

Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade"

Årsregnskab

for perioden 1. februar 2008 - 31. januar 2009

Administrator:

Advokat Erik Due
Rosenborggade 3
1130 København K

Tlf.: 33 11 63 64

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade"

c/o Advokat Erik Due
Rosenborggade 3
1130 København K

Bestyrelse:

Connie Hansen
Nanna Wohlfeldt
Anne Dorthe Juul Kann
Lasse Wikholm
Alma Jenny Pedersen

Administrator:

Advokat Erik Due
Rosenborggade 3
1130 København K

Revision:

Ernst & Young
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Tagensvej 86
2200 København N

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2009

.....
Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2008/2009 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 26. februar 2009

Administrator

.....
Advokat Erik Due

København, den 26. februar 2009

Bestyrelsen

.....
Formand

.....

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade" for regnskabsåret 1. februar 2008 - 31. januar 2009, 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 de anførte budgettal.

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 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2008 - 31. januar 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 26. februar 2009

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 opfylde 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 2008 - 31. januar 2009

	Note	2008/09 kr.	2007/08 kr.
Indtægter			
Boligafgift	1	3.639.839	3.473.293
Andre indtægter	2	184.181	166.054
Indtægter i alt		3.824.020	3.639.347
Udgifter			
Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskatter og vandafgift		650.182	616.366
Forsikringer		68.114	64.736
El		56.211	43.174
Reparation og vedligeholdelse	4	396.056	257.858
Renholdelse	5	270.026	244.337
Afskrivning på inventar og driftsmidler	6	20.322	32.749
Afskrivning på ejendommen	7	105.685	105.685
		1.566.596	1.364.905
Administrationsomkostninger			
Administration		173.040	165.760
Revision og regnskabsmæssig assistance		28.250	24.700
Tilstandsrapport		0	15.841
Indeklimaundersøgelse		9.000	0
Mødeudgifter		3.702	4.384
Udarbejdelse af varmeregnskab		58.053	56.470
Kontorartikler, porto, administrationsgodtgørelse m.v.		3.402	4.169
Telefon og telefongodtgørelse		20.867	13.689
Bankgebyrer		8.088	6.981
Gaver		5.347	2.891
		309.749	294.885

Resultatopgørelse

1. februar 2008 - 31. januar 2009

	Note	2008/09 kr.	2007/08 kr.
Finansieringsudgifter			
Prioritetsrenter	3	1.446.301	1.200.185
Låneomkostninger		0	154.893
		<u>1.446.301</u>	<u>1.355.078</u>
Udgifter i alt		<u>3.322.646</u>	<u>3.014.868</u>
Driftsresultat		501.374	624.479
Overført til konto for betalt prioritetsafdrag	3	472.350	385.561
Afsluttet byggesag, istandsættelse af gårdfacade m.v.	8	<u>7.336.054</u>	<u>0</u>
Resultat, der overføres til tabs- og vindingskontoen		<u><u>-7.307.030</u></u>	<u><u>238.918</u></u>

Balance

pr. 31. januar 2009

	Note	31/1 2009 kr.	31/1 2008 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Ejendommen matr. nr. 4560 og 4592			
Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsværdi 2008, kr. 111.000.000)	7	18.619.581	18.725.266
Afsluttet byggesag, istandsættelse af gårdfacade m.v.	8	0	978.550
Inventar og driftsmidler	6	167.299	140.353
Anlægsaktiver i alt		<u>18.786.880</u>	<u>19.844.169</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restancer		40.352	0
Deponeringer		47.206	0
Varmeregnskab 2008/2009	9	63.539	65.014
Antenneregnskab	10	15.026	52.652
Vandafgift		6.448	2.254
Tilskud, privat byfornyelse		4.974	7.900
Forudbetalte forsikringer		47.263	61.696
Årsafregning vand		102.283	46.585
Tilgodehavender i alt		<u>327.091</u>	<u>236.101</u>
Likvide midler			
Kassebeholdning		2.336	3.184
Danske Bank, kt. 969-2908		588.549	2.916.456
Danske Bank, KK 260-06-06366 (maks. kr. 400.000)		804.138	7.645.666
Likvide midler i alt		<u>1.395.023</u>	<u>10.565.306</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.722.114</u>	<u>10.801.407</u>
Aktiver i alt		<u><u>20.508.994</u></u>	<u><u>30.645.576</u></u>

