

# Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade"

## Årsregnskab

for perioden 1. februar 2007 - 31. januar 2008

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 Kann  
Jan Eilertsen  
Claus Brøndum

#### Administrator:

Advokat Ove R. Jensen  
Rosenborggade 3  
1130 København K

#### Revision:

Ernst & Young  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Tagensvej 86  
2200 København N

Godkendt på generalforsamlingen, den            /            2008

.....  
Dirigent

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2007/2008 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 efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2008

### **Administrator**

.....  
Advokat Ove R. Jensen

København, den 18. marts 2008

### **Bestyrelsen**

.....  
Formand

.....

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade" for regnskabsåret 1. februar 2007 - 31. januar 2008, 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 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2007 - 31. januar 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 18. marts 2008

**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 2007 - 31. januar 2008

	Note	2007/08 kr.	2006/07 kr.
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift	1	3.473.293	3.235.987
Andre indtægter	2	166.054	61.064
<b>Indtægter i alt</b>		<u>3.639.347</u>	<u>3.297.051</u>
<b>Udgifter</b>			
<b>Ejendomsomkostninger</b>			
Ejendomsskatter og vandafgift		616.366	550.960
Forsikringer		64.736	64.750
El		43.174	82.420
Reparation og vedligeholdelse	4	257.858	385.925
Renholdelse	5	244.337	255.097
Afskrivning på inventar og driftsmidler	6	32.749	8.578
Afskrivning på ejendommen	7	105.685	105.685
		<u>1.364.905</u>	<u>1.453.415</u>
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Administration		165.760	159.600
Revision og regnskabsmæssig assistance		24.700	23.500
Tilstandsrapport		15.841	6.000
Mødeudgifter		4.384	3.742
Udarbejdelse af varmeregnskab		56.470	54.152
Kontorartikler, porto, administrationsgodtgørelse m.v.		4.169	3.958
Telefon og telefongodtgørelse		13.689	13.270
Bankgebyrer		6.981	8.273
Gaver		2.891	3.327
		<u>294.885</u>	<u>275.822</u>

## Resultatopgørelse

1. februar 2007 - 31. januar 2008

	Note	2007/08 kr.	2006/07 kr.
<b>Finansieringsudgifter</b>			
Prioritetsrenter	3	1.200.185	987.536
Låneomkostninger		<u>154.893</u>	<u>0</u>
		<u>1.355.078</u>	<u>987.536</u>
<b>Udgifter i alt</b>		<u>3.014.868</u>	<u>2.716.773</u>
<b>Driftsresultat</b>		624.479	580.278
Overført til konto for betalt prioritetsafdrag	3	<u>385.561</u>	<u>329.180</u>
<b>Resultat,</b> der overføres til tabs- og vindingskontoen		<u><u>238.918</u></u>	<u><u>251.098</u></u>

**Balance**

pr. 31. januar 2008

	Note	31/1 2008 kr.	31/1 2007 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Ejendommen matr. nr. 4560 og 4592			
Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsværdi 2006, kr. 124.000.000)	7	18.725.266	18.830.951
Igangværende byggesag, istandsættelse af gårdfacade m.v.	8	978.550	0
Inventar og driftsmidler	6	140.353	17.154
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>19.844.169</u>	<u>18.848.105</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Restancer		0	4.533
Deponeringer		0	5.250
Varmeregnskab 2007/2008	9	65.014	60.940
Antenneregnskab	10	52.652	67.554
Vandafgift		2.254	34
Tilskud, privat byfornyelse		7.900	10.533
Forudbetalte forsikringer		61.696	42.495
Årsafregning vand		46.585	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>236.101</u>	<u>191.339</u>
<b>Likvide midler</b>			
Kassebeholdning		3.184	1.565
Danske Bank, kt. 969-2908		2.916.456	252.207
Danske Bank, KK 260-06-06366 (maks. kr. 400.000)		7.645.666	729.906
<b>Likvide midler i alt</b>		<u>10.565.306</u>	<u>983.678</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>10.801.407</u>	<u>1.175.017</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>30.645.576</u></u>	<u><u>20.023.122</u></u>



