

Andelsboligforeningen

Ny Haraldsgade

Haraldsgade 90 - 110

2100 København Ø

Cvr.nr. 20 45 53 14

Årsrapport for 2021/2022

60. regnskabsår

Administrator:

Advokaterne i Rosenborggade I/S
Rosenborggade 3
1130 København K

Tlf.: 33 11 63 64

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
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

Melissa Møller

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 / 2022

Dirigent:

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022 for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. april 2022

Bestyrelsen:

Connie Hansen, formand

Alma Jenny Pedersen

Simon Randrup Smed

Kenny Andreasen

Melissa Møller

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelses vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 6. april 2022

Administrator:

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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, andelsboligloven 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 6. april 2022

ALBERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2021/2022

Budgetforslag 2022/2023 (ej revideret)			Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)	Realiseret 2020/2021
kr.	note	kr.	kr.	kr.	
Indtægter					
4.776.344	1	4.776.344	4.816.852	4.490.727	
248.028		248.022	248.028	20.669	
11.000		10.762	11.000	10.319	
40.000		40.398	45.000	42.464	
42.000	2	41.213	37.000	37.200	
<u>5.117.372</u>		<u>5.116.739</u>	<u>5.157.880</u>	<u>4.601.379</u>	
Omkostninger					
1.184.329	3	1.141.760	1.106.311	1.075.725	
75.000	4	61.820	45.000	40.657	
421.400	5	391.706	421.000	412.290	
500.000	6	403.989	500.000	794.979	
350.000	7	2.656.243	250.000	0	
448.000	8	449.841	457.000	480.765	
5.819	11	5.819	5.819	5.819	
<u>2.984.548</u>		<u>5.111.178</u>	<u>2.785.130</u>	<u>2.810.235</u>	
<u>2.132.824</u>		<u>5.561</u>	<u>2.372.750</u>	<u>1.791.144</u>	
Resultat før finansielle poster					
0	9	0	0	0	
346.863	10	394.141	401.062	850.617	
<u>346.863</u>		<u>394.141</u>	<u>401.062</u>	<u>850.617</u>	
Finansielle poster, netto					
1.785.961		-388.580	1.971.688	940.527	
0		0	0	0	
<u>1.785.961</u>		<u>-388.580</u>	<u>1.971.688</u>	<u>940.527</u>	
Årets resultat					
Forslag til resultatdisponering:					
0		2.000.000	0	0	
0		0	0	0	
1.785.961		-2.388.580	1.971.688	940.527	
<u>1.785.961</u>		<u>-388.580</u>	<u>1.971.688</u>	<u>940.527</u>	
Likviditetresultat					
1.785.961		-388.580	1.971.688	940.527	
-1.752.139		-1.761.072	-1.761.072	-1.403.256	
5.819		5.819	5.819	5.819	
<u>39.641</u>		<u>-2.143.833</u>	<u>216.435</u>	<u>-456.910</u>	

Balance
pr. 31. januar

	note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592 Udenbys Klædebo Kvarter, København	11	171.759.269	160.375.256
Inventar og driftsmidler	12	40.731	46.550
Ejendommen, Matr. nr. 5975, lejl. 32 Udenbys klædebo Kvarter, København	11	690.000	690.000
Igangværende altanprojekt		0	4.991.216
Igangværende vinduesudskiftning		0	686.978
Materielle anlægsaktiver		<u>172.490.000</u>	<u>166.790.000</u>
Anlægsaktiver		<u>172.490.000</u>	<u>166.790.000</u>
Restancer		12.739	5.077
Mellemværende salg andele		31.907	17.063
Afsluttet varmeregnskab		0	1.836
Antenneregnskab	17	754	0
Internetregnskab	18	9.933	4.655
Andre tilgodehavender	13	520.038	166.066
Tilgodehavender		<u>575.371</u>	<u>194.697</u>
Likvide beholdninger	14	<u>1.789.741</u>	<u>6.066.421</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.365.112</u>	<u>6.261.118</u>
Aktiver		<u><u>174.855.112</u></u>	<u><u>173.051.118</u></u>

