klædebo Kvarter, København			
Dagsværdi 31. januar 2017	11	690.000	0
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 690.000.			
Igangværende altanprojekt		101.250	0
Materielle anlægsaktiver		<u>122.491.250</u>	<u>18.099.952</u>
Anlægsaktiver		<u>122.491.250</u>	<u>18.099.952</u>
Restancer		510	166.247
Hensat til tab på restancer		0	-110.000
Mellemværende salg andele		15.000	15.750
Varmeregnskab, uafsluttet	17	40.753	28.653
Andre tilgodehavender	13	172.965	132.667
Tilgodehavender		<u>229.228</u>	<u>233.317</u>
Likvide beholdninger	14	<u>1.768.721</u>	<u>1.734.094</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.997.949</u>	<u>1.967.411</u>
Aktiver		<u><u>124.489.199</u></u>	<u><u>20.067.363</u></u>

Balance
pr. 31. januar

	note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Andelsindskud		160.409	160.409
Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme		104.310.368	0
Overført resultat mv.		-9.763.409	-4.269.220
Egenkapital		<u>94.707.368</u>	<u>-4.108.811</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		3.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0
Andre reserver		<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital	15	<u>97.707.368</u>	<u>-4.108.811</u>
Prioritetsgæld	16	25.644.092	23.228.069
Forudbetalt boligafgift		13.022	20.392
Kabel TV, YouSee	17	954	2.428
Mellemværende salg andele		987.555	820.595
Øvrig gæld	18	136.208	104.690
Gældsforpligtelser	19	<u>26.781.831</u>	<u>24.176.174</u>
Passiver		<u>124.489.199</u>	<u>20.067.363</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelsen

Budget 2017/2018 (ej revideret) kr.		Realiseret 2016/2017 kr.	Budget 2016/2017 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/2016 kr.
Note 1. Boligafgift				
4.191.924	Boligafgift	4.174.265	4.138.935	4.138.935
0	Forventet tab	0	0	0
<u>4.191.924</u>		<u>4.174.265</u>	<u>4.138.935</u>	<u>4.138.935</u>
Note 2. Øvrige indtægter				
6.000	Fraflytningsgebyrer m.v.	5.449	6.000	8.280
1.500	Diverse indtægter	3.534	1.500	1.738
<u>7.500</u>		<u>8.983</u>	<u>7.500</u>	<u>10.018</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer				
739.428	Ejendomsskatter og renovation	730.508	733.900	715.506
247.000	Vandforbrug	246.972	245.000	245.189
114.000	Forsikringer og abonnementer	112.664	106.000	103.685
<u>1.100.428</u>		<u>1.090.144</u>	<u>1.084.900</u>	<u>1.064.380</u>
Note 4. Forbrugsafgifter				
46.000	Elforbrug, fællesarealer	45.396	43.000	42.154
<u>46.000</u>		<u>45.396</u>	<u>43.000</u>	<u>42.154</u>
Note 5. Renholdelse				
350.000	Ejendomsservice mv.	351.532	340.000	339.894
5.100	Social sikring	5.072	5.000	4.896
15.000	Vedligeholdelse af have mv.	1.262	20.000	27.366
<u>370.100</u>		<u>357.866</u>	<u>365.000</u>	<u>372.156</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2017/2018 (ej revideret) kr.		Realiseret 2016/2017 kr.	Budget 2016/2017 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/2016 kr.
Note 6. Reparation og vedligeholdelse				
	Fælles gårdanlæg	163.733		159.918
	VVS og blikkenslager	158.899		85.078
	Murer	1.719		387
	Tømrer og snedker	26.611		22.402
	Maler	4.348		0
	Elektriker	30.881		145.825
	Glarmester	0		0
	Vaskerum	13.846		23.840
	Skadedyrsbekæmpelse	26.040		0
	Selvrisiko, skader	15.057		0
	Skimmelsanering	0		14.171
	Diverse	250		150
<u>500.000</u>		<u>441.384</u>	<u>500.000</u>	<u>451.771</u>
Note 7. Vedligeholdelse, genopretn. og renovering				
<u>100.000</u>	Særlig vedligeholdelse	<u>85.304</u>	<u>100.000</u>	<u>0</u>
<u>100.000</u>		<u>85.304</u>	<u>100.000</u>	<u>0</u>
Note 8. Foreningsomkostninger				
242.400	Administrationshonorar	240.500	240.000	238.625
35.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	34.125	35.000	34.125
20.000	Honorar, valuarvurdering	25.000	0	0
5.000	Mødeudgifter	7.389	5.000	4.933
69.000	Varmeregnskabshonorar	66.191	65.000	64.099
7.800	Gaver	7.598	7.800	7.752
4.000	Kontorartikler m.v.	1.709	5.000	3.381
24.000	Telefon og telefongodtgørelse mv.	21.962	24.000	23.125
7.400	Gebyrer mv.	7.313	7.400	7.274
0	Tab på restancer	161.737	0	0
0	Hensat til tab, regulering	-110.000	0	0
0	Diverse omkostninger	673	0	79
<u>414.600</u>		<u>464.197</u>	<u>389.200</u>	<u>383.393</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2017/2018 (ej revideret) kr.		Realiseret 2016/2017 kr.	Budget 2016/2017 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015/2016 kr.
Note 9. Finansielle indtægter				
0	Renteindtægter, bank	0	0	328
<u>0</u>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>328</u>
Note 10. Finansielle omkostninger				
593.178	Prioritetsrenter mv.	733.323	740.000	771.545
0	Kurstab og låneomkostninger	738.745	0	0
0	Amortisering af kurstab på obligationslån	0	137.773	135.072
<u>593.178</u>		<u>1.472.068</u>	<u>877.773</u>	<u>906.617</u>

