

Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade"

Årsregnskab

for perioden 1. februar 2006 - 31. januar 2007

 **ERNST & YOUNG**

Administrator:

Advokat Ove R. Jensen
Rosenborggade 3
1130 København K

Tlf.: 33 11 63 64

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade"

c/o Advokat Ove R. Jensen

Rosenborggade 3

1130 København K

Bestyrelse:

Connie Hansen

Nanna Wohlfeldt

Anne Dorthe Juul Petersen

Thomas Seyfarth

Claus Brøndum

Administrator:

Advokat Ove R. Jensen

Rosenborggade 3

1130 København K

Revision:

Ernst & Young A/S

Tagensvej 86

2200 København N

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2007

.....
Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2006/2007 for Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade".

Årsregnskabet er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsregnskab.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2007

Administrator

.....
Advokat Ove R. Jensen

København, den 7. marts 2007

Bestyrelsen

.....
Formand

.....

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade" for regnskabsåret 1. februar 2006 - 31. januar 2007, omfattende foreningsoplysninger, administrator- og bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. Revisionen omfatter ikke budgettet.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2007 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2006 - 31. januar 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 7. marts 2007

Ernst & Young

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Hanne Sandersen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade" er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfyldte vedtægternes bestemmelser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Afdrag på prioritetsgæld indgår i resultatopgørelsen og overføres til konto for betalte afdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdien af materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, dog afskrives foreningens ejendom kun for så vidt angår kurstab m.v.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler	10 år
--------------------------	-------

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen, og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Hensættelser

Hensatte forpligtelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Resultatopgørelse

1. februar 2006 - 31. januar 2007

	Note	2006/07 kr.	2005/06 kr.
Indtægter			
Boligafgift	1	3.235.987	3.235.987
Andre indtægter	2	61.064	53.184
Indtægter i alt		<u>3.297.051</u>	<u>3.289.171</u>
Udgifter			
Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskatter og afgifter		550.960	554.035
Forsikringer		64.750	64.559
El		82.420	26.798
Reparation og vedligeholdelse	4	385.925	320.388
Renholdelse	5	255.097	238.542
Fællesantenneanlæg		0	5.101
Afskrivning på inventar og driftsmidler	6	8.578	8.578
Afskrivning på ejendommen	7	105.685	105.685
		<u>1.453.415</u>	<u>1.323.686</u>
Administrationsomkostninger			
Administration		159.600	154.000
Ekstra honorar, administrator		0	3.500
Revision og regnskabsmæssig assistance		23.500	22.800
Tilstandsrapport		6.000	62.500
Mødeudgifter		3.742	2.407
Udarbejdelse af varmeregnskab		54.152	52.693
Kontorartikler, porto, administrationsgodtgørelse m.v.		3.958	6.567
Telefon og telefongodtgørelse		13.270	14.769
Bankgebyrer		8.273	8.418
Inventar fællesrum		0	8.040
Gaver		3.327	2.590
		<u>275.822</u>	<u>338.284</u>

Resultatopgørelse

1. februar 2006 - 31. januar 2007

	Note	2006/07 kr.	2005/06 kr.
Finansieringsudgifter			
Prioritetsrenter	3	<u>987.536</u>	<u>974.232</u>
		<u>987.536</u>	<u>974.232</u>
Udgifter i alt		<u>2.716.773</u>	<u>2.636.202</u>
Driftsresultat			
Overført til konto for betalt prioritetsafdrag	3	<u>580.278</u>	<u>652.969</u>
Resultat,			
der overføres til tabs- og vindingskontoen		<u>329.180</u>	<u>312.200</u>
		<u>251.098</u>	<u>340.769</u>

Balance

pr. 31. januar 2007

	Note	31/1 2007 kr.	31/1 2006 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Ejendommen matr. nr. 4560 og 4592 Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsværdi 2006, kr. 124.000.000)	7	18.830.951	18.936.636
Inventar og driftsmidler	6	17.154	25.732
Anlægsaktiver i alt		<u>18.848.105</u>	<u>18.962.368</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restancer		4.533	2.442
Deponeringer		5.250	2.000
Varmeregnskab 2006/2007	8	60.940	13.227
Antenneregnskab	9	67.554	45.031
Vandafgift		34	2.699
Tilskud, privat byfornyelse		10.533	13.166
Forudbetalte forsikringer		42.495	43.214
Forsikrings sag m.v.		0	6.660
Forudbetalt omkostninger		0	4.000
Tilgodehavender i alt		<u>191.339</u>	<u>132.439</u>
Likvide midler			
Kassebeholdning		1.565	6.838
BG Bank, kt. 969-2908		252.207	22.892
BG Bank, KK 260-06-06366 (maks. kr. 400.000)		729.906	566.507
Likvide midler i alt		<u>983.678</u>	<u>596.237</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.175.017</u>	<u>728.676</u>
Aktiver i alt		<u><u>20.023.122</u></u>	<u><u>19.691.044</u></u>