Balance
pr. 31. januar

	note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Andelsindskud		160.409	160.409
Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme		146.660.910	142.990.349
Overført resultat mv.		-15.740.046	-14.256.961
Egenkapital		<u>131.081.273</u>	<u>128.893.797</u>
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		3.000.000	2.000.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		12.000.000	10.000.000
Andre reserver		<u>15.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Egenkapital		<u>146.081.273</u>	<u>140.893.797</u>
Prioritetsgæld	15	<u>26.235.752</u>	<u>29.893.386</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>26.235.752</u>	<u>29.893.386</u>
Prioritetsgæld	15	1.752.139	1.761.072
Forudbetalt boligafgift		22.627	21.007
Mellemværende salg andele		103.627	49.381
Antenneregnskab	17	0	1.148
Varmeregnskab, uafsluttet	16	45.304	3.043
Afsluttet varmeregnskab		3.000	0
Øvrig gæld	19	611.390	428.284
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.538.087</u>	<u>2.263.935</u>
Gældsforpligtelser		<u>28.773.839</u>	<u>32.157.321</u>
Passiver		<u>174.855.112</u>	<u>173.051.118</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	160.409	160.409
	<u>160.409</u>	<u>160.409</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	142.990.349	132.862.724
Årets opskrivning	3.670.561	10.127.625
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>146.660.910</u>	<u>142.990.349</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-14.256.961	-18.511.418
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	1.905.495	-686.070
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	-1.000.000	4.000.000
Rest af årets resultat	-2.388.580	940.527
	<u>-15.740.046</u>	<u>-14.256.961</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>131.081.273</u>	<u>128.893.797</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	2.000.000	6.000.000
Overført til/fra "Overført resultat"	1.000.000	-4.000.000
Anvendt i året	0	0
	<u>3.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	10.000.000	10.000.000
Reserveret i året	2.000.000	0
Anvendt i året	0	0
	<u>12.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>15.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>146.081.273</u>	<u>140.893.797</u>

Noter til resultatopgørelsen

Budget 2022/2023 (ej revideret) kr.		Realiseret 2021/2022 kr.	Budget 2021/2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020/2021 kr.
Note 1. Boligafgift				
4.776.344	Boligafgift	4.776.344	4.816.852	4.490.727
<u>4.776.344</u>		<u>4.776.344</u>	<u>4.816.852</u>	<u>4.490.727</u>
Note 2. Øvrige indtægter				
25.000	Fraflytningsgebyrer m.v.	24.600	20.000	22.200
15.000	Indtægt, gavltreklame	15.000	15.000	15.000
2.000	Diverse indtægter	1.613	2.000	0
<u>42.000</u>		<u>41.213</u>	<u>37.000</u>	<u>37.200</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer				
774.329	Ejendomsskatter og renovation	741.311	741.311	735.215
270.000	Vandforbrug	263.017	235.000	228.700
140.000	Forsikringer og abonnementer	137.432	130.000	111.810
<u>1.184.329</u>		<u>1.141.760</u>	<u>1.106.311</u>	<u>1.075.725</u>
Note 4. Forbrugsafgifter				
75.000	Elforbrug, fællesarealer	61.820	45.000	40.657
<u>75.000</u>		<u>61.820</u>	<u>45.000</u>	<u>40.657</u>
Note 5. Renholdelse				
400.000	Ejendomsservice m.v.	383.723	400.000	391.658
4.400	Social sikring	4.245	4.000	3.714
17.000	Vedligeholdelse af have m.v.	3.738	17.000	16.918
<u>421.400</u>		<u>391.706</u>	<u>421.000</u>	<u>412.290</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2022/2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021/2022 kr.	Budget 2021/2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020/2021 kr.
Note 6. Reparation og vedligeholdelse			
	196.840		196.840
	66.338		110.707
	15.706		0
	4.275		2.744
	16.103		10.113
	0		41.625
	405		53.123
	24.061		1.286
	13.261		336.455
	0		19.988
	0		20.952
	67.000		0
	0		1.146
500.000	403.989	500.000	794.979
Note 7. Vedligeholdelse, genopretn. og renovering			
	2.000.000		0
	149.750		0
	187.500		0
	318.993		0
350.000	2.656.243	250.000	0
Note 8. Foreningsomkostninger			
269.000	265.200	268.000	266.949
0	0	10.000	19.900
36.000	36.000	36.000	35.000
19.000	18.750	19.000	15.625
0	0	0	23.749
10.000	10.066	10.000	9.003
62.000	60.354	62.000	59.833
9.000	7.503	9.000	8.353
5.000	4.332	5.000	4.119
28.000	26.950	28.000	26.950
10.000	9.451	10.000	11.282
0	11.235	0	2
448.000	449.841	457.000	480.765

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2022/2023 (ej revideret) kr.		Realiseret 2021/2022 kr.	Budget 2021/2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020/2021 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				
329.863	Prioritetsrenter mv.	378.799	386.062	329.674
0	Låneomlægning, kurstab	0	0	344.073
0	Låneomlægning, omkostninger	0	0	164.807
17.000	Renter, bank	15.342	15.000	11.634
0	Renter, øvrige	0	0	429
<u>346.863</u>		<u>394.141</u>	<u>401.062</u>	<u>850.617</u>

