

## Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

Haraldsgade 90  
2100 København Ø

REVISION & RÅDGIVNING

### Årsrapport for 2015/2016

54. regnskabsår

#### Administrator:

Advokaterne i Rosenborggade I/S  
Rosenborggade 3  
1130 København K

Tlf.: 33 11 63 64

## Indholdsfortegnelse

	<b>side</b>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Andelsværdiberegning	25

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

#### Beliggende

Haraldsgade 90

2100 København Ø

Matr. nr. 4560 og 4592, Udenbys Klædebo Kvarter, København

#### Bestyrelse

Connie Hansen, formand

Jesper Christensen

Søren Olofsson

Alma Jenny Pedersen

Dorthe Juul Kann

#### 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 Børndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 2 / 5 2016

Dirigent:



## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2015/2016 for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 12. april 2016

**Administrator:**

  
\_\_\_\_\_  
Advokaterne i Rosenborggade I/S

København, den 12. april 2016


**Bestyrelsen:**

  
\_\_\_\_\_  
Connie Hansen, formand

  
\_\_\_\_\_  
Jesper Christensen

  
\_\_\_\_\_  
Søren Olofsson

  
\_\_\_\_\_  
Alma Jenny Pedersen

  
\_\_\_\_\_  
Dorthe Juul Kann

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Brøndby, den 12. april 2016

**ALBERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr.nr. 35 38 28 79

  
Peter Kofod Larsen

statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

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

### **Indtægter**

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne.

Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender mv.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld.

---

## **Skat af årets resultat**

Skat af resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuel underskud til fremførsel.

---

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Forslag til budget

Det anførte, ureviderede forslag til budget for indeværende og kommende år er medtaget for at vise forslag til fastlæggelse af boligafgift for det kommende år.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ejendommen værdiansættes på balancedagen til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel

10 år

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

## **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. Omkostninger ved låneomlægning amortiseres over restløbetiden på det nye lån.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 21 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 3.1.



## Resultatopgørelse for 2015/2016

Budgetforslag 2016/2017 (ej revideret)			Realiseret 2015/2016	Budget 2015/2016 (ej revideret)	Realiseret 2014/2015
kr.		note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>					
4.138.935	Boligafgift	1	4.138.935	4.138.900	4.178.935
54.000	Udlejning til andelshavere		5.313	9.504	5.209
53.000	Vaskeriindtægter		51.250	53.000	53.350
7.500	Øvrige indtægter	2	10.018	6.700	6.449
<u>4.253.435</u>	<b>Indtægter i alt</b>		<u>4.205.516</u>	<u>4.208.104</u>	<u>4.243.943</u>
<b>Omkostninger</b>					
1.084.900	Ejendomsskat og forsikringer	3	1.064.380	1.040.200	1.027.325
43.000	Forbrugsafgifter	4	42.154	43.000	42.125
365.000	Renholdelse	5	372.156	340.300	339.088
500.000	Reparation og vedligeholdelse	6	451.771	500.000	280.356
100.000	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	7	0	0	2.705.401
389.200	Foreningsomkostninger	8	383.393	383.050	380.832
20.322	Afskrivninger, inventar mv.	11	20.322	20.322	36.569
<u>2.502.422</u>	<b>Omkostninger i alt</b>		<u>2.334.176</u>	<u>2.326.872</u>	<u>4.811.696</u>
<u>1.751.013</u>	<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>1.871.340</u>	<u>1.881.232</u>	<u>-567.753</u>
0	Finansielle indtægter	9	328	3.000	2.823
877.773	Finansielle omkostninger	10	906.617	908.772	1.046.422
<u>877.773</u>	<b>Finansielle poster, netto</b>		<u>906.289</u>	<u>905.772</u>	<u>1.043.599</u>
873.240	<b>Resultat før skat</b>		965.051	975.460	-1.611.352
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<u>873.240</u>	<b>Årets resultat</b>		<u>965.051</u>	<u>975.460</u>	<u>-1.611.352</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>					
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>					
1.151.075	Betalte prioritetsafdrag		1.124.110	1.128.000	1.114.568
-20.322	Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-20.322	-20.322	-36.569
-137.773	Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån		-135.072	-135.072	-79.574
0	Kurstab og låneomkostninger		0	0	-39.784
-119.740	Overført restandel af årets resultat		-3.665	2.854	-2.569.993
<u>873.240</u>	<b>Disponeret i alt</b>		<u>965.051</u>	<u>975.460</u>	<u>-1.611.352</u>

**Balance**  
**pr. 31. januar**

	note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592			
Udenbys Klædebo Kvarter, København	11	18.099.952	18.120.274
Kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger på tilbehør.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 111.000.000.			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>18.099.952</u>	<u>18.120.274</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>18.099.952</u>	<u>18.120.274</u>
Restancer		166.247	210.137
Hensat til tab på restancer		-110.000	-110.000
Varmeregnskab, uafsluttet	16	28.653	120.845
Kabel TV, YouSee	17	0	6.852
Andre tilgodehavender	12	148.417	154.210
<b>Tilgodehavender</b>		<u>233.317</u>	<u>382.044</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	13	<u>1.734.094</u>	<u>1.464.870</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.967.411</u>	<u>1.846.914</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>20.067.363</u></u>	<u><u>19.967.188</u></u>

