

# Andelsboligforeningen

## Ny Haraldsgade

Haraldsgade 90 - 110

2100 København Ø

Cvr.nr. 20 45 53 14

REVISION & RÅDGIVNING

### Årsrapport for 2019/2020

58. regnskabsår

**Administrator:**

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Rosenborggade 3

1130 København K

Tlf.: 33 11 63 64



## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

#### Beliggende

Haraldsgade 90 - 110

2100 København Ø

Cvr.nr. 20 45 53 14

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

#### Bestyrelse

Connie Hansen, formand

Alma Jenny Pedersen

Simon Randrup Smed

Kenny Andreasen

Kristine Nørgaard Andersen

#### Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Rosenborggade 3

1130 København K

Tlf.: 33 11 63 64

#### Revision

ALBERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4 C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020

Dirigent:

---

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2019/2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2019 - 31. januar 2020.

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 29. april 2020

### **Administrator:**

\_\_\_\_\_  
Advokaterne i Rosenborggade I/S

København, den 29. april 2020

### **Bestyrelsen:**

\_\_\_\_\_  
Connie Hansen, formand

\_\_\_\_\_  
Alma Jenny Pedersen

\_\_\_\_\_  
Simon Randrup Smed

\_\_\_\_\_  
Kenny Andreasen

\_\_\_\_\_  
Kristine Nørgaard Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade for regnskabsåret 1. februar 2019 - 31. januar 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2019 - 31. januar 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 29. april 2020

**ALBERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

## Resultatopgørelse for 2019/2020

Budgetforslag 2020/2021 (ej revideret)		Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (ej revideret)	Realiseret 2018/2019
kr.	note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
4.392.816		4.337.025	4.337.027	4.282.008
11.000		10.078	10.000	9.901
45.000		42.410	50.000	39.868
32.000	2	23.800	24.000	32.800
<u>4.480.816</u>		<u>4.413.313</u>	<u>4.421.027</u>	<u>4.364.577</u>
<b>Omkostninger</b>				
1.126.201	3	1.021.451	1.114.734	1.080.461
40.000	4	35.296	45.000	42.758
419.000	5	427.259	385.200	383.739
450.000	6	356.399	450.000	346.928
250.000	7	173.262	550.000	0
440.500	8	423.568	441.500	472.511
5.819	11	5.819	5.819	0
<u>2.731.520</u>		<u>2.443.054</u>	<u>2.992.253</u>	<u>2.326.397</u>
<u>1.749.296</u>		<u>1.970.259</u>	<u>1.428.774</u>	<u>2.038.180</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>				
0	9	0	0	0
498.534	10	528.798	529.979	558.764
<u>498.534</u>		<u>528.798</u>	<u>529.979</u>	<u>558.764</u>
<b>Finansielle poster, netto</b>				
1.250.762		1.441.461	898.795	1.479.416
0		0	0	0
<u>1.250.762</u>		<u>1.441.461</u>	<u>898.795</u>	<u>1.479.416</u>
<b>Årets resultat</b>				
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
0		3.000.000	0	0
<b>1 Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
1.319.098		1.295.571	1.295.571	1.272.468
-5.819		-5.819	-5.819	0
-62.517		-2.848.291	-390.957	206.948
<u>1.250.762</u>		<u>-1.558.539</u>	<u>898.795</u>	<u>1.479.416</u>
<u>1.250.762</u>		<u>1.441.461</u>	<u>898.795</u>	<u>1.479.416</u>
<b>Disponeret i alt</b>				



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

	note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592			
Udenbys Klædebo Kvarter, København	11	150.247.631	142.041.812
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 17. februar 2020. udgør kr. 150.300.000.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 111.000.000.			
Inventar og driftsmidler	12	52.369	58.188
Ejendommen, Matr. nr. 5975, lejl. 32			
Udenbys klædebo Kvarter, København			
Dagsværdi 31. januar 2019	11	690.000	690.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 690.000.			
Igangværende altanprojekt		244.922	134.284
Igangværende vinduer		132.500	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>151.367.422</u>	<u>142.924.284</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>151.367.422</u>	<u>142.924.284</u>
Restancer		3.568	0
Mellemværende salg andele		16.761	7.125
Varmeregnskab, uafsluttet	17	28.113	41.252
Antenneregnskab	18	728	2.248
Andre tilgodehavender	13	162.734	180.314
<b>Tilgodehavender</b>		<u>211.904</u>	<u>230.939</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	14	<u>2.081.789</u>	<u>2.795.260</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.293.693</u>	<u>3.026.199</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>153.661.115</u></u>	<u><u>145.950.483</u></u>