Balance

pr. 31. januar 2009

	Note	31/1 2009 kr.	31/1 2008 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 2008		8.074.346	
Overført ifølge resultatopgørelse		<u>472.350</u>	8.074.346
Tab- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1. februar 2008		-7.257.613	
Overført ifølge resultatopgørelse		<u>-7.307.030</u>	<u>-7.257.613</u>
Egenkapital i alt		<u>-5.833.600</u>	<u>1.001.080</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Skyldige omkostninger	11	100.002	712.701
Påløbne ikke forfaldne prioritetsrenter	3	128.947	129.837
Boligafgift indgået før forfald		5.846	1.301
Deponeringer, vedr. salg af andele		0	2.220.508
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>234.795</u>	<u>3.064.347</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	3	<u>26.107.799</u>	<u>26.580.149</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>26.107.799</u>	<u>26.580.149</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>26.342.594</u>	<u>29.644.496</u>
Passiver i alt		<u><u>20.508.994</u></u>	<u><u>30.645.576</u></u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	12		
Beregning af andelsværdi	13		

Noter

	Årlig kr.	2008/09 kr.
Note 1. Boligafgift		
Boligafgift pr. 1. februar 2008	3.591.946	3.591.946
Forhøjelse pr. 1. juni 2008	71.839	47.893
Boligafgift pr. 31. januar 2009	<u>3.663.785</u>	
Boligafgift 2008/2009		<u>3.639.839</u>

	kr.
Note 2. Andre indtægter	
Salg af vaskemønter	34.450
Fraflytningsgebyrer m.v.	7.011
Diverse indtægter	222
Renteindtægt, Danske Bank	142.498
	<u>184.181</u>

Note 3. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld

	Kurs	Renter	Betalte afdrag	Restgæld	Kursværdi
Realkredit DK, 5,7164% nom. 5%, restløbetid 23 år, 8 måneder Oprindelig kr. 4.780.000	104,06	272.053	86.133	4.393.707	4.572.210
Realkredit DK, 5,2144% nom. 5%, restløbetid 24 år, 7 måneder Oprindelig kr. 15.587.000	97,17	808.304	279.834	14.220.950	13.818.256
Realkredit DK, 5,4524% nom. 5%, restløbetid 28 år, 8 måneder Oprindelig kr. 7.638.000	98,79	434.130	106.383	7.493.142	7.402.240
		<u>1.514.487</u>	<u>472.350</u>	<u>26.107.799</u>	<u>25.792.706</u>
Tilskud, privat byfornyelse		-67.296			
Skyldige, ej forfaldne prioritetsrenter, primo		-129.837			
Skyldige, ej forfaldne prioritetsrenter, ultimo		128.947			
		<u>1.446.301</u>			

Noter

kr.

Note 4. Reparation og vedligeholdelse

Stadsingeniørens Direktorat, andel i vedligeholdelse af fælles gårdanlæg	164.375
VVS og blikkenslager	155.481
Murer	25.370
Elektriker	30.896
Glarmester	5.126
Vaskeri	12.576
Diverse	2.232
	<u>396.056</u>

Note 5. Renholdelse

Renholdelse og viceværtsservice	264.507
Social sikring	4.244
Vedligeholdelse af have m.v.	1.275
	<u>270.026</u>

Note 6. Inventar og driftsmidler

Saldo pr. 1. februar 2008	140.353
Køb af tørretumbler	47.268
	<u>187.621</u>
- Afskrivning, vaskemaskine og tørretumbler 2007/2008, 10% p.a. (2. år)	-15.595
- Afskrivning, tørretumbler 2008/2009, 10% p.a. (1. år)	-4.727
	<u>-20.322</u>
Saldo pr. 31. januar 2009	<u>167.299</u>

Note 7. Ejendommen matr. nr. 4560 og 4592

Saldo pr. 1. februar 2008	18.725.266
Afskrivningsgrundlag	18.725.266
- Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2004/2005, 10% p.a. (5. år)	89.428
- Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2005/2006, 10% p.a. (4. år)	16.257
	<u>105.681</u>
Bogført værdi pr. 31. januar 2009	<u>18.619.581</u>

Noter

kr.

Note 8. Afsluttet byggesag, istandsættelse af gårdfacade m.v.

Entreprenør, hovedentreprise		5.806.875
Entreprenør, ekstraarbejder		682.438
Byggesagkyndig, vedr. hovedentreprisen		642.500
Byggesagkyndig, vedr. VVS arbejder		89.487
Hensat honorar 1. års gennemgang		37.500
		<u>7.258.800</u>
Tekniske undersøgelser		53.675
Entreprise forsikring		21.079
Revision af byggesag		2.500
		<u>7.336.054</u>
Overført til resultatopgørelsen		<u>-7.336.054</u>
		<u>0</u>

Note 9. Varmeregnskab 2008/2009

Indbetalt a conto	365.309	
Varmedeposita	9.000	374.309
Ei	21.471	
Serviceabonnement	24.007	
Fjernvarme	392.370	437.848
		<u>-63.539</u>

