

Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade"

Årsregnskab

for perioden 1. februar 2009 - 31. januar 2010

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
Jesper Christensen
Dorthe Juul Kan
Anne Keldsbo
Alma Jenny Pedersen

Administrator:

Advokat Erik Due
Rosenborggade 3
1130 København K

Revision:

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2010

.....
Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2009/2010 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 2010

Administrator

.....
Advokat Erik Due

København, den 18. marts 2010

Bestyrelsen

.....
Formand

.....
.....
.....

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade" for regnskabsåret 1. februar 2009 - 31. januar 2010, 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 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2009 - 31. januar 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 18. marts 2010

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

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 2009 - 31. januar 2010

	Note	2009/10 kr.	2008/09 kr.
Indtægter			
Boligafgift	1	3.663.785	3.639.839
Ophævelse af vedtægternes § 3.2.a		23.938	-
Andre indtægter	2	74.793	184.181
Indtægter i alt		<u>3.762.516</u>	<u>3.824.020</u>
Udgifter			
Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskatter og vandafgift		721.093	650.182
Forsikringer		52.653	68.114
El		61.136	56.211
Reparation og vedligeholdelse	4	453.567	396.056
Renholdelse	5	321.103	270.026
Afskrivning på inventar og driftsmidler	6	20.322	20.322
Afskrivning på ejendommen	7	105.685	105.685
		<u>1.735.559</u>	<u>1.566.596</u>
Administrationsomkostninger			
Administration		178.945	173.040
Revision og regnskabsmæssig assistance		30.000	28.250
Ingeniør, - arkitekt og ejendomsmægler		78.630	0
Mødeudgifter		6.814	3.702
Udarbejdelse af varmeregnskab		60.139	58.053
Kontorartikler, porto, administrationsgodtgørelse m.v.		11.549	3.402
Telefon og telefongodtgørelse		17.666	20.867
Bankgebyrer		6.904	8.088
Gaver		5.246	5.347
		<u>395.893</u>	<u>300.749</u>

Resultatopgørelse

1. februar 2009 - 31. januar 2010

	Note	2009/10 kr.	2008/09 kr.
Finansieringsudgifter			
Prioritetsrenter	3	<u>1.463.048</u>	<u>1.446.301</u>
		<u>1.463.048</u>	<u>1.446.301</u>
Udgifter i alt		<u>3.594.500</u>	<u>3.313.646</u>
Driftsresultat		168.016	510.374
Overført til konto for betalt prioritetsafdrag	3	498.180	472.350
Afsluttet byggesag, istandsættelse af gårdfacade m.v.	8	<u>0</u>	<u>7.336.054</u>
Resultat,		<u>-330.164</u>	<u>-7.298.030</u>
der overføres til tabs- og vindingskontoen			

Balance

pr. 31. januar 2010

	Note	31/1 2010 kr.	31/1 2009 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Ejendommen matr. nr. 4560 og 4592 Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsværdi 2009, kr. 111.000.000)	7	18.513.896	18.619.581
Inventar og driftsmidler	6	146.977	167.299
Anlægsaktiver i alt		<u>18.660.873</u>	<u>18.786.880</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restancer		59.669	40.352
Udlæg overdragelser		16.200	47.206
Varmeregnskab 2009/2010	9	13.169	63.539
Antenneregnskab	10	789	15.026
Vandafgift		2.937	6.448
Tilskud, privat byfornyelse		2.341	4.974
Tilgodehavende andel 125		120.846	0
Forudbetalte forsikringer		64.389	47.263
Forudbetaling fællesgård		56.784	0
Årsafregning vand		0	102.283
Tilgodehavender i alt		<u>337.124</u>	<u>327.091</u>
Likvide midler			
Kassebeholdning		1.864	2.336
Danske Bank, kt. 969-2908		495.353	588.549
Danske Bank, KK 260-06-06366 (maks. kr. 400.000)		689.408	804.138
Likvide midler i alt		<u>1.186.625</u>	<u>1.395.023</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.523.749</u>	<u>1.722.114</u>
Aktiver i alt		<u>20.184.622</u>	<u>20.508.994</u>

