

Andelsboligforeningen

Ny Haraldsgade

Haraldsgade 90 - 110

2100 København Ø

Cvr.nr. 20 45 53 14

Årsrapport for 2020/2021

59. 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	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdiberegning	22
Anvendt regnskabspraksis	24
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

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 / 2021

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2020/2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2020 - 31. januar 2021.

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 7. april 2021

Administrator:

Advokaterne i Rosenborggade I/S

København, den 7. april 2021

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 2020 - 31. januar 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2020 - 31. januar 2021 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 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 7. april 2021

ALBERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2020/2021

Budgetforslag 2021/2022 (ej revideret)		Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Realiseret 2019/2020
kr.	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
4.816.852	1	4.490.727	4.392.816	4.337.025
248.028		20.669	0	0
11.000		10.319	11.000	10.078
45.000		42.464	45.000	42.410
37.000	2	37.200	32.000	23.800
<u>5.157.880</u>		<u>4.601.379</u>	<u>4.480.816</u>	<u>4.413.313</u>
Indtægter i alt				
Omkostninger				
1.106.311	3	1.075.725	1.126.201	1.021.451
45.000	4	40.657	40.000	35.296
421.000	5	412.290	419.000	427.259
500.000	6	794.979	450.000	356.399
250.000	7	0	250.000	173.262
457.000	8	480.765	440.500	423.568
5.819	11	5.819	5.819	5.819
<u>2.785.130</u>		<u>2.810.235</u>	<u>2.731.520</u>	<u>2.443.054</u>
Omkostninger i alt				
<u>2.372.750</u>		<u>1.791.144</u>	<u>1.749.296</u>	<u>1.970.259</u>
Resultat før finansielle poster				
0	9	0	0	0
386.062	10	850.617	498.534	528.798
<u>386.062</u>		<u>850.617</u>	<u>498.534</u>	<u>528.798</u>
Finansielle poster, netto				
1.986.688		940.527	1.250.762	1.441.461
0		0	0	0
<u>1.986.688</u>		<u>940.527</u>	<u>1.250.762</u>	<u>1.441.461</u>
Årets resultat				
Forslag til resultatdisponering:				
0		0	0	3.000.000
Overført til "Overført resultat m.v.":				
1.761.072		1.403.256	1.319.098	1.295.571
-5.819		-5.819	-5.819	-5.819
231.435		-456.910	-62.517	-2.848.291
<u>1.986.688</u>		<u>940.527</u>	<u>1.250.762</u>	<u>-1.558.539</u>
<u>1.986.688</u>	6	<u>940.527</u>	<u>1.250.762</u>	<u>1.441.461</u>
Disponeret i alt				

Balance
pr. 31. januar

	note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592			
Udenbys Klædebo Kvarter, København	11	160.375.256	150.247.631
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 25. marts 2021. udgør kr. 166.100.000.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 111.000.000.			
Inventar og driftsmidler	12	46.550	52.369
Ejendommen, Matr. nr. 5975, lejl. 32			
Udenbys klædebo Kvarter, København			
Dagsværdi 31. januar 2021	11	690.000	690.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 690.000.			
Igangværende altanprojekt		4.991.216	244.922
Igangværende vinduesudskiftning		686.978	132.500
Materielle anlægsaktiver		<u>166.790.000</u>	<u>151.367.422</u>
Anlægsaktiver		<u>166.790.000</u>	<u>151.367.422</u>
Restancer		5.077	3.568
Mellemværende salg andele		17.063	16.761
Afsluttet varmeregnskab		1.836	0
Varmeregnskab, uafsluttet	17	-3.043	28.113
Antenneregnskab	18	0	728
Internetregnskab	19	4.655	0
Andre tilgodehavender	13	166.066	162.734
Tilgodehavender		<u>191.654</u>	<u>211.904</u>
Likvide beholdninger	14	<u>6.066.421</u>	<u>2.081.789</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.258.075</u>	<u>2.293.693</u>
Aktiver		<u><u>173.048.075</u></u>	<u><u>153.661.115</u></u>