## Balance

pr. 31. januar 2008

	Note	31/1 2008 kr.	31/1 2007 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
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 2007		7.688.785	
Overført ifølge resultatopgørelse		<u>385.561</u>	7.688.785
Tabs- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1. februar 2007		-7.496.531	
Overført ifølge resultatopgørelse		<u>238.918</u>	<u>-7.496.531</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>1.001.080</u>	<u>376.601</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Skyldige omkostninger	11	712.701	220.310
Påløbne ikke forfaldne prioritetsrenter	3	129.837	95.414
Boligafgift indgået før forfald		1.301	3.087
Deponeringer, vedr. salg af andele		<u>2.220.508</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>3.064.347</u>	<u>318.811</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	3	<u>26.580.149</u>	<u>19.327.710</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>26.580.149</u>	<u>19.327.710</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>29.644.496</u>	<u>19.646.521</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>30.645.576</u>	<u>20.023.122</u>
<b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>	12		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	13		

## Noter

	Årlig kr.	2007/08 kr.
<b>Note 1. Boligafgift</b>		
Boligafgift pr. 1. februar 2007	3.235.987	3.235.987
Forhøjelse pr. 1. juni	355.959	237.306
<b>Boligafgift pr. 31. januar 2008</b>	<u>3.591.946</u>	
<b>Boligafgift 2007/2008</b>		<u>3.473.293</u>

	kr.
<b>Note 2. Andre indtægter</b>	
Salg af vaskemønter	38.350
Fraflytningsgebyrer m.v.	8.401
Diverse indtægter	2.250
Renteindtægt, Danske Bank	117.053
	<u>166.054</u>

### Note 3. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld

	Kurs	Renter	Betalte afdrag	Restgæld	Kursværdi
Realkredit DK, 5,7164% nom. 5%, restløbetid 24 år, 8 måneder	106,31	277.138	81.380	4.479.840	4.762.419
Realkredit DK, 5,2144% nom. 5%, restløbetid 25 år, 7 måneder	100,27	823.516	265.706	14.500.784	14.539.225
Realkredit DK, 5,4524% nom. 5%, restløbetid 29 år, 8 måneder	101,84	164.293	38.475	7.599.525	7.739.247
		<u>1.264.947</u>	<u>385.561</u>	<u>26.580.149</u>	<u>27.040.891</u>
Tilskud, privat byfornyelse		-99.185			
Skyldige, ej forfaldne prioritetsrenter, primo		-95.414			
Skyldige, ej forfaldne prioritetsrenter, ultimo		129.837			
		<u>1.200.185</u>			

## Noter

kr.

### Note 4. Reparation og vedligeholdelse

Stadsingeniørens Direktorat, andel i vedligeholdelse af fælles gårdanlæg	144.616
VVS og blikkenslager	51.244
Tømrer og snedker	26.878
Elektriker	23.905
Glarmester	591
Vaskeri	9.015
Diverse	1.609
	<u>257.858</u>

### Note 5. Renholdelse

Renholdelse og viceværtsservice	236.857
Social sikring	4.068
Isenkram m.v.	1.136
Vedligeholdelse af have m.v.	2.276
	<u>244.337</u>

### Note 6. Inventar og driftsmidler

Saldo pr. 1. februar 2007	17.154
Køb af vaskemaskiner og tørretumbler	155.948
	<u>173.102</u>
- Kassering af gamle vaskemaskiner	-17.154
- Afskrivning, 10% p.a. (1. år)	-15.595
<b>Saldo pr. 31. januar 2008</b>	<u><u>140.353</u></u>

### Note 7. Ejendommen matr. nr. 4560 og 4592

Saldo pr. 1. februar 2007	18.830.951
Afskrivningsgrundlag	18.830.951
- Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2004/2005, 10% p.a. (4. år)	89.428
- Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2005/2006, 10% p.a. (3. år)	16.257
<b>Bogført værdi pr. 31. januar 2008</b>	<u><u>18.725.266</u></u>

## Noter

kr.

### Note 8. Igangværende byggesag, istandsættelse af gårdfacade m.v.

Entreprenør, hovedentreprise		515.313
Entreprenør, ekstraarbejder		43.750
Byggesagkyndig, vedr. hovedentreprisen		312.500
Byggesagkyndig, vedr. VVS arbejder		50.444
Tekniske undersøgelser		53.675
Entreprise forsikring		2.868
		<u>978.550</u>

### Note 9. Varmeregnskab 2007/2008

Indbetalt a conto	360.710	
Varmedeposita	4.500	365.210
El	22.376	
Serviceabonnement	11.719	
Fjernvarme	396.129	430.224
		<u>-65.014</u>

### Note 10. Antenneregnskab

Saldo pr. 1. februar 2007		67.554
Indbetalt a conto		-141.700
Kabel-tv		126.798
		<u>52.652</u>

