

# Andelsboligforeningen

## Ny Haraldsgade

Haraldsgade 90 - 110

2100 København Ø

Cvr.nr. 20 45 53 14

REVISION & RÅDGIVNING

### Årsrapport for 2017/2018

56. 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
<b>Årsregnskab</b>	
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. 456U og 4592, Udenbys Klædebo Kvarter, København

#### Bestyrelse

Connie Hansen, formand

Thomas Christensen

Alma Jenny Pedersen

Simon Randrup Smed

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 Brøndby

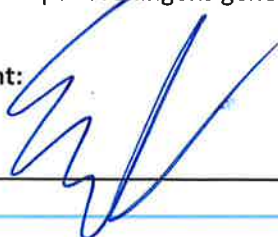
Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

25. 14

2018

Dirigent:



## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2017/2018 for Andelsboligforeningen  
Ny Haraldsgade.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabs-  
klasse 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 2018 samt af resultatet af foreningens  
aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018.

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 23. marts 2018

**Administrator:**



Advokaterne i Rosenborggade I/S

København, den 23. marts 2018

**Bestyrelsen:**



Connie Hansen, formand



Thomas Christensen



Alma Jenny Pedersen



Simon Randrup Smed



Dorte Juul Karn

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 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 23. marts 2018

**ALBERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

## **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. 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 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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. 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 22 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 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 3.1.

## Resultatopgørelse for 2017/2018

Budgetforslag 2018/2019 (ej revideret)			Realiseret 2017/2018	Budget 2017/2018 (ej revideret)	Realiseret 2016/2017
kr.	note	kr.	kr.	kr.	
<b>Indtægter</b>					
4.282.008	Boligafgift	1	4.227.758	4.191.924	4.174.265
10.000	Udlejning til andelshavere		9.790	5.400	5.419
54.000	Vaskeriindtægter		55.180	52.000	50.950
31.500	Øvrige indtægter	2	42.945	7.500	8.983
<u>4.377.508</u>	<b>Indtægter i alt</b>		<u>4.335.673</u>	<u>4.256.824</u>	<u>4.239.617</u>
<b>Omkostninger</b>					
1.116.795	Ejendomsskat og forsikringer	3	1.078.543	1.100.428	1.090.144
45.000	Forbrugsafgifter	4	36.658	46.000	45.396
365.300	Renholdelse	5	354.491	370.100	357.866
600.000	Reparation og vedligeholdelse	6	535.227	500.000	441.384
0	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	7	0	100.000	85.304
416.800	Foreningsomkostninger	8	407.150	414.600	464.197
0	Afskrivninger, inventar mv.	11	4.725	4.725	20.320
<u>2.543.895</u>	<b>Omkostninger i alt</b>		<u>2.416.794</u>	<u>2.535.853</u>	<u>2.504.611</u>
<u>1.833.613</u>	<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>1.918.879</u>	<u>1.720.971</u>	<u>1.735.006</u>
0	Finansielle indtægter	9	0	0	0
556.782	Finansielle omkostninger	10	587.765	593.178	1.472.068
<u>556.782</u>	<b>Finansielle poster, netto</b>		<u>587.765</u>	<u>593.178</u>	<u>1.472.068</u>
1.276.831	<b>Resultat før skat</b>		1.331.114	1.127.793	262.938
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<u>1.276.831</u>	<b>Årets resultat</b>		<u>1.331.114</u>	<u>1.127.793</u>	<u>262.938</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>					
	<b>Overført til "Reserveret til vedligeholdelse"</b>		7.000.000	0	0
	<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
1.272.450	Betalte prioritetsafdrag		1.256.213	1.256.213	1.058.309
0	Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-4.725	-4.725	-20.320
0	Kurstab og låneomkostninger		0	0	-738.745
4.381	Overført restandel af årets resultat		-6.920.374	-123.695	-36.306
			<u>-5.668.886</u>	<u>1.127.793</u>	<u>262.938</u>
<u>1.276.831</u>	<b>Disponeret i alt</b>		<u>1.331.114</u>	<u>1.127.793</u>	<u>262.938</u>