Balance

pr. 31. januar 2010

	Note	31/1 2010 kr.	31/1 2009 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Andelsindskud		160.409	
Forhøjelse af andelsindskud, jf. vedtægternes § 3.2 a		<u>0</u>	184.347
Konto for betalte afdrag:			
Saldo pr. 1. februar 2009		8.546.696	
Overført ifølge resultatopgørelse		<u>498.180</u>	8.546.696
Tab- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1. februar 2009		-14.564.643	
Overført ifølge resultatopgørelse		<u>-330.164</u>	-14.564.643
Egenkapital i alt		<u>-5.689.522</u>	<u>-5.833.600</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Skyldige omkostninger	11	136.236	100.002
Påløbne ikke forfaldne prioritetsrenter	3	128.288	128.947
Boligafgift indgået før forfald		<u>0</u>	<u>5.846</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>264.524</u>	<u>234.795</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	3	<u>25.609.620</u>	<u>26.107.799</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>25.609.620</u>	<u>26.107.799</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>25.874.144</u>	<u>26.342.594</u>
Passiver i alt		<u>20.184.622</u>	<u>20.508.994</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	12		
Beregning af andelsværdi	13		

Noter

	Årlig kr.	2009/10 kr.
Note 1. Boligafgift		
Boligafgift pr. 1. februar 2009	3.639.839	3.639.839
Forhøjelse pr. 1. juni 2009	23.946	23.946
Boligafgift pr. 31. januar 2010	<u>3.663.785</u>	
Boligafgift 2009/2010		<u>3.663.785</u>

		kr.
Note 2. Andre indtægter		
Salg af vaskepenge		43.360
Fraflytningsgebyrer m.v.		4.400
Diverse indtægter		1.000
For meget afsat 1 års gennemgang byggesag		6.250
Renteindtægt, Danske Bank		19.783
		<u>74.793</u>

Note 3. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld

	Kurs	Renter	Betalte afdrag	Restgæld	Kursværdi
Realkredit DK, 5,7164% nom. 5%, restløbetid 22 år, 8 måneder Oprindelig kr. 4.780.000	106,72	268.301	91.163	4.302.545	4.591.652
Realkredit DK, 5,2144% nom. 5%, restløbetid 23 år, 7 måneder Oprindelig kr. 15.587.000	102,04	797.561	294.713	13.926.237	14.210.823
Realkredit DK, 5,4524% nom. 5%, restløbetid 27 år, 8 måneder Oprindelig kr. 7.638.000	104,79	433.834	112.304	7.380.838	7.734.593
		<u>1.499.696</u>	<u>498.180</u>	<u>25.609.620</u>	<u>26.537.068</u>
Tilskud, privat byfornyelse		-35.989			
Skyldige, ej forfaldne prioritetsrenter, primo		-128.947			
Skyldige, ej forfaldne prioritetsrenter, ultimo		128.288			
		<u>1.463.048</u>			

Noter

kr.

Note 4. Reparation og vedligeholdelse

Fælles gårdanlæg	156.918
VVS og blikkenslager	64.479
Murer	33.546
Tømrer og snedker	32.847
Maler	4.813
Reparation vægge køkkentrapper	27.735
Elektriker	28.234
Vaskerum	14.184
Postkasser	88.550
Diverse	2.261
	<u>453.567</u>

Note 5. Renholdelse

Renholdelse og viceværtsservice	310.296
Social sikring	4.248
Vedligeholdelse af have m.v.	6.559
	<u>321.103</u>

Note 6. Inventar og driftsmidler

Saldo pr. 1. februar 2009	167.299
Køb af tørretumbler	0
	<u>167.299</u>
- Afskrivning, vaskemaskine og tørretumbler 2007/2008, 10% p.a. (3. år)	-15.595
- Afskrivning, tørretumbler 2008/2009, 10% p.a. (2. år)	-4.727
Saldo pr. 31. januar 2010	<u>146.977</u>