Balance

pr. 31. januar 2007

	Note	31/1 2007 kr.	31/1 2006 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Andelsindskud		160.409	
Forhøjelse af andelsindskud, jf. vedtægternes § 3.2 a		<u>23.938</u>	184.347
Konto for betalte afdrag:			
Saldo pr. 1. februar 2006		7.359.605	
Overført ifølge resultatopgørelse		<u>329.180</u>	7.359.605
Tab- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1. februar 2006		-7.747.629	
Overført ifølge resultatopgørelse		<u>251.098</u>	-7.747.629
Egenkapital i alt		<u>376.601</u>	<u>-203.677</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Skyldige omkostninger	10	220.310	140.792
Påløbne ikke forfaldne prioritetsrenter	3	95.414	97.039
Boligafgift indgået før forfald		3.087	0
Deponeringer		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>318.811</u>	<u>237.831</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	3	<u>19.327.710</u>	<u>19.656.890</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>19.327.710</u>	<u>19.656.890</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.646.521</u>	<u>19.894.721</u>
Passiver i alt		<u>20.023.122</u>	<u>19.691.044</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	11		
Beregning af andelsværdi	12		

Noter

	Årlig kr.	2006/07 kr.
Note 1. Boligafgift		
Boligafgift pr. 1. februar 2006	3.235.987	3.235.987
Boligafgift pr. 31. januar 2007	3.235.987	
Boligafgift 2006/2007		3.235.987

kr.

Note 2. Andre indtægter

Salg af vaskemønter	44.824
Fraflytningsgebyrer m.v.	3.900
Diverse indtægter	2.441
Renteindtægt, BG Bank	9.899
	<u>61.064</u>

Note 3. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld

	Kurs	Renter	Betalte afdrag	Restgæld	Kursværdi
Realkredit DK, 5,7164% nom. 5%, restløbetid 25 år, 8 måneder	107,40	281.943	76.889	4.561.220	4.898.580
Realkredit DK, 5,2144% nom. 5%, restløbetid 26 år, 7 måneder	101,23	837.960	252.291	14.766.490	14.947.730
		<u>1.119.903</u>	<u>329.180</u>	<u>19.327.710</u>	<u>19.846.310</u>
Tilskud, privat byfornyelse		-130.742			
Skyldige, ej forfaldne prioritetsrenter, primo		-97.039			
Skyldige, ej forfaldne prioritetsrenter, ultimo		95.414			
		<u>987.536</u>			

Noter

kr.

Note 4. Reparation og vedligeholdelse

Stadsingeniørens Direktorat, andel i vedligeholdelse af fælles gårdanlæg	131.713
VVS og blikkenslager	106.503
Murer	48.529
Tømrer og snedker	32.697
Maler	9.563
Elektriker	37.342
Vaskeri	16.379
Diverse	3.199
	<u>385.925</u>

Note 5. Renholdelse

Renholdningsselskab	65.000
Viceværtsservice	184.617
Social sikring	3.559
Isenkram m.v.	35
Vedligeholdelse af have m.v.	1.886
	<u>255.097</u>

Note 6. Inventar og driftsmidler

Saldo pr. 1. februar 2006	25.732
- Afskrivning, 10% p.a. (8. år)	8.578
Saldo pr. 31. januar 2007	<u>17.154</u>

Noter

kr.

Note 7. Ejendommen matr. nr. 4560 og 4592

Saldo pr. 1. februar 2006		18.936.636
Afskrivningsgrundlag		18.936.636
- Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2004/2005, 10% p.a. (3. år)		89.428
- Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2005/2006, 10% p.a. (2. år)		16.257
Bogført værdi pr. 31. januar 2007		18.830.951

Note 8. Varmeregnskab 2006/2007

Indbetalt a conto	361.008	
Varmedeposita	2.470	363.478
El	14.173	
Serviceabonnement	24.560	
Fjernvarme	385.685	424.418
		-60.940

Note 9. Antenneregnskab

Saldo pr. 1. februar 2006		45.031
Indbetalt a conto		-98.645
Kabel-tv		121.168
		67.554

Note 10. Skyldige omkostninger

Fjernvarme		115.608
Revision og regnskabsmæssig assistance		23.500
Trappevask		9.931
Viceværtsservice		16.127
Varmecentral		29.750
ISDN		2.000
Murer		12.431
VVS		10.963
		220.310

Note 11. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Administrator oplyser, at ejerpantebrev stort kr. 720.000 er deponeret i BG Bank til sikkerhed for kassekredit.