### Note 11. Skyldige omkostninger

Fjernvarme		118.838
Revision og regnskabsmæssig assistance		24.700
Trappevask		10.100
Entreprenør igangværende byggesag		559.063
		<u>712.701</u>

### Note 12. Eventualaktiver og -forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

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

## Noter

### Note 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende beregning af andelenes værdi pr. 31. januar 2008 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 2008		<u>18.725.266</u>
Opskrivning af ejendommen		<u>105.274.734</u>
Prioritetsgæld ifølge regnskab		26.580.149
Kursværdi af prioritetsgæld		<u>27.040.891</u>
Regulering af prioritetsgæld		<u>-460.742</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>-10.800.000</u>
Egenkapital ifølge regnskab		<u>1.001.080</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>		<u><u>87.515.072</u></u>
Værdi pr. indskudt andelskrone, jf. vedtægternes § 3:		
Værdi pr. andelskrone 1/6 1978	<u>1.573.000,00</u> 69.161,34	<u><u>22,74</u></u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/6 1978 til 31/1 1984	<u>1.039.689,61</u> 159.161,34	<u><u>6,53</u></u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	<u>1.409.578,26</u> 159.161,34	<u><u>8,86</u></u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2008	<u>83.492.804,13</u> 184.346,50	<u><u>452,91</u></u>

## Noter

### Note 13. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Gl. boligmasses andel af formue­tilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	<u>1.409.578,26 x 114.191,34</u> 159.161,34	1.011.311,10	
Gl. boligmasses andel af formue­tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2008	<u>83.492.804,13 x 139.376,50</u> 184.346,50	<u>63.125.336,34</u>	64.136.647,44
Ny boligmasses andel af formue­tilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	<u>1.409.578,26 x 44.970,00</u> 159.161,34	398.267,16	
Ny boligmasses andel af formue­tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2008	<u>83.492.804,13 x 44.970,00</u> 184.346,50	<u>20.367.467,79</u>	<u>20.765.734,95</u>
Formue­tilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2008			<u><u>84.902.382,39</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 2008	<u>64.136.647,44</u> 231.486,00	<u><u>277,06</u></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) +  
(277,06 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2008)

Ny boligmasse: Andelsindskud x 491,04 (22,74 + 6,53 + 8,86 + 452,91)

Gennemsnitlig stigning i andelskrone i forhold til 2006/2007 er 0%

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

	2008/09 kr.	2007/08 kr.
<b>Indtægter</b>		
Boligafgift	3.591.946	3.235.987
Andre indtægter inkl. vaskemønter	50.000	50.000
Renteindtægter	50.000	0
<b>Indtægter i alt</b>	<u>3.691.946</u>	<u>3.285.987</u>
<b>Udgifter</b>		
Prioritetsydelse	1.988.000	1.445.000
Ydelsesstøtte	-80.000	-115.000
Ejendomsskatter og renovation	414.000	399.000
Vandafgifter	230.000	165.000
Forsikringer og serviceabonnemeter	67.000	65.000
El	52.000	80.000
Renholdelse	250.000	260.000
Administration	170.000	165.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	24.250
Mødeudgifter	5.000	5.000
Kontorartikler, porto, administrationsgodtgørelse m.v.	4.000	4.000
Gebyrer	8.500	8.500
Telefon og telefongodtgørelse til bestyrelsen	19.200	14.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	57.000	55.000
Vedligeholdelse af fællesgården	147.000	145.000
Afskrivninger	123.000	114.000
<b>Udgifter i alt</b>	<u>3.479.700</u>	<u>2.833.750</u>
<b>Til disposition</b>		
for reparation og vedligeholdelse samt uforudsete udgifter	<u>212.246</u>	<u>452.237</u>

## Likviditetsoversigt

pr. 1. februar 2008

kr.

Kasse- og bankbeholdning		2.919.640
Kassekredit, maksimum	400.000	
Kassekredit, indestående	<u>7.645.666</u>	8.045.666
Vandafgift		2.254
Vandregnskab		65.014
Tilskud, privat byfornyelse		7.900
Forsikringssag m.v.		<u>46.585</u>
		11.087.059
Skyldige omkostninger	712.701	
Boligafgift indgået før forfald	1.301	
Deponeringer	<u>2.220.508</u>	-2.934.510
<b>Likviditetsoverskud</b>		<u><u>8.152.549</u></u>