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

	note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		160.409	160.409
Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme		132.862.724	124.656.905
Overført resultat mv.		-18.511.418	-13.952.879
<b>Egenkapital</b>		<u>114.511.715</u>	<u>110.864.435</u>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		6.000.000	3.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>10.000.000</u>	<u>7.000.000</u>
<b>Andre reserver</b>		<u>16.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>	15	<u>130.511.715</u>	<u>120.864.435</u>
Prioritetsgæld	16	21.819.840	23.115.410
Forudbetalt boligafgift		12.656	15.607
Mellemværende salg andele		918.392	1.631.149
Danske Bank		68	0
Øvrig gæld	19	<u>398.444</u>	<u>323.882</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	20	<u>23.149.400</u>	<u>25.086.048</u>
<b>Passiver</b>		<u>153.661.115</u>	<u>145.950.483</u>
<b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>	21		
<b>Nøgleoplysninger</b>	22		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	23		

## Noter til resultatopgørelsen

Budget 2020/2021 (ej revideret) kr.		Realiseret 2019/2020 kr.	Budget 2019/2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2018/2019 kr.
<b>Note 1. Boligafgift</b>				
4.392.816	Boligafgift	4.337.025	4.337.027	4.282.008
<u>4.392.816</u>		<u>4.337.025</u>	<u>4.337.027</u>	<u>4.282.008</u>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>				
15.000	Fraflytningsgebyrer m.v.	18.300	15.000	15.500
15.000	Indtægt, gavlreklame	5.000	7.000	15.000
2.000	Diverse indtægter	500	2.000	2.300
<u>32.000</u>		<u>23.800</u>	<u>24.000</u>	<u>32.800</u>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
754.201	Ejendomsskatter og renovation	697.717	738.734	726.291
240.000	Vandforbrug	193.461	250.000	230.098
132.000	Forsikringer og abonnementer	130.273	126.000	124.072
<u>1.126.201</u>		<u>1.021.451</u>	<u>1.114.734</u>	<u>1.080.461</u>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>				
40.000	Elforbrug, fællesarealer	35.296	45.000	42.758
<u>40.000</u>		<u>35.296</u>	<u>45.000</u>	<u>42.758</u>
<b>Note 5. Renholdelse</b>				
400.000	Ejendomsservice m.v.	406.831	370.000	368.055
4.000	Social sikring	3.469	5.200	5.089
15.000	Vedligeholdelse af have m.v.	16.959	10.000	10.595
<u>419.000</u>		<u>427.259</u>	<u>385.200</u>	<u>383.739</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2020/2021 (ej revideret) kr.		Realiseret 2019/2020 kr.	Budget 2019/2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2018/2019 kr.
<b>Note 6. Reparation og vedligeholdelse</b>				
	Fælles gårdanlæg	192.761		175.441
	VVS og blikkenslager	118.735		97.332
	Låseservice	1.132		6.840
	Tømrer og snedker	4.609		27.468
	Maler	0		3.345
	Elektriker	6.875		24.084
	Vaskerianlæg	22.881		10.676
	Skade	8.898		0
	Diverse	508		1.742
450.000		356.399	450.000	346.928
<b>Note 7. Vedligeholdelse, genopretn. og renovering</b>				
	Særlig vedligeholdelse	0	550.000	0
	Undertag	47.409	0	0
	Isolering	63.790	0	0
	Renovering, indgangsparti	62.063	0	0
250.000		173.262	550.000	0
<b>Note 8. Foreningsomkostninger</b>				
261.000	Administrationshonorar	256.812	254.000	248.713
35.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	35.000	35.000	34.750
22.000	Honorar, valuarvurdering	21.875	20.000	21.875
0	Tilstandsrapport	0	0	35.625
10.000	Mødeudgifter	6.563	10.000	13.229
62.000	Varmeregnskabshonorar	56.778	71.000	70.551
7.500	Gaver	7.836	7.500	7.582
5.000	Kontorartikler m.v.	3.571	6.000	3.791
30.000	Telefon og telefongodtgørelse mv.	26.950	30.000	28.300
8.000	Gebyrer mv.	8.095	8.000	8.032
0	Diverse omkostninger	88	0	63
440.500		423.568	441.500	472.511