Noter til balancen

	Ejendommen		2017	2016
	Matr. nr. 4560 og 4592	Ejendommen Matr. nr. 5975	kr. I alt	kr.
Note 11 Ejendomme				
Kostpris 1. februar	19.334.965	0	19.334.965	19.334.965
Regulering 1. februar	-1.260.058	0	-1.260.058	0
Kostpris 31. januar	<u>18.074.907</u>	<u>0</u>	<u>18.074.907</u>	<u>19.334.965</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. februar	1.235.013	0	1.235.013	1.214.691
Regulering 1. februar	-1.235.013	0	-1.235.013	0
Afskrivning indeværende år	0	0	0	20.322
Akkumulerede afskrivninger 31. januar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.235.013</u>
Opskrivninger 1. februar	0	0	0	0
Årets opskrivning	103.620.368	690.000	104.310.368	0
Akkumulerede afskrivninger 31. januar	<u>103.620.368</u>	<u>690.000</u>	<u>104.310.368</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u>121.695.275</u>	<u>690.000</u>	<u>122.385.275</u>	<u>18.099.952</u>

Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592:

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 26. oktober 2016 i henhold til vurdering af 26. oktober 2016 af ejendomsmægler og valuar Jacob Lund og Lars Engel fra Nybolig Erhverv København A/S. Valuarvurderingen af 26. oktober 2016 udgør kr. 121.700.000.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2016 kr. 111.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 1,4 % p.a. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 1,4 % til 1,9 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 32.047.000.

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 2016 kr. 690.000.