**Balance**  
**pr. 31. januar**

	note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592 Udenbys Klædebo Kvarter, København	11	133.900.000	121.695.275
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 23. januar 2018. udgør kr. 133.900.000.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 111.000.000.			
Inventar og driftsmidler	12	0	4.725
Ejendommen, Matr. nr. 5975, lejl. 32 Udenbys klædebo Kvarter, København			
Dagsværdi 31. januar 2017	11	690.000	690.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 690.000.			
Igangværende altanprojekt		115.848	101.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>134.705.848</u>	<u>122.491.250</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>134.705.848</u>	<u>122.491.250</u>
Restancer		3.535	510
Mellemværende salg andele		15.499	15.000
Varmeregnskab, uafsluttet	17	0	40.753
Antenneregnskab	18	47	0
Andre tilgodehavender	13	169.317	172.965
<b>Tilgodehavender</b>		<u>188.398</u>	<u>229.228</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	14	<u>2.202.393</u>	<u>1.768.721</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.390.791</u>	<u>1.997.949</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>137.096.639</u></u>	<u><u>124.489.199</u></u>

**Balance**  
**pr. 31. januar**

	note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		160.409	160.409
Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme		116.515.093	104.310.368
Overført resultat mv.		-15.432.295	-9.763.409
<b>Egenkapital</b>		<u>101.243.207</u>	<u>94.707.368</u>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		3.000.000	3.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		7.000.000	0
<b>Andre reserver</b>		<u>10.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>	15	<u>111.243.207</u>	<u>97.707.368</u>
Prioritetsgæld	16	24.387.879	25.644.092
Forudbetalt boligafgift		20.444	13.022
Varmeregnskab, uafsluttet	17	44.650	0
Antenneregnskab	18	0	954
Mellemværende salg andele		1.234.918	987.555
Øvrig gæld	19	165.541	136.208
<b>Gældsforpligtelser</b>	20	<u>25.853.432</u>	<u>26.781.831</u>
<b>Passiver</b>		<u>137.096.639</u>	<u>124.489.199</u>
<b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>	21		
<b>Nøgleoplysninger</b>	22		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	23		

## Noter til resultatopgørelsen

Budget 2018/2019 (ej revideret) kr.		Realiseret 2017/2018 kr.	Budget 2017/2018 (ej revideret) kr.	Realiseret 2016/2017 kr.
<b>Note 1. Boligafgift</b>				
4.282.008	Boligafgift	4.227.758	4.191.924	4.174.265
<u>4.282.008</u>		<u>4.227.758</u>	<u>4.191.924</u>	<u>4.174.265</u>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>				
15.000	Fraflytningsgebyrer m.v.	19.100	6.000	5.449
15.000	Indtægt, gavltreklame	22.500	0	0
1.500	Diverse indtægter	1.345	1.500	3.534
<u>31.500</u>		<u>42.945</u>	<u>7.500</u>	<u>8.983</u>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
741.795	Ejendomsskatter og renovation	714.472	739.428	730.508
260.000	Vandforbrug	251.066	247.000	246.972
115.000	Forsikringer og abonnementer	113.005	114.000	112.664
<u>1.116.795</u>		<u>1.078.543</u>	<u>1.100.428</u>	<u>1.090.144</u>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>				
45.000	Elforbrug, fællesarealer	36.658	46.000	45.396
<u>45.000</u>		<u>36.658</u>	<u>46.000</u>	<u>45.396</u>
<b>Note 5. Renholdelse</b>				
350.000	Ejendomsservice mv.	345.111	350.000	351.532
5.300	Social sikring	5.162	5.100	5.072
10.000	Vedligeholdelse af have mv.	4.218	15.000	1.262
<u>365.300</u>		<u>354.491</u>	<u>370.100</u>	<u>357.866</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2018/2019 (ej revideret) kr.		Realiseret 2017/2018 kr.	Budget 2017/2018 (ej revideret) kr.	Realiseret 2016/2017 kr.
<b>Note 6. Reparation og vedligeholdelse</b>				
	Fælles gårdanlæg	167.786		163.733
	VVS og blikkenslager	143.285		158.899
	Murer	0		1.719
	Tømrer og snedker	87.789		26.611
	Maler	0		4.348
	Elektriker	58.392		30.881
	Vaskerum	15.415		13.846
	Skadedyrsbekæmpelse	48.248		26.040
	Selvrisiko, skader	10.518		15.057
	Diverse	3.794		250
600.000		535.227	500.000	441.384
<b>Note 7. Vedligeholdelse, genopretn. og renovering</b>				
0	Særlig vedligeholdelse	0	100.000	85.304
0		0	100.000	85.304
<b>Note 8. Foreningsomkostninger</b>				
247.500	Administrationshonorar	243.750	242.400	240.500
35.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	34.750	35.000	34.125
20.000	Honorar, valuarvurdering	18.750	20.000	25.000
5.000	Mødeudgifter	4.456	5.000	7.389
60.000	Varmeregnskabshonorar	53.519	69.000	66.191
7.500	Gaver	6.853	7.800	7.598
10.000	Kontorartikler m.v.	13.483	4.000	1.709
24.000	Telefon og telefongodtgørelse mv.	23.874	24.000	21.962
7.800	Gebyrer mv.	7.655	7.400	7.313
0	Tab på restancer	0	0	161.737
0	Hensat til tab, regulering	0	0	-110.000
0	Diverse omkostninger	60	0	673
416.800		407.150	414.600	464.197