Balance
pr. 31. januar

	note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Andelsindskud		160.409	160.409
Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme		142.990.349	132.862.724
Overført resultat mv.		<u>-13.570.891</u>	<u>-18.511.418</u>
Egenkapital		<u>129.579.867</u>	<u>114.511.715</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		2.000.000	6.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Andre reserver		<u>12.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
Egenkapital	15	<u>141.579.867</u>	<u>130.511.715</u>
Prioritetsgæld	16	30.968.388	21.819.840
Forudbetalt boligafgift		21.007	12.656
Mellemværende salg andele		49.381	918.392
Antenneregnskab	18	1.148	0
Danske Bank		0	68
Øvrig gæld	20	<u>428.284</u>	<u>398.444</u>
Gældsforpligtelser	21	<u>31.468.208</u>	<u>23.149.400</u>
Passiver		<u>173.048.075</u>	<u>153.661.115</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	22		
Nøgleoplysninger	23		
Beregning af andelsværdi	24		

Noter til resultatopgørelsen

Budget 2021/2022 (ej revideret) kr.		Realiseret 2020/2021 kr.	Budget 2020/2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019/2020 kr.
Note 1. Boligafgift				
4.816.852	Boligafgift	4.490.727	4.392.816	4.337.025
<u>4.816.852</u>		<u>4.490.727</u>	<u>4.392.816</u>	<u>4.337.025</u>
Note 2. Øvrige indtægter				
20.000	Fraflytningsgebyrer m.v.	22.200	15.000	18.300
15.000	Indtægt, gavltreklame	15.000	15.000	5.000
2.000	Diverse indtægter	0	2.000	500
<u>37.000</u>		<u>37.200</u>	<u>32.000</u>	<u>23.800</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer				
741.311	Ejendomsskatter og renovation	735.215	754.201	697.717
235.000	Vandforbrug	228.700	240.000	193.461
130.000	Forsikringer og abonnementer	111.810	132.000	130.273
<u>1.106.311</u>		<u>1.075.725</u>	<u>1.126.201</u>	<u>1.021.451</u>
Note 4. Forbrugsafgifter				
45.000	Elforbrug, fællesarealer	40.657	40.000	35.296
<u>45.000</u>		<u>40.657</u>	<u>40.000</u>	<u>35.296</u>
Note 5. Renholdelse				
400.000	Ejendomsservice m.v.	391.658	400.000	406.831
4.000	Social sikring	3.714	4.000	3.469
17.000	Vedligeholdelse af have m.v.	16.918	15.000	16.959
<u>421.000</u>		<u>412.290</u>	<u>419.000</u>	<u>427.259</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2021/2022 (ej revideret) kr.		Realiseret 2020/2021 kr.	Budget 2020/2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019/2020 kr.
Note 6. Reparation og vedligeholdelse				
	Fælles gårdanlæg	196.840		192.761
	VVS og blikkenslager	110.707		118.735
	Låseservice	2.744		1.132
	Tømrer og snedker	10.113		4.609
	Maler	41.625		0
	Elektriker	53.123		6.875
	Vaskerianlæg	1.286		22.881
	Blødgøringsanlæg	336.455		0
	Skimmelsvamp	19.988		0
	Modernisering cykelkælder	20.952		0
	Skade	0		8.898
	Diverse	1.146		508
500.000		794.979	450.000	356.399
Note 7. Vedligeholdelse, genopretn. og renovering				
	Undertag	0	0	47.409
	Isolering	0	0	63.790
	Renovering, indgangsparti	0	0	62.063
250.000		0	250.000	173.262
Note 8. Foreningsomkostninger				
268.000	Administrationshonorar	266.949	261.000	256.812
10.000	Administrationshonorar, låneomlægning	19.900	0	0
36.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	35.000	35.000	35.000
19.000	Honorar, valuarvurdering inkl. reg. 2019/20	15.625	22.000	21.875
0	Energimærkning	23.749	0	0
10.000	Mødeudgifter	9.003	10.000	6.563
62.000	Varmeregnskabshonorar	59.833	62.000	56.778
9.000	Gaver	8.353	7.500	7.836
5.000	Kontorartikler m.v.	4.119	5.000	3.571
28.000	Telefon og telefongodtgørelse mv.	26.950	30.000	26.950
10.000	Gebyrer mv.	11.282	8.000	8.095
0	Diverse omkostninger	2	0	88
457.000		480.765	440.500	423.568