Noter til balancen - fortsat

	2017 kr.	2016 kr.	
Note 12. Inventar og driftsmidler			
Kostpris 1. februar	0	0	
Regulering 1. februar	203.216	0	
Tilgang	0	0	
Afgang	0	0	
Kostpris 31. januar	<u>203.216</u>	<u>0</u>	
Akkumulerede afskrivninger 1. februar	0	0	
Regulering 1. februar	178.171	0	
Afskrivning indeværende år	20.320	0	
Akkumulerede afskrivninger 31. januar	<u>198.491</u>	<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u><u>4.725</u></u>	<u><u>0</u></u>	
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>	
Note 13. Andre tilgodehavender			
Forudbetalt forsikringer, el, vand m.v.	100.155	62.783	
Forudbetalt fælles gårdanlæg	69.679	68.090	
Tilgodehavende vandomkostnimg	3.131	1.794	
	<u>172.965</u>	<u>132.667</u>	
Note 14. Likvide beholdninger			
	Renter af indestående pr. 31/1 % p.a.	Renter af gæld pr. 31/1 % p.a.	
Danske Bank	0,0000	18,5000	1.759.077
Kassebeholdning			9.644
			<u>1.768.721</u>
			<u>1.713.228</u>
			<u>20.866</u>
			<u>1.734.094</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme	Overført resultat mv.	Reserve til værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. februar 2016	160.409	0	-4.269.220	0	0	0	-4.108.811
Amortiseret kurstab 1/2 2016			-2.757.127				-2.757.127
Overført til reserver, jf. generalforsamlingsbeslutning 12/1 2017			-3.000.000	3.000.000		3.000.000	0
Årets opskrivning		104.310.368				0	104.310.368
Overført af årets resultat			262.938			0	262.938
Saldo 31. januar 2017	160.409	104.310.368	-9.763.409	3.000.000	0	3.000.000	97.707.368

Noter til balancen, fortsat

Note 16. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2016/2017	Betalte afdrag 2016/2017	Nominel restgæld =	Regnskabs-		Kursværdi 31/1 kr.
						pantebrevs- restgæld 31/1 kr.	mæssig værdi 31/1 kr.	
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 2 % opr. kr. 24.949.000, konvertibelt rentesats 2,3576 %		Indfriet	613.616	1.006.366	0	0	0	0
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 2,5% opr. kr. 2.259.000, konvertibelt rentesats 2,7524 %	102,90	27 år 5 mdr.	71.054	51.943	2.152.092	2.152.092	53.387	2.214.410
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 1,5% opr. kr. 23.492.000, konvertibelt rentesats 1,7604 %	99,03	17 år	0	0	23.492.000	23.492.000	1.202.826	23.264.491
Skyldig renter 1/2 2016			684.670	1.058.309	25.644.092	25.644.092	1.256.213	25.478.901
Skyldig renter 31/1 2017			0					
			48.653					
			733.323					

Noter til balancen - fortsat

	2017 kr.	2016 kr.
Note 17. Varmeregnskab, uafsluttet		
Indbetalt a conto	419.454	425.640
Varmeomkostning	460.207	454.293
	<u>40.753</u>	<u>28.653</u>
Note 17. Kabel TV, YouSee		
Saldo primo	-2.428	6.852
Indbetalt a conto 2016/2017	-147.250	-193.130
YouSee, Kabel-tv	148.724	183.850
	<u>-954</u>	<u>-2.428</u>
Note 18. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.125	34.125
Ejendomsservice mv.	29.770	34.382
Skyldige prioritetsrenter, ej forfaldne	48.653	0
Vedligeholdelsesomkostninger	0	7.326
Vandomkostninger	12.375	28.857
Elomkostninger	10.991	0
Øvrige omkostninger	294	0
	<u>136.208</u>	<u>104.690</u>

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 24.387.879 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 16.

Noter til balancen - fortsat

Note 20. 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 erhvervslejemål er forurennet. Det er oplyst, at kommunen ikke vil kræve at foreningen oprenser forureningen.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. 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. 2 af 6. januar 2015 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 2017	31/1 2017	31/1 2016	31/1 2015
		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	Sæt kryds			
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X
C3	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.			