**Balance**  
**pr. 31. januar**

	note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		160.409	160.409
Overført resultat mv.		-4.269.220	-5.234.271
<b>Egenkapital</b>		<u>-4.108.811</u>	<u>-5.073.862</u>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0
<b>Andre reserver</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	14	<u>-4.108.811</u>	<u>-5.073.862</u>
Prioritetsgæld	15	23.228.069	24.217.106
Forudbetalt boligafgift		20.392	23.356
Kabel TV, YouSee	17	2.428	0
Mellemværende salg andele		820.595	717.704
Øvrig gæld	18	104.690	82.884
<b>Gældsforpligtelser</b>	19	<u>24.176.174</u>	<u>25.041.050</u>
<b>Passiver</b>		<u>20.067.363</u>	<u>19.967.188</u>
<b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>	20		
<b>Nøgleoplysninger</b>	21		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	22		

## Noter til resultatopgørelsen

Budget 2016/2017 (ej revideret) kr.		Realiseret 2015/2016 kr.	Budget 2015/2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/2015 kr.
<b>Note 1. Boligafgift</b>				
4.138.935	Boligafgift	4.138.935	4.138.900	4.138.935
<u>0</u>	Forventet tab	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>40.000</u>
<u>4.138.935</u>		<u>4.138.935</u>	<u>4.138.900</u>	<u>4.178.935</u>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>				
6.000	Fraflytningsgebyrer mv.	8.280	5.200	5.100
<u>1.500</u>	Diverse indtægter	<u>1.738</u>	<u>1.500</u>	<u>1.349</u>
<u>7.500</u>		<u>10.018</u>	<u>6.700</u>	<u>6.449</u>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
733.900	Ejendomsskatter og renovation	715.506	687.000	685.714
245.000	Vandforbrug	245.189	241.700	230.201
<u>106.000</u>	Forsikringer og abonnementer	<u>103.685</u>	<u>111.500</u>	<u>111.410</u>
<u>1.084.900</u>		<u>1.064.380</u>	<u>1.040.200</u>	<u>1.027.325</u>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>				
<u>43.000</u>	Elforbrug, fællesarealer	<u>42.154</u>	<u>43.000</u>	<u>42.125</u>
<u>43.000</u>		<u>42.154</u>	<u>43.000</u>	<u>42.125</u>
<b>Note 5. Renholdelse</b>				
340.000	Ejendomsservice mv.	339.894	328.000	326.725
5.000	Social sikring	4.896	5.300	5.224
<u>20.000</u>	Vedligeholdelse af have mv.	<u>27.366</u>	<u>7.000</u>	<u>7.139</u>
<u>365.000</u>		<u>372.156</u>	<u>340.300</u>	<u>339.088</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2016/2017 (ej revideret) kr.		Realiseret 2015/2016 kr.	Budget 2015/2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/2015 kr.
<b>Note 6. Reparation og vedligeholdelse</b>				
	Fælles gårdanlæg	159.918		156.639
	VVS og blikkenslager	85.078		89.928
	Murer	387		0
	Tømrer og snedker	22.402		6.884
	Maler	0		9.000
	Elektriker	145.825		9.348
	Glarmester	0		2.780
	Vaskerum	23.840		3.082
	Skimmelsanering	14.171		0
	Diverse	150		2.695
<u>500.000</u>		<u>451.771</u>	<u>500.000</u>	<u>280.356</u>
<b>Note 7. Vedligeholdelse, genopretn. og renovering</b>				
100.000	Renovering	0	0	0
<u>0</u>	Renovering, vinduer og trapper m.v.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.705.401</u>
<u>100.000</u>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.705.401</u>
<b>Note 8. Foreningsomkostninger</b>				
240.000	Administrationshonorar	238.625	237.000	236.313
35.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	34.125	33.150	33.150
5.000	Mødeudgifter	4.933	2.700	2.689
65.000	Varmeregnskabshonorar	64.099	63.000	62.103
7.800	Gaver	7.752	7.200	7.178
5.000	Kontorartikler mv.	3.381	11.000	10.897
24.000	Telefon og telefongodtgørelse mv.	23.125	22.000	21.738
7.400	Gebyrer mv.	7.274	7.000	6.665
<u>0</u>	Diverse omkostninger	<u>79</u>	<u>0</u>	<u>99</u>
<u>389.200</u>		<u>383.393</u>	<u>383.050</u>	<u>380.832</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2016/2017 (ej revideret) kr.		Realiseret 2015/2016 kr.	Budget 2015/2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/2015 kr.
<b>Note 9. Finansielle indtægter</b>				
0	Renteindtægter, bank	328	3.000	2.823
<u>0</u>		<u>328</u>	<u>3.000</u>	<u>2.823</u>
<b>Note 10. Finansielle omkostninger</b>				
740.000	Prioritetsrenter mv.	771.545	773.700	927.064
0	Kurstab og låneomkostninger	0	0	39.784
137.773	Amortisering af kurstab på obligationslån	135.072	135.072	79.574
<u>877.773</u>		<u>906.617</u>	<u>908.772</u>	<u>1.046.422</u>