Note 10. Antenneregnskab

Saldo pr. 1. februar 2008		52.652
Indbetalt a conto		-163.500
Kabel-tv		125.874
		<u>15.026</u>

Note 11. Skyldige omkostninger

Revision og regnskabsmæssig assistance		28.250
Revision af byggesag		2.500
Trappevask		12.113
Ejendomsservice		13.144
VVS		1.720
Serviceaftale		4.775
1. års gennemgang, afsluttet byggesag		37.500
		<u>100.002</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 2009 i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra c samt vedtægternes § 3, stk. 1-2 A.

	kr.
Ejendomsværdi 2008	111.000.000
Ejendommens bogførte værdi pr. 31. januar 2009	<u>18.786.880</u>
Opskrivning af ejendommen	<u>92.213.120</u>
Prioritetsgæld ifølge regnskab	26.107.799
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>25.792.706</u>
Regulering af prioritetsgæld	<u>315.093</u>
Hensættelse til vedligeholdelse m.v.	<u>0</u>
Yderligere hensættelse til evt. fald i andelskronen	<u>0</u>
Egenkapital ifølge regnskab	<u>-5.833.600</u>
Reguleret egenkapital	<u><u>86.694.613</u></u>
Værdi pr. indskudt andelskrone, jf. vedtægternes § 3:	
Værdi pr. andelskrone 1/6 1978	1.573.000,00 / 69.161,34 <u><u>22,74</u></u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/6 1978 til 31/1 1984	1.039.689,61 / 159.161,34 <u><u>6,53</u></u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578,26 / 159.161,34 <u><u>8,86</u></u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345,13 / 184.346,50 <u><u>448,46</u></u>
	<u><u>86.694.613,00</u></u>

Noter

Note 13. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	<u>1.409.578,26 x 114.191,34</u>	<u>1.011.311,10</u>	
	159.161,34		
Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	<u>82.672.345,13 x 139.376,50</u>	<u>62.505.022,40</u>	63.516.333,50
	184.346,50		
Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	<u>1.409.578,26 x 44.970,00</u>	<u>398.267,16</u>	
	159.161,34		
Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	<u>82.672.345,13 x 44.970,00</u>	<u>20.167.322,73</u>	<u>20.565.589,89</u>
	184.346,50		
Formue tilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2009			<u><u>84.081.923,39</u></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 2009	<u>63.516.333,50</u>	<u>266,27</u>
	238.545,31	

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) +
(266,27 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2009)

Ny boligmasse: Andelsindskud x 486,59 (22,74 + 6,53 + 8,86 + 448,46)

Gennemsnitlig stigning i andelskrone i forhold til 2007/2008 er -0,9%

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving. Det skal oplyses, at såfremt der senere sker en 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

	2009/10 kr.	2008/09 kr.
Indtægter		
Boligafgift	3.663.785	3.663.785
Andre indtægter inkl. vaskemønter	50.000	50.000
Renteindtægter	20.000	50.000
Indtægter i alt	<u>3.733.785</u>	<u>3.763.785</u>
Udgifter		
Prioritetsydelse	2.000.000	1.988.000
Ydelsesstøtte	-41.000	-80.000
Ejendomsskatter og renovation	446.000	414.000
Vandafgifter	230.000	230.000
Forsikringer og serviceabonnementer	70.000	67.000
El	60.000	52.000
Renholdelse	300.000	250.000
Administration	178.000	170.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, inkl. tryk af regnskaber	30.000	25.000
Mødeudgifter	5.000	5.000
Kontorartikler, porto, administrationsgodtgørelse m.v.	4.000	4.000
Gebyrer	9.000	8.500
Telefon og telefongodtgørelse til bestyrelsen	21.000	19.200
Udarbejdelse af varmeregnskab	59.000	57.000
Vedligeholdelse af fællesgården	160.000	147.000
Postkasser	100.000	0
Afskrivninger	126.000	123.000
Udgifter i alt	<u>3.757.000</u>	<u>3.479.700</u>
Resultat	<u>-23.215</u>	<u>284.085</u>

Til imødegåelse af udgifter i henhold til tilstandsrapport bør der hensættes kr. 800.000.

Likviditetsoversigt

pr. 1. februar 2009

		kr.
Kasse- og bankbeholdning		590.885
Kassekredit, maksimum	400.000	
Kassekredit, indestående	<u>804.138</u>	1.204.138
Vandafgift		6.448
Varmeregnskab		63.539
Tilskud, privat byfornyelse		4.974
Forudbetalt forsikring		47.263
Årsafregning vand		<u>102.283</u>
		2.019.530
Skyldige omkostninger	100.002	
Boligafgift indgået før forfald	5.846	
Deponeringer	<u>0</u>	-105.848
Likviditetsoverskud		<u><u>1.913.682</u></u>