Noter

Note 12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende beregning af andelenes værdi pr. 31. januar 2007 i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra c samt vedtægternes § 3, stk. 1-2 A.

		kr.
Ejendomsværdi 2006		124.000.000
Ejendommens bogførte værdi pr. 31. januar 2007		18.830.951
Opskrivning af ejendommen		<u>105.169.049</u>
Prioritetsgæld ifølge regnskab		19.327.710
Kursværdi af prioritetsgæld		19.846.310
Regulering af prioritetsgæld		<u>-518.600</u>
Hensættelse til vedligeholdelse, herunder renovering af køkkentrapper, vaskerum og udskiftning/maling af døre og vinduer til gårdsiden samt gårdfacade		<u>-7.500.000</u>
Yderligere hensættelse til evt. fald i andelskronen		<u>-10.000.000</u>
Egenkapital ifølge regnskab		<u>376.601</u>
Reguleret egenkapital		<u><u>87.527.050</u></u>
Værdi pr. indskudt andelskrone, jf. vedtægternes § 3:		
Værdi pr. andelskrone 1/6 1978	1.573.000,00	<u>22,74</u>
	69.161,34	
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/6 1978 til 31/1 1984	1.039.689,61	<u>6,53</u>
	159.161,34	
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578,26	<u>8,86</u>
	159.161,34	
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2007	83.504.782,13	<u>452,98</u>
	184.346,50	

Noter

Note 12. Beregning af andelsværdi (fortsat)

				kr.
Gl. boligmasses andel af formue­tilvækst fra				
1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578,26	x 114.191,34	1.011.311,10	
	<u>159.161,34</u>			
Gl. boligmasses andel af formue­tilvækst fra				
1/2 1987 til 31/1 2007	83.504.782,13	x 139.376,50	63.134.392,39	64.145.703,49
	<u>184.346,50</u>			
Ny boligmasses andel af formue­tilvækst fra				
1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578,26	x 44.970,00	398.267,16	
	<u>159.161,34</u>			
Ny boligmasses andel af formue­tilvækst fra				
1/2 1987 til 31/1 2007	83.504.782,13	x 44.970,00	20.370.389,74	20.768.656,90
	<u>184.346,50</u>			
Formue­tilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2007				<u><u>84.914.360,39</u></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 2007	64.145.703,49	<u>304,45</u>
	<u>210.691,83</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) +
(304,45 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2007)

Ny boligmasse: Andelsindskud x 491,11 (22,74 + 6,53 + 8,86 + 452,98)

Gennemsnitlig stigning i andelskrone i forhold til 2005/2006 ca. 247,9%

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving. Det skal oplyses, at såfremt der senere sker er fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

Forslag til budget

	2007/08 kr.	2006/07 kr.
Indtægter		
Boligafgift	3.235.987	3.235.987
Andre indtægter inkl. vaskemønter	50.000	50.000
Indtægter i alt	<u>3.285.987</u>	<u>3.285.987</u>
Udgifter		
Prioritetsydelse	1.445.000	1.445.000
Ydelsesstøtte	-115.000	-140.000
Ejendomsskatter og afgifter	399.000	388.000
Vandafgifter	165.000	190.000
Forsikringer og serviceabonnementer	65.000	65.000
El	80.000	30.000
Renholdelse	260.000	228.000
Administration	165.000	156.800
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.250	23.500
Mødeudgifter	5.000	5.000
Kontorartikler, porto, administrationsgodtgørelse m.v.	4.000	4.000
Gebyrer	8.500	8.500
Telefon og telefongodtgørelse til bestyrelsen	14.000	15.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	55.000	53.000
Vedligeholdelse af fællesgården	145.000	125.000
Afskrivninger	114.000	114.000
Udgifter i alt	<u>2.833.750</u>	<u>2.710.800</u>
Til disposition		
for reparation og vedligeholdelse samt uforudsete udgifter	<u>452.237</u>	<u>575.187</u>

Likviditetsoversigt
pr. 1. februar 2007

		kr.
Kasse- og bankbeholdning		253.772
Kassekredit, maksimum	400.000	
Kassekredit, indestående	<u>729.906</u>	1.129.906
Vandafgift		34
Vandregnskab		60.940
Restancer		4.533
Deponeringer		5.250
Tilskud, privat byfornyelse		10.533
Forsikringsag m.v.		<u>0</u>
		1.464.968
Skyldige omkostninger	220.310	
Boligafgift indgået før forfald	3.087	
Deponeringer	<u>0</u>	-223.397
Likviditetsoverskud		<u><u>1.241.571</u></u>

Ernst & Young
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Tagensvej 86
2200 København N
Tlf.: 35 87 22 22
Fax. 35 87 22 00
E-mail: ey.copenhagen@dk.ey.com

ERNST & YOUNG

www.ey.com/dk