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2018/2019 (ej revideret) kr.		Realiseret 2017/2018 kr.	Budget 2017/2018 (ej revideret) kr.	Realiseret 2016/2017 kr.
<b>Note 9. Finansielle indtægter</b>				
0	Renteindtægter, bank	0	0	0
0		0	0	0
<b>Note 10. Finansielle omkostninger</b>				
556.782	Prioritetsrenter mv.	587.765	593.178	733.323
0	Kurstab og låneomkostninger	0	0	738.745
556.782		587.765	593.178	1.472.068



## Noter til balancen

	Ejendommen		2018	2017
	Matr. nr. 4560 og 4592	Ejendommen Matr. nr. 5975	kr. I alt	kr.
<b>Note 11 Ejendomme</b>				
Kostpris 1. februar	18.074.907	0	18.074.907	19.334.965
Regulering 1. februar		0	0	-1.260.058
<b>Kostpris 31. januar</b>	<u>18.074.907</u>	<u>0</u>	<u>18.074.907</u>	<u>18.074.907</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. februar	0	0	0	1.235.011
Regulering 1. februar	0	0	0	-1.235.011
Afskrivning indeværende år	0	0	0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. januar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. februar	103.620.368	690.000	104.310.368	0
Årets opskrivning	12.204.725	0	12.204.725	104.310.368
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. januar</b>	<u>115.825.093</u>	<u>690.000</u>	<u>116.515.093</u>	<u>104.310.368</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar</b>	<u><b>133.900.000</b></u>	<u><b>690.000</b></u>	<u><b>134.590.000</b></u>	<u><b>122.385.275</b></u>

### Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592:

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 23. januar 2018 i henhold til vurdering af 23. januar 2018 af ejendomsmægler og valuar Jacob Lund og Ejendomsmægler Rasmus Eilertsen fra Nybolig Erhverv København. Valuarvurderingen af 23. januar 2018 udgør kr. 133.900.000.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2017 kr. 111.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 1,27 % 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 1,27 % til 1,77 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 37.662.000.

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 2017 kr. 690.000.