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2020/2021 (ej revideret) kr.		Realiseret 2019/2020 kr.	Budget 2019/2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2018/2019 kr.
<b>Note 9. Finansielle indtægter</b>				
0	Renteindtægter, bank	0	0	0
<u>0</u>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Note 10. Finansielle omkostninger</b>				
498.534	Prioritetsrenter mv.	528.790	529.979	558.764
<u>0</u>	Renter, bank	<u>8</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>498.534</u>		<u>528.798</u>	<u>529.979</u>	<u>558.764</u>

P:\renneso\dokument\maentram\trængjle.C:\P\N\K8-Q\MS\FB-W\B\U\DE-F\B\N\K8-Z\F\FBQ-L\A\B\G\E\I\

## Noter til balancen

	Ejendommen		2020	2019
	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	18.074.904
<b>Kostpris 31. januar</b>	<u>18.074.907</u>	<u>0</u>	<u>18.074.907</u>	<u>18.074.904</u>
Opskrivninger 1. februar	123.966.905	690.000	124.656.905	116.515.093
Årets opskrivning	8.205.819	0	8.205.819	8.141.812
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. januar</b>	<u>132.172.724</u>	<u>690.000</u>	<u>132.862.724</u>	<u>124.656.905</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar</b>	<u><b>150.247.631</b></u>	<u><b>690.000</b></u>	<u><b>150.937.631</b></u>	<u><b>142.731.809</b></u>

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 17. februar 2020 i henhold til vurdering af 17. februar 2020 af senior investment analyst Nicklas Kastrup og diplomvaluar Stig Plon Kjeldsen fra Nordicals.

Valuarvurderingen af 17. februar 2020 udgør kr. 150.300.000.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2019 kr. 111.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 3,95 % p.a. i henhold til en DCF-model, jf. bekendtgørelse af 28. juni om valuarvurderinger.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,95 % til 4,45 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 21.400.000.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i det lejedes værdi med kr. 75 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 10.200.000.

Den nuværende regering har fremsat lovforslag om ændring af lovgrundlaget for beregning af moderniseringer efter BRL §5, stk. 2. Den foreløbige udmelding fra regeringen indikerer, at der vil blive begrænsede muligheder for at hæve lejen ved moderniseringer af boliger i forbindelse med fraflytning. Dette kan have stor negativ indflydelse på værdiansættelsen (DCF-beregning m.m.) for ejendomme underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje.

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 2019 kr. 690.000.

Noter til balancen - fortsat

	2020 kr.	2019 kr.
<b>Note 12. Inventar og driftsmidler</b>		
Kostpris 1. februar	58.188	203.216
Tilgang	0	58.188
Afgang	0	-203.216
<b>Kostpris 31. januar</b>	<u>58.188</u>	<u>58.188</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. februar	0	203.216
Afskrivning indeværende år	5.819	0
Afskrivning, afhændede aktiver	0	-203.216
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. januar</b>	<u>5.819</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar</b>	<u><u>52.369</u></u>	<u><u>58.188</u></u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
<b>Note 13. Andre tilgodehavender</b>		
Forudbetalt forsikringer m.v.	75.689	77.193
Forudbetalt fælles gårdanlæg	82.017	80.163
Tilgodehavende vandomkostning	5.028	20.246
Øvrige tilgodehavender	0	2.712
	<u>162.734</u>	<u>180.314</u>
<b>Note 14. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank	2.075.593	2.770.869
Kassebeholdning	6.196	24.391
	<u>2.081.789</u>	<u>2.795.260</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital				Andre reserver			Egenkapital
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	i alt
Saldo pr. 1. februar 2019	160.409	124.656.905	-13.952.879	110.864.435	3.000.000	7.000.000	10.000.000	120.864.435
Overført andre reserver			-3.000.000	-3.000.000	3.000.000		3.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse				0		3.000.000	3.000.000	3.000.000
Årets opskrivning		8.205.819		8.205.819			0	8.205.819
Overført af årets resultat			-1.558.539	-1.558.539			0	-1.558.539
<b>Saldo 31. januar 2020</b>	<b>160.409</b>	<b>132.862.724</b>	<b>-18.511.418</b>	<b>114.511.715</b>	<b>6.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>16.000.000</b>	<b>130.511.715</b>