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2021/2022 (ej revideret) kr.		Realiseret 2020/2021 kr.	Budget 2020/2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019/2020 kr.
Note 9. Finansielle indtægter				
0	Renteindtægter, bank	0	0	0
<u>0</u>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 10. Finansielle omkostninger				
386.062	Prioritetsrenter mv.	329.674	498.534	528.790
0	Låneomlægning, kurstab	344.073	0	0
0	Låneomlægning, omkostninger	164.807	0	0
15.000	Renter, bank	11.634	0	8
0	Renter, øvrige	429	0	0
<u>386.062</u>		<u>850.617</u>	<u>498.534</u>	<u>528.798</u>

Noter til balancen

	Ejendommen		2021	2020
	Matr. nr. 4560 og 4592	Ejendommen Matr. nr. 5975	kr. I alt	kr.
Note 11 Ejendomme				
Kostpris 1. februar	18.074.907	0	18.074.907	18.074.904
Kostpris 31. januar	<u>18.074.907</u>	<u>0</u>	<u>18.074.907</u>	<u>18.074.904</u>
Opskrivninger 1. februar	132.172.724	690.000	132.862.724	124.656.905
Årets opskrivning	10.127.625	0	10.127.625	8.205.819
Akkumulerede afskrivninger 31. januar	<u>142.300.349</u>	<u>690.000</u>	<u>142.990.349</u>	<u>132.862.724</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u>160.375.256</u>	<u>690.000</u>	<u>161.065.256</u>	<u>150.937.628</u>

Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592:

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 25. marts 2021 af Partner, MDE Jacob Lund og diplomvaluar, MDE Stig Plon Kjeldsen fra Nordicals.

Valuarvurderingen af 25. marts 2021 udgør kr. 166.100.000.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2020 kr. 111.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 3,65 % 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 3,65 % til 4,15 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 24.900.000.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i det lejedes værdi med kr. 75 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 11.300.000.

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 2020 kr. 690.000.

Noter til balancen - fortsat

	2021 kr.	2020 kr.
Note 12. Inventar og driftsmidler		
Kostpris 1. februar	58.188	58.188
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. januar	<u>58.188</u>	<u>58.188</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. februar	5.819	0
Afskrivning indeværende år	5.819	5.819
Afskrivning, afhændede aktiver	0	0
Akkumulerede afskrivninger 31. januar	<u>11.638</u>	<u>5.819</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u>46.550</u>	<u>52.369</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
Note 13. Andre tilgodehavender		
Forudbetalt forsikringer m.v.	73.938	75.689
Forudbetalt fælles gårdanlæg	82.017	82.017
Tilgodehavende vandomkostning	0	5.028
Øvrige tilgodehavender	10.111	0
	<u>166.066</u>	<u>162.734</u>
Note 14. Likvide beholdninger		
Danske Bank	6.061.465	2.075.593
Danske Bank, Mastercard	4.564	0
Kassebeholdning	392	6.196
	<u>6.066.421</u>	<u>2.081.789</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 2020	160.409	132.862.724	-18.511.418	114.511.715	6.000.000	10.000.000	16.000.000	130.511.715
Overført andre reserver			4.000.000	4.000.000	-4.000.000		-4.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse				0		0	0	0
Årets opskrivning		10.127.625		10.127.625			0	10.127.625
Overført af årets resultat			940.527	940.527			0	940.527
Saldo 31. januar 2021	160.409	142.990.349	-13.570.891	129.579.867	2.000.000	10.000.000	12.000.000	141.579.867

Noter til balancen, fortsat

Note 16. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2020/2021 kr.	Betalte afdrag 2020/2021 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 %	102,70	23 år 5 mdr.	63.937	57.966	1.929.469	1.929.469	59.578	1.981.509
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 1,5% opr. kr. 23.492.000, konvertibelt rentesats 1.7604 %		Indfriet	112.073	313.209	0	0	0	0
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 0,0 % opr. kr. 19.916.000, konvertibelt rentesats 0,5528 %	103,08	13 år 3 mdr.	155.109	1.032.081	18.883.919	18.883.919	1.377.743	19.464.987
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 0,5% opr. kr. 10.155.000, konvertibelt rentesats 0,7476 %	100,52	30 år	0	0	10.155.000	10.155.000	323.751	10.207.962
			<u>331.119</u>	<u>1.403.256</u>	<u>30.968.388</u>	<u>30.968.388</u>	<u>1.761.072</u>	<u>31.654.458</u>
Skyldig renter 1/2 2020			-38.179					
Skyldig renter 31/1 2021			<u>36.734</u>					
			<u>329.674</u>					