Note 7. Ejendommen matr. nr. 4560 og 4592

Saldo pr. 1. februar 2009	18.619.581
Afskrivningsgrundlag	18.619.581
- Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2004/2005, 10% p.a. (6. år)	89.428
- Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2005/2006, 10% p.a. (5. år)	16.257
Bogført værdi pr. 31. januar 2010	<u>18.513.896</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><u>7.336.054</u></u>
Note 9. Varmeregnskab 2009/2010		
Indbetalt a conto	367.638	
Varmedeposita	<u>12.915</u>	380.553
EI	21.789	
Serviceabonnement	32.390	
Fjernvarme	<u>339.543</u>	393.722
		<u><u>-13.169</u></u>
Note 10. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. februar 2009		15.026
Indbetalt a conto		-159.651
Kabel-tv		145.414
		<u><u>789</u></u>
Note 11. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance		30.000
Trappevask		12.375
Ejendomsservice		15.658
Faunus snerydning		13.150
VVS		6.324
Miele Serviceaftale		8.426
Serviceaftale		5.066
København. Kommune, vand		45.237
		<u><u>136.236</u></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 2010 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		<u>18.660.873</u>
Opskrivning af ejendommen		<u>92.339.127</u>
Prioritetsgæld ifølge regnskab		25.609.620
Kursværdi af prioritetsgæld		<u>26.537.068</u>
Regulering af prioritetsgæld		<u>-927.448</u>
Hensættelse til vedligeholdelse m.v.		<u>0</u>
Yderligere hensættelse til evt. fald i andelskronen		<u>0</u>
Egenkapital ifølge regnskab		<u>-5.689.522</u>
Reguleret egenkapital		<u><u>85.722.157</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 formuetilvækst 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 formuetilvækst 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 formuetilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2010	82.672.345,13 / 184.346,50	<u><u>448,46</u></u>
Værdi pr. andelskrone af formuetilvækst fra 1/2 2009 til 31/1 2011	-972.456,00 / 160.468,84	<u><u>-6,06</u></u>
	<u><u>85.722.157,00</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>	1.011.311,10	
	159.161,34		
Gl. boligmasses andel af formue­tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	<u>82.672.345,13 x 139.376,50</u>	62.505.022,40	
	184.346,50		
Gl. boligmasses andel af formue­tilvækst fra 1/2 2009 til 31/1 2011	<u>-972.456,00 x 115.498,84</u>	-699.933,64	62.816.399,86
	160.468,84		
Ny boligmasses andel af formue­tilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	<u>1.409.578,26 x 44.970,00</u>	398.267,16	
	159.161,34		
Ny boligmasses andel af formue­tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2010	<u>82.672.345,13 x 44.970,00</u>	20.167.322,73	
	184.346,50		
Ny boligmasses andel af formue­tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2011	<u>-972.456,00 x 44.970,00</u>	-272.522,36	20.293.067,53
	160.468,84		
Formue­tilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2010			<u>83.109.467,39</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 2010	<u>62.816.399,86</u>	<u>263,33</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) + (263,33 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2010)
Ny boligmasse:	Andelsindskud x 480,53 (22,74 + 6,53 + 8,86+ 448,46 -6,06)

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

	2010/11 kr.	2009/10 kr.
Indtægter		
Boligafgift	3.663.785	3.663.785
Andre indtægter inkl. vaskemønter	50.000	50.000
Renteindtægter	20.000	20.000
Indtægter i alt	3.733.785	3.733.785
Udgifter		
Prioritetsydelse	2.000.000	2.000.000
Ydelsesstøtte	-10.000	-41.000
Vedligeholdelse	300.000	0
Ejendomsskatter og renovation	470.000	446.000
Vandafgifter	270.000	230.000
Forsikringer og serviceabonnementer	67.000	70.000
EI	70.000	60.000
Renholdelse	350.000	300.000
Administration inkl. moms fra 1/1 2011	190.000	178.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, inkl. tryk af regnskaber	30.000	30.000
Mødeudgifter	8.000	5.000
Kontorartikler, porto, administrationsgodtgørelse m.v.	8.000	4.000
Gebyrer	10.000	9.000
Telefon og telefongodtgørelse til bestyrelsen	22.000	21.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	65.000	59.000
Vedligeholdelse af fællesgården	160.000	160.000
Forureningsundersøgelse vaskeri	100.000	0
Postkasser	0	100.000
Afskrivninger	126.000	126.000
Udgifter i alt	4.236.000	3.757.000
Resultat	-502.215	-23.215

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

Likviditetsoversigt

pr. 1. februar 2010

		kr.
Kasse- og bankbeholdning		497.217
Kassekredit, maksimum	400.000	
Kassekredit, indestående	<u>689.408</u>	1.089.408
Vandafgift		2.937
Varmeregnskab		13.169
Tilskud, privat byfornyelse		2.341
Tilgodehavender		254.288
Forudbetalt forsikring		64.389
Årsafregning vand		<u>0</u>
		1.923.749
Skyldige omkostninger	136.236	
Periodiserede renter	<u>128.288</u>	-264.524
Likviditetsoverskud		<u><u>1.659.225</u></u>