Noter til balancen, fortsat

Note 16. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2019/2020 kr.	Betalte afdrag 2019/2020 kr.	Nominel restgæld = pantebrevs-restgæld 31/1 kr.	Regnskabs-mæssig værdi 31/1 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/1 kr.
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 2,5% opr. kr. 2.259.000, konvertibelt rentesats 2,7524 %	102,80	24 år 5 mdr.	65.790	56.398	1.987.435	1.987.435	57.966	2.043.080
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 1,5% opr. kr. 23.492.000, konvertibelt rentesats 1.7604 %	101,79	14 år	465.836	1.239.173	19.832.405	19.832.405	1.261.132	20.188.055
			531.626	1.295.571	21.819.840	21.819.840	1.319.098	22.231.135
Skyldig renter 1/2 2019			-41.015					
Skyldig renter 31/1 2020			38.179					
			<u>528.790</u>					

## Noter til balancen - fortsat

	2020 kr.	2019 kr.
<b>Note 17. Varmeregnskab, uafsluttet</b>		
Indbetalt a conto	437.435	442.884
Varmeomkostning	465.548	484.136
	<u>28.113</u>	<u>41.252</u>
<b>Note 18. Antenneregnskab</b>		
Saldo primo	2.248	47
Indbetalt a conto 2019/2020	-144.729	-144.476
YouSee, Kabel-tv	143.209	146.677
	<u>728</u>	<u>2.248</u>
<b>Note 19. Øvrig gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	35.000	34.750
Ejendomsservice mv.	44.562	31.715
Ejendomsskat, for meget refunderet fortovsordning	0	15.443
Honorar, valuarvurdering	21.875	21.875
Administrationshonorar	128.099	125.588
Skyldige prioritetsrenter, ej forfaldne	38.179	41.015
Vedligeholdelsesomkostninger	95.235	17.673
Vandomkostninger	18.641	19.183
Elomkostninger	13.099	12.948
Øvrige omkostninger	3.754	3.692
	<u>398.444</u>	<u>323.882</u>

## Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 20.500.742 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 forurenset. Det er oplyst, at kommunen ikke vil kræve at foreningen oprensede 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. 300 af 26. marts 2019 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 2020	31/1 2020	31/1 2019	31/1 2018
		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
<b>Sæt kryds</b>				
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 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	

	kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	150.300.000	22.755

	kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.000.000	2.422

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

	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

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 22. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	362.954	* 12 /	6.591	661
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	6.591	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	6.591	0

	År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20	
	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	202	224	219

	kr. pr. m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	17.312
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.164
K3	Teknisk andelsværdi	20.476

	År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20	
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
M1	Vedligeholdelse, løbende	81	53	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	26
M3	Vedligeholdelse i alt	81	53	80

	%	
P	Friværdi	85

	År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20	
	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	191	193	197