Noter til balancen - fortsat

	2021 kr.	2020 kr.
Note 17. Varmeregnskab, uafsluttet		
Indbetalt a conto	448.985	437.435
Varmeomkostning	445.942	465.548
	<u>-3.043</u>	<u>28.113</u>
Note 18. Antenneregnskab		
Saldo primo	728	2.248
Indbetalt a conto 2020/2021	-127.199	-144.729
YouSee, Kabel-tv	125.323	143.209
	<u>-1.148</u>	<u>728</u>
Note 19. Internetregnskab		
Saldo primo	0	0
Indbetalt a conto 2020/2021	-53.380	0
Andelsnet	58.035	0
	<u>4.655</u>	<u>0</u>
Note 20. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	35.000	35.000
Ejendomsservice m.v.	32.429	44.562
Honorar, valuarvurdering	18.750	21.875
Administrationshonorar	132.600	128.099
Skyldige prioritetsrenter, ej forfaldne	36.734	38.179
Vedligeholdelsesomkostninger	115.262	95.235
Vandomkostninger	37.341	18.641
Elomkostninger	17.958	13.099
Øvrige omkostninger	2.210	3.754
	<u>428.284</u>	<u>398.444</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 29.207.316 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 16.

Note 22. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er ikke tinglyst ejer- og/eller afgiftspantebreve.

Hæftelsesforhold

Der er stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 32.330.000 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 23. 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 2021 Stk.	31/1 2021 m ²	31/1 2020 m ²	31/1 2019 m ²
B1	Andelsboliger	107	6.421	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	6.602	6.605	6.605

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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 enstemighed på generalforsamlingen.			

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 23. 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	

	kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	166.100.000	25.159

	kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.000.000	1.818

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

	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 23. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	kr. pr. m ²				
H1	Boligafgift	397.978	* 12 /	6.588	725
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	6.588	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	6.588	0

	År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	224	219	143

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	19.565
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.827
K3	Teknisk andelsværdi	23.392

	År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	53	54	120
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	26	0
M3	Vedligeholdelse i alt	53	80	120