Noter til balancen - fortsat

	2018 kr.	2017 kr.	
<b>Note 12. Inventar og driftsmidler</b>			
Kostpris 1. februar	203.216	0	
Regulering 1. februar	0	203.216	
Tilgang	0	0	
Afgang	0	0	
<b>Kostpris 31. januar</b>	<u>203.216</u>	<u>203.216</u>	
Akkumulerede afskrivninger 1. februar	198.491	0	
Regulering 1. februar	0	178.171	
Afskrivning indeværende år	4.725	20.320	
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. januar</b>	<u>203.216</u>	<u>198.491</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>4.725</u></u>	
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>	
<b>Note 13. Andre tilgodehavender</b>			
Forudbetalt forsikringer, el, vand m.v.	72.177	100.155	
Forudbetalt fælles gårdenlæg	72.458	69.679	
Tilgodehavende forsikringserstatning	20.528	0	
Tilgodehavende vandomkostning	4.154	3.131	
	<u>169.317</u>	<u>172.965</u>	
<b>Note 14. Likvide beholdninger</b>			
	<b>Renter af indestående pr. 31/1 % p.a.</b>	<b>Renter af gæld pr. 31/1 % p.a.</b>	
Danske Bank	0,0000	18,5000	2.176.577
Kassebeholdning			25.816
			<u>2.202.393</u>
			<u>1.759.077</u>
			<u>9.644</u>
			<u><u>1.768.721</u></u>

Noter til balancen - fortsat

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	
Saldo pr. 1. februar 2017	160.409	104.310.368	-9.763.409	94.707.368	3.000.000	0	97.707.368
Overført andre reserver							0
Reserveret til vedligeholdelse						7.000.000	7.000.000
Årets opskrivning		12.204.725		12.204.725			12.204.725
Overført af årets resultat			-5.668.886	-5.668.886			-5.668.886
<b>Saldo 31. januar 2018</b>	<b>160.409</b>	<b>116.515.093</b>	<b>-15.432.295</b>	<b>101.243.207</b>	<b>3.000.000</b>	<b>7.000.000</b>	<b>111.243.207</b>

Noter til balancen, fortsat

Note 16. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2017/2018	Betalte afdrag 2017/2018	Nominel restgæld	=	Regnskabs- mæssig værdi 31/1	Heraf næste års afdrag	Kursværdi 31/1
	kr.		kr.	kr.	kr.		kr.	kr.	kr.
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 2,5% opr. kr. 2.259.000, konvertibelt rentesats 2,7524 %	101,77	26 år 5 mdr.	523.686	1.202.826	22.289.174		22.289.174	1.217.578	22.683.911
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 1,5% opr. kr. 23.492.000, konvertibelt rentesats 1.7604 %	103,00	16 år	69.347 593.033 -48.653 43.385 587.765	53.387 1.256.213	2.098.705 24.387.879		2.098.705 24.387.879	54.872 1.272.450	2.161.712 24.845.623
Skyldig renter 1/2 2017									
Skyldig renter 31/1 2018									

## Noter til balancen - fortsat

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 17. Varmeregnskab, uafsluttet</b>		
Indbetalt a conto	439.251	419.454
Varmeomkostning	394.601	460.207
	<u>-44.650</u>	<u>40.753</u>
<b>Note 18. Antenneregnskab</b>		
Saldo primo	-954	-2.428
Indbetalt a conto 2017/2018	-140.781	-147.250
YouSee, Kabel-tv	141.782	148.724
	<u>47</u>	<u>-954</u>
<b>Note 19. Øvrig gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.750	34.125
Ejendomsservice mv.	12.733	29.770
Honorar, valuarvurdering	18.750	0
Skyldig prioritetsrenter, ej forfaldne	43.385	48.653
Vedligeholdelsesomkostninger	18.511	0
Vandomkostninger	26.299	12.375
Elomkostninger	11.113	10.991
Øvrige omkostninger	0	294
	<u>165.541</u>	<u>136.208</u>

## Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 23.115.429 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 erhvervslejemål 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. 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 2018	31/1 2018	31/1 2017	31/1 2016
		Stk.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</b>	<b>111</b>	<b>6.605</b>	<b>6.605</b>	<b>6.605</b>

	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 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	133.900.000	20.273

Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/1 2018 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
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

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

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

				kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	353.806	* 12 /	6.591	644
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	6.591	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	6.591	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