Noter til balancen

	Ejendommen		2022	2021
	Matr. nr. 4560	Ejendommen	kr.	kr.
	og 4592	Matr. nr. 5975	I alt	
Note 11 Ejendomme				
Kostpris 1. februar	18.074.907	0	18.074.907	18.074.904
Tilgang, altan- og vinduesprojekt	7.713.452	0	7.713.452	0
Kostpris 31. januar	<u>25.788.359</u>	<u>0</u>	<u>25.788.359</u>	<u>18.074.904</u>
Opskrivninger 1. februar	142.300.349	690.000	142.990.349	124.656.905
Årets opskrivning	3.670.561	0	3.670.561	10.127.625
Akkumulerede afskrivninger 31. januar	<u>145.970.910</u>	<u>690.000</u>	<u>146.660.910</u>	<u>134.784.530</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u>171.759.269</u>	<u>690.000</u>	<u>172.449.269</u>	<u>152.859.434</u>

Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592:

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 26. januar 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Diplomvaluar Stig Plon Kjeldsen og Partner Jacob Lund, valuarfirmaet Nordicals, den 26. januar 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 171.800.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,3 % inkl. Inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markededata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode 10 år

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen (frivillig):

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis forrentningskravet stiger med 0,50 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 29.700.000. Hvis i stedet det lejedes værdi falder med kr. 75 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 12.600.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samsundøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 25.788.359.

Ejendommen, Matr. nr. 5975, lejl. 32:

Ejendommen er indregnet til dagsværdi.

Noter til balancen - fortsat

	2022 kr.	2021 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	11.638	5.819
Afskrivning indeværende år	5.819	5.819
Afskrivning, afhændede aktiver	0	0
Akkumulerede afskrivninger 31. januar	<u>17.457</u>	<u>11.638</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u>40.731</u>	<u>46.550</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
Note 13. Andre tilgodehavender		
Forudbetalt forsikringer m.v.	323.599	73.938
Forudbetalt fælles gårdanlæg	82.017	82.017
Forudbetalt vandomkostning	110.147	0
Øvrige tilgodehavender	4.275	10.111
	<u>520.038</u>	<u>166.066</u>
Note 14. Likvide beholdninger		
Danske Bank	1.788.919	6.061.465
Danske Bank, Mastercard	518	4.564
Kassebeholdning	304	392
	<u>1.789.741</u>	<u>6.066.421</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 15. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
Realkredit Danmark A/S 034	62.031	59.578	1.918.385	1.869.891	1.929.469
Realkredit Danmark A/S 036	193.377	1.377.743	17.169.482	17.506.176	18.883.919
Realkredit Danmark A/S 037	133.692	323.751	8.900.024	9.831.249	10.155.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				29.207.316	30.968.388
Kursregulering af prioritetsgæld				-1.219.425	686.070
	<u>389.100</u>	<u>1.761.072</u>	<u>27.987.891</u>	<u>27.987.891</u>	<u>31.654.458</u>
Skyldige renter 1/2 2021	-36.734				
Skyldige renter 31/1 2022	<u>26.433</u>				
Betalte renter	<u>378.799</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.752.139	1.761.072
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>26.235.752</u>	<u>29.893.386</u>
	<u>27.987.891</u>	<u>31.654.458</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>20.328.700</u>	<u>22.128.200</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark A/S, kontantlån 034: Hovedstol kr. 2.259.000. Pålydende rente 2,5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 2,7524 % pa. Restløbetid 22 år 5 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 61.235.

Realkredit Danmark A/S, kontantlån 036: Hovedstol kr. 19.916.000. Pålydende rente 0,0 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 0,5528 % pa. Restløbetid 12 år 3 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 1.385.375.

XX Kredit A/S, kontantlån 037: Hovedstol kr. 10.155.000. Pålydende rente 0,5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 0,7476 % pa. Restløbetid 29 år. Næste års afdrag udgør kr. 305.529.