	%	
P	Friværdi	80

	År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	193	197	213

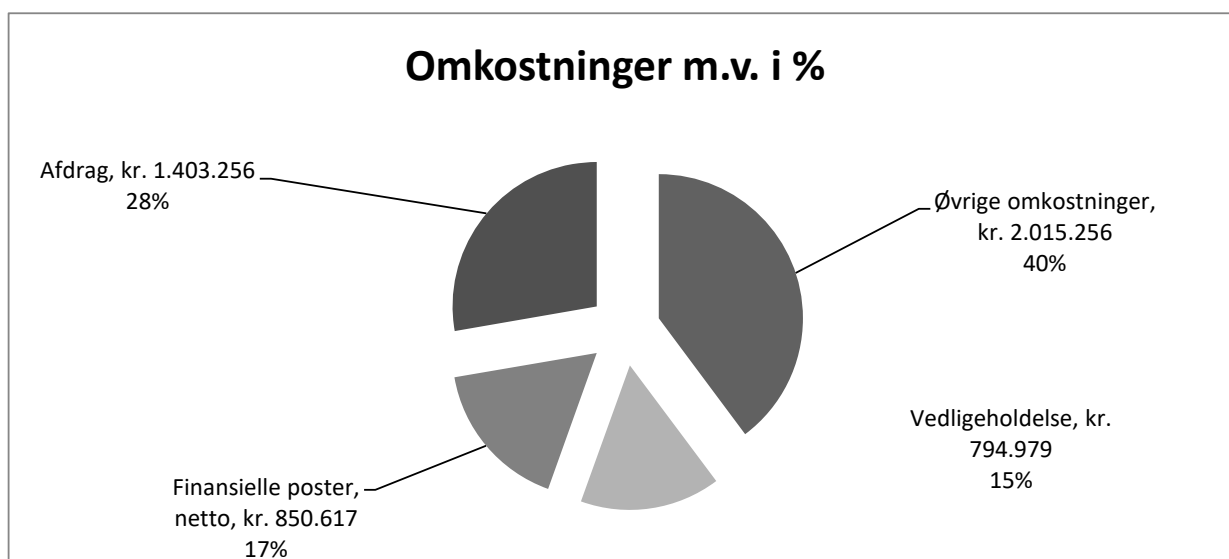
Øvrige noter til årsregnskabet

Note 23. 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 ² andele	kr./m ² totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	16.954	16.918	
Valuarvurdering	25.213	25.159	
Anskaffelsessum (kostpris)	2.744	2.738	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.827	3.819	
Foreslået andelsværdi	19.565	19.523	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	1.821	1.818	
		kr./m²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		725	
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 24. 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 2021 129.579.867

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. januar 2021	30.968.388	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. januar 2021	<u>-31.654.458</u>	<u>-686.070</u>
		<u>128.893.797</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2020. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,65 % til 4,15 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 24.900.000.

Endvidere viser en følsomhedsberegning, at et fald i det lejedes værdi på kr. 75 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 11.300.000.

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

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 formuetilvækst fra 1/6 1978 til 31/1 1984	1.039.690 / 159.161	<u>6,53</u>
Værdi pr. andelskrone af formuetilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578 / 159.161	<u>8,86</u>
Værdi pr. andelskrone af formuetilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345 / 184.347	<u>448,46</u>
Værdi pr. andelskrone af formuetilvækst fra 1/2 2009 til 31/1 2021	42.199.184 / 160.409	<u>263,07</u>
	<u>128.893.797</u>	

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 24. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Gl. boligmasses andel af formuetilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578	x	114.191	1.011.311	
	159.161				
Gl. boligmasses andel af formuetilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345	x	139.377	62.505.022	
	184.347				
Gl. boligmasses andel af formuetilvækst fra 1/2 2009 til 31/1 2021	42.199.184	x	115.439	30.368.805	93.885.139
	160.409				
Ny boligmasses andel af formuetilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578	x	44.970	398.267	
	159.161				
Ny boligmasses andel af formuetilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345	x	44.970	20.167.323	
	184.347				
Ny boligmasses andel af formuetilvækst fra 1/2 2009 til 31/1 2021	42.199.184	x	44.970	11.830.379	32.395.968
	160.409				
Formuetilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2021					<u>126.281.107</u>

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

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

Formuetilvækst pr. boligafgiftskrone månedlig pr. 31/1 2021	93.885.139			298,08
	314.966			

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) + (298,08 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2021)
Ny boligmasse:	Andelsindskud x 749,66 (22,74 + 6,53 + 8,86 + 448,46 + 263,07)

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 fremførelse.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

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

Inventar og driftsmateriel

10 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Prioritetsgæld

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

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 23 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 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 3.1.

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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	166.100.000		25.159
		kr.		kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.000.000		1.818
				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift			725
				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			19.565
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.827
K3	Teknisk andelsværdi			23.392
	Sæt kryds		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
				%
P	Friværdi			80

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.”

Kristine Nørgaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-190675088862

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-09-16 18:28:00 UTC

NEM ID 

Kenny Luttinen Andreasen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-472014263045

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-09-17 09:39:07 UTC

NEM ID 

Simon Randrup Smed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-134924275892

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-09-18 19:10:08 UTC

NEM ID 

Connie Anita Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-528054454266

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-09-18 21:16:59 UTC

NEM ID 

Erik Due

Administrator

Serienummer: CVR:35309187-RID:59752949

IP: 62.116.xxx.xxx

2021-09-20 09:51:22 UTC

NEM ID 

Alma Jenny Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-250240657643

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-09-21 18:25:11 UTC

NEM ID 

Tommy Nørskov Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-09-21 19:15:45 UTC

NEM ID 

Erik Due

Dirigent

Serienummer: CVR:35309187-RID:59752949

IP: 62.116.xxx.xxx

2021-09-21 20:53:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B78BP-J0B3W-J13TQ-SAYCO-GF575-117E1

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 tidsstempelt 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>