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1962
D2	Ejendommens opførelsesår	1914+1916

Felt nr.	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 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	121.700.000	18.425

Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/1 2017 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.000.000	454

Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	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	349.327	* 12 /	6.591	636
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 2014/15	År 2015/16	År 2016/17	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-244	146	40

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1: $\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen (note 22)}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$

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

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	14.394
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.760
K3	Teknisk andelsværdi	18.154

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

		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	42	68	67
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	410	0	13
M3	Vedligeholdelse i alt	452	68	80

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

		%
P	Friværdi	78

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)			
Feltnr.	År 2014/15	År 2015/16	År 2016/17	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	169	171	161

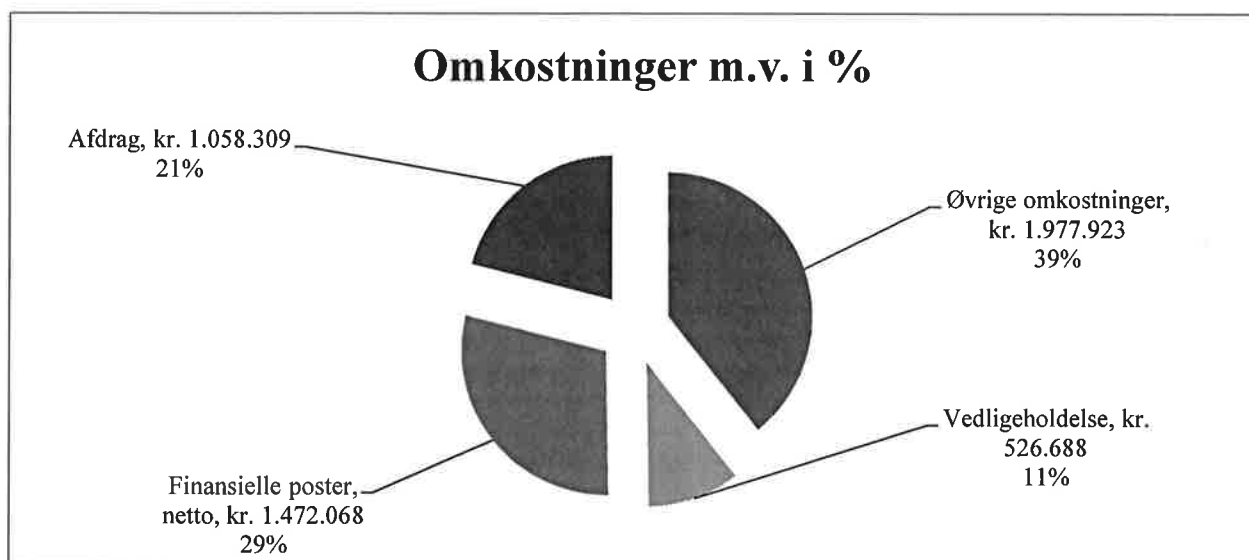
Supplerende nøgletal i øvrigt

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	kr./m ²	
	andele	totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	16.841	16.805	
Valuarvurdering	18.465	18.425	
Anskaffelsessum (kostpris)	2.742	2.737	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.760	3.752	
Foreslået andelsværdi	14.394	14.364	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	455	454	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		636	
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 21. Nøgleoplysninger, fortsat



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22. 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 2017		94.707.368
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. januar 2017	25.644.092	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. januar 2017	<u>-25.478.901</u>	<u>165.191</u>
		<u><u>94.872.559</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 26. oktober 2016. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 1,4 % til 1,9 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 32.047.000.

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 2017	8.177.946 / 160.409	<u>50,98</u>
	<u>94.872.559</u>	

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

<u>Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra</u> 1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578	x	114.191	1.011.311	
	159.161				
Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345	x	139.377	62.505.022	
	184.347				
Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra 1/2 2009 til 31/1 2017	8.177.946	x	115.439	5.885.290	69.401.624
	160.409				
<u>Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra</u> 1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578	x	44.970	398.267	
	159.161				
Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345	x	44.970	20.167.323	
	184.347				
Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2017	8.177.946	x	44.970	2.292.656	22.858.246
	160.409				
Formue tilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2017					<u>92.259.869</u>

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

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

Formue tilvækst pr. boligafgiftskrone månedlig pr. 31/1 2017	69.401.624			254,03
	273.204			

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) + (254,03 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2017)
Ny boligmasse:	Andelsindskud x 537,57 (22,74 + 6,53 + 8,86 + 448,46 + 50,98)

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.