År 2015/16    År 2016/17    År 2017/18

kr. pr. m<sup>2</sup>    kr. pr. m<sup>2</sup>    kr. pr. m<sup>2</sup>

J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	146	40	202
---	---	-----	----	-----

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

Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	15.291
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.560
K3	Teknisk andelsværdi	18.851

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

		År 2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	68	67	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	13	0
M3	Vedligeholdelse i alt	68	80	81

Forklaring på udregning:

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

		%
P	Friværdi	81

## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 22. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)			
Feltnr.	År 2015/16	År 2016/17	År 2017/18	
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	171	161	191

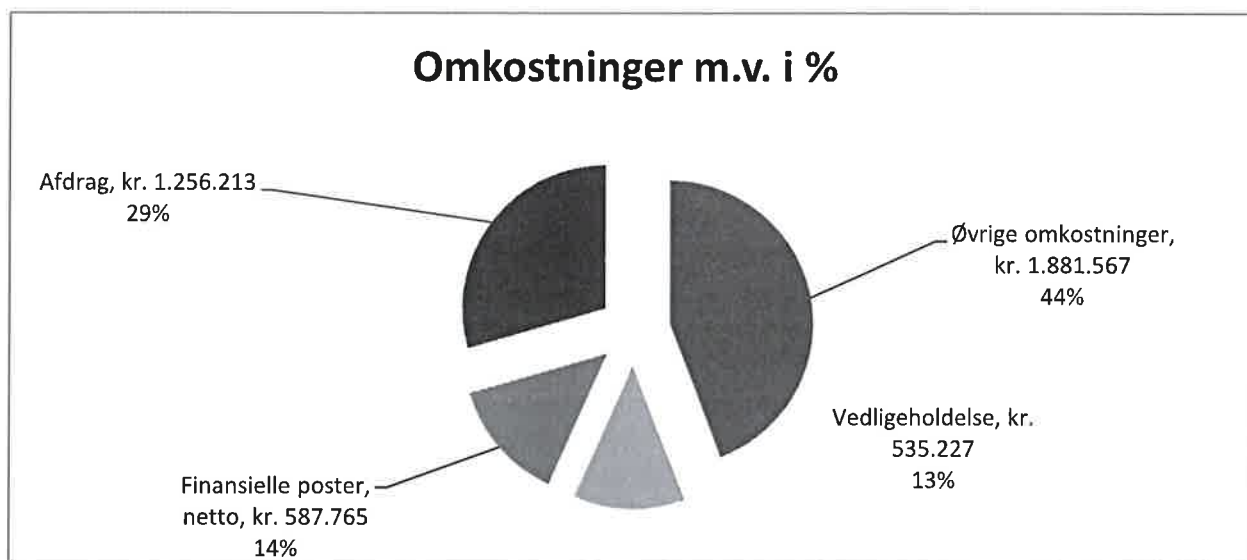
### Supplerende nøgletal i øvrigt

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 <sup>2</sup> andele	kr./m <sup>2</sup> totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	16.841	16.805	
Valuarvurdering	20.316	20.273	
Anskaffelsessum (kostpris)	2.742	2.737	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.560	3.552	
Foreslået andelsværdi	15.291	15.259	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	1.517	1.514	
		kr./m <sup>2</sup>	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		644	
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 2018		101.243.207
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. januar 2018	24.387.879	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. januar 2018	<u>-24.845.623</u>	<u>-457.744</u>
		<u><u>100.785.463</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 23. januar 2018. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 1,27 % til 1,77 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 37.662.000.

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 2018	14.090.850 / 160.409	<u>87,84</u>
	<u>100.785.463</u>	

## Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

### Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra 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 2018	14.090.850	x	115.439	10.140.535	73.656.868
	160.409				
Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra 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 2018	14.090.850	x	44.970	3.950.315	24.515.905
	160.409				
Formue tilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2018					<u>98.172.773</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 2018	73.656.868		265,62
	277.302		

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) + (265,62 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2018)
Ny boligmasse:	Andelsindskud x 574,43 (22,74 + 6,53 + 8,86 + 448,46 + 87,84)