Noter til balancen - fortsat

	2022 kr.	2021 kr.
Note 16. Varmeregnskab, uafsluttet		
Indbetalt a conto	442.910	448.985
Varmeomkostning	397.606	445.942
	<u>-45.304</u>	<u>-3.043</u>
Note 17. Antenneregnskab		
Saldo primo	-1.148	728
Indbetalt a conto 2021/2022	-120.842	-127.199
YouSee, Kabel-tv	122.744	125.323
	<u>754</u>	<u>-1.148</u>
Note 18. Internetregnskab		
Saldo primo	4.655	0
Indbetalt a conto 2021/2022	-66.396	-53.380
Andelsnet	71.674	58.035
	<u>9.933</u>	<u>4.655</u>
Note 19. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.000	35.000
Ejendomsservice m.v.	15.883	32.429
Honorar, valuarvurdering	18.750	18.750
Administrationshonorar	132.600	132.600
Skyldige prioritetsrenter, ej forfaldne	26.433	36.734
Vedligeholdelsesomkostninger	206.521	115.262
Vandomkostninger	156.114	37.341
Elomkostninger	18.555	17.958
Øvrige omkostninger	534	2.210
	<u>611.390</u>	<u>428.284</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 20. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 32.330.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 171.800.000.

Hæftelsesforhold

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne ikke personligt, men kun med den i vedtægterne § 3 nævnte andel.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garantier for andelshavere.

Øvrige forhold

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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/1 2022	31/1 2022	31/1 2021	31/1 2020
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	107	6.421	6.421	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	6.602	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	<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>			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Ja	Nej
Sæt kryds		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X
E2	Hvis ja, anføres hvilken hæftelse: Ikke relevant	

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
		kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	171.800.000		26.022
		kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.000.000		2.272
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8,73	
	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
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	398.072	* 12 / 6.588	725
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 / 6.588	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 / 6.588	0

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

	År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	219	143	-59

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	19.897
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.009
K3	Teknisk andelsværdi	23.906

	År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	120	61
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	26	0	402
M3	Vedligeholdelse i alt	80	120	463

	%	
P	Friværdi	83,25

	År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	197	213	267

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, handelsværdi samt vedtægternes § 3, stk. 1-2 A:

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.

Foreningens egenkapital før andre reserver 31. januar 2022		131.081.273
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. januar 2022	27.987.891	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. januar 2022	<u>-27.987.891</u>	<u>0</u>
		<u>131.081.273</u>
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 2022	44.386.660 / 160.409	<u>276,71</u>
	<u>131.081.273</u>	

Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

Note 22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

<u>Gl. boligmasses</u> 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 2022	44.386.660	x	115.439	31.943.031	95.459.364
	160.409				
<u>Ny boligmasses</u> 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 2022	44.386.660	x	44.970	12.443.629	33.009.219
	160.409				
Formue tilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2022					<u>128.468.583</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 2022	95.459.364				302,99
	315.060				

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) + (302,99 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2022)
Ny boligmasse:	Andelsindskud x 763,3 (22,74 + 6,53 + 8,86 + 448,46 + 276,71)

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2021 offentliggjorte vejledning om årregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Prioritetsgælden indregnes fremadrettet til kursværdien. Hidtil har prioritetsgælden været indregnet til nominal restgæld. Prioritetsgælden opdeles fremadrettet i lang- og kortfristet gældsforpligtelse. Kursreguleringen udgør primo kr. - 686.070.
- Virkningen af praksisændringen er indregnet i egenkapitalen primo jf. egenkapitalopgørelsen og sammenligningstallene er tilrettet.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den nye vejledning.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og kreditter og negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, driftsførte kurstab og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi 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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmidler) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsr.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt en kassebeholdning.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 21, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom samt prioritetsgælden.

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	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
		kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	171.800.000	26.022	
		kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.000.000	2.272	
			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift		725	
			kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi		19.897	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		4.009	
K3	Teknisk andelsværdi		23.906	
	Sæt kryds		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
			%	
P	Friværdi		83,25	

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.”

Alma Jenny Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 57b5eaa1-27a0-435b-85a9-fa3331f4ee51

IP: 195.215.xxx.xxx

2022-05-17 09:47:41 UTC



Kenny Luttinen Andreasen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-472014263045

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-17 09:51:10 UTC



Erik Due

Administrator/dirigent

Serienummer: CVR:35309187-RID:59752949

IP: 62.116.xxx.xxx

2022-05-18 12:38:23 UTC



Simon Randrup Smed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-134924275892

IP: 108.241.xxx.xxx

2022-05-19 11:56:28 UTC



Connie Anita Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-528054454266

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-05-22 21:18:57 UTC



Melissa Sædholm Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-823060140577

IP: 88.23.xxx.xxx

2022-05-23 10:20:18 UTC



Tommy Nørskov Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408

IP: 130.185.xxx.xxx

2022-05-23 10:35:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: FN8X4-KODJN-15EUV-EUEDZ-NE28U-OH584

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>