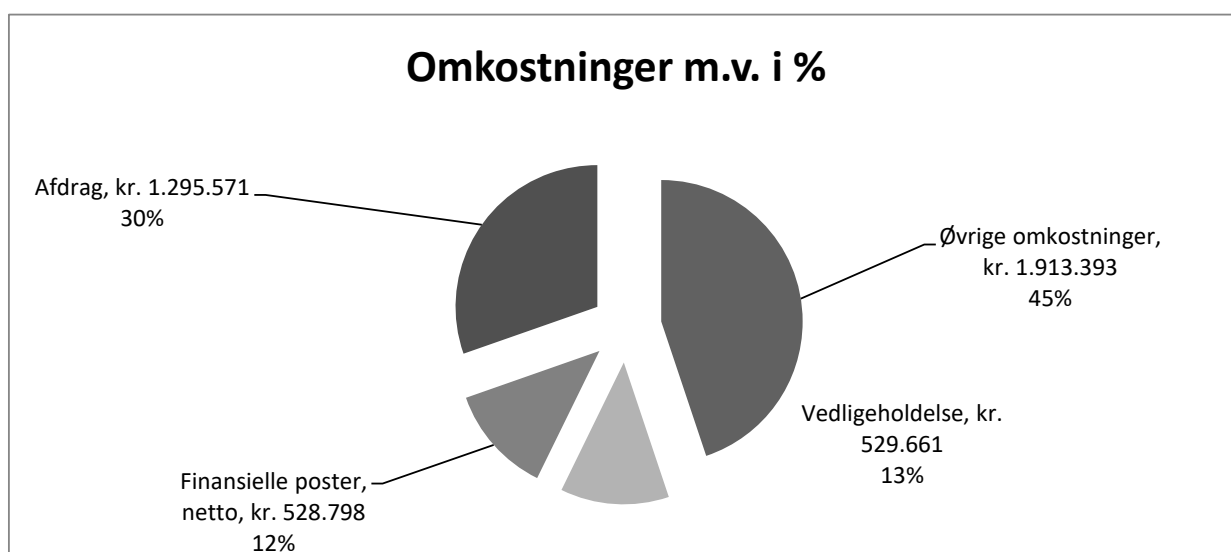
## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 22. Nøgleoplysninger, fortsat

#### 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	16.946	16.910	
Valuarvurdering	22.804	22.755	
Anskaffelsessum (kostpris)	2.742	2.737	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.164	3.158	
Foreslået andelsværdi	17.312	17.275	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	2.428	2.422	
		kr./m <sup>2</sup>	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		661	
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

### 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 2020		114.511.715
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. januar 2020	21.819.840	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. januar 2020	<u>-22.231.135</u>	<u>-411.295</u>
		<u><u>114.100.420</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 17. februar 2020. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,95 % til 4,45 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 21.400.000.

Endvidere viser en følsomhedsberegning, at et fald i det lejedes værdi på kr. 75 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 10.200.000.

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 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 2020	27.405.807 / 160.409	<u>170,85</u>
	<u>114.100.420</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 2020	27.405.807	x	115.439	19.722.695	83.239.028
	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 2009 til 31/1 2020	27.405.807	x	44.970	7.683.112	28.248.702
	160.409				
Formue tilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2020					<u>111.487.730</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 2020	83.239.028				291,37
	285.683				<u>291,37</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) + (291,37 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2020)
Ny boligmasse:	Andelsindskud x 657,44 (22,74 + 6,53 + 8,86 + 448,46 + 170,85)

## **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. 300 af 26. marts 2019, 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 opskrivningsshenlæggelse.

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 opskrivningsshenlæggelsen, 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.



# Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

## Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		kr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	150.300.000		22.755
		kr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.000.000		2.422
				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift			661
				kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi			17.312
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.164
K3	Teknisk andelsværdi			20.476
				%
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
				%
P	Friværdi			85

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Erik Due

Administrator

Serienummer: CVR:35309187-RID:59752949

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-05-04 08:56:54Z

NEM ID 

## Simon Randrup Smed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-134924275892

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-05-04 18:59:16Z

NEM ID 

## Alma Jenny Pedersen

Kasserer

Serienummer: PID:9208-2002-2-250240657643

IP: 195.215.xxx.xxx

2020-05-05 09:42:36Z

NEM ID 

## Connie Anita Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-528054454266

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-05-05 20:27:51Z

NEM ID 

## Kenny Luttinen Andreassen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-472014263045

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-05-06 09:46:02Z

NEM ID 

## Kristine Nørgaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-190675088862

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-05-11 08:42:35Z

NEM ID 

Penneo.com dokument nr: 3E8B0E-41B1D7E-5F81M80ZEEBQ/LMAG0E/L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Tommy Nørskov Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408

IP: 195.191.xxx.xxx

2020-05-25 11:46:10Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>