## Noter til balancen

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Note 11. Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592 Udenbys Klædebo Kvarter, København</b>		
Kostpris 1. februar	19.334.965	19.334.965
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. januar</b>	<u>19.334.965</u>	<u>19.334.965</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. februar	1.214.691	1.178.122
Afskrivning indeværende år	20.322	36.569
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. december</b>	<u>1.235.013</u>	<u>1.214.691</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar</b>	<u><u>18.099.952</u></u>	<u><u>18.120.274</u></u>

### Følgende inventar og installationer er indregnet i ejendommen:

Afskrivning, vaskemaskine og tørretumbler 2007/2008, 10% p.a. (9 år).

Afskrivning, tørretumbler 2008/2009, 10% p.a. (8 år).

Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2005/2006, 10% p.a. - færdigt afskrevet.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2014 kr. 111.000.000.

## Noter til balancen - fortsat

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Note 12. Andre tilgodehavender</b>		
Forudbetalt forsikringer, el m.v.	62.783	58.429
Forudbetalt fællesgård	68.090	66.500
Mellemværende, salg andele	15.750	12.250
Tilgodehavende vandomkostning	1.794	17.031
	<u>148.417</u>	<u>154.210</u>

## Note 13. Likvide beholdninger

	Renter af indestående pr. 31/1 % p.a.	Renter af gæld pr. 31/1 % p.a.		
Danske Bank	0,0000	18,5000	1.713.228	1.433.336
Kassebeholdning			20.866	31.534
			<u>1.734.094</u>	<u>1.464.870</u>



Noter til balancen - fortsat

Note 14. Egenkapital

	Egenkapital			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	Reserve til værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. februar 2015	160.409		-5.234.271	0	0	0	-5.073.862
Overført af årets resultat			965.051				965.051
<b>Saldo 31. januar 2016</b>	<b>160.409</b>	<b>0</b>	<b>-4.269.220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.108.811</b>

Noter til balancen, fortsat

Note 15. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2015/2016 kr.	Betalte afdrag 2015/2016 kr.	Amortiseret kurstab og låneomk. 31/1 kr.	Nominel restgæld =		Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/1 kr.
						pantebrevs- restgæld 31/1 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/1 kr.		
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 2 % opr. kr. 24.949.000, konvertibelt rentesats 2,3576 %	100,86	17 år 8 mdr.	698.829	1.073.574	-2.757.127	23.781.161	21.024.034	1.099.132	23.986.410
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 2,5% opr. kr. 2.259.000, konvertibelt rentesats 2,7524 %	100,35	28 år 5 mdr.	72.716 <u>771.545</u>	50.536 <u>1.124.110</u>	0 <u>-2.757.127</u>	2.204.035 <u>25.985.196</u>	2.204.035 <u>23.228.069</u>	51.943 <u>1.151.075</u>	2.211.798 <u>26.198.208</u>
Amortiseret kurstab og låneomkostninger pr. 1. februar 2015					<u>-2.892.199</u>				
Amortiseret kurstab, andel der skal omkostningsføres i 2015/2016					<u>135.072</u>				

## Noter til balancen - fortsat

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Note 16. Varmeregnskab, uafsluttet</b>		
Indbetalt a conto	425.640	415.019
Varmeomkostning	454.293	535.864
	<u>28.653</u>	<u>120.845</u>
<b>Note 17. Kabel TV, YouSee</b>		
Saldo primo	6.852	7.953
Indbetalt a conto 2015/2016	-193.130	-184.816
YouSee, Kabel-tv	183.850	183.715
	<u>-2.428</u>	<u>6.852</u>
<b>Note 18. Øvrig gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.125	33.150
Ejendomsservice mv.	34.382	26.266
Vedligeholdelsesomkostninger	7.326	0
Vand	28.857	21.520
Øvrige omkostninger	0	1.948
	<u>104.690</u>	<u>82.884</u>

## Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 22.076.994 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 15.

## **Noter til balancen - fortsat**

### **Note 20. Eventualaktiver og -forpligtelser**

#### **Sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst afgiftspantebrev på kr. 653.000.

#### **Hæftelsesforhold**

Der er udover afgiftspantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 27.208.000 kr. i ejendommen.

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

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

#### **Afgivne garantier**

Administrator har oplyst, at der ikke er stillet garantier.

#### **Øvrige forhold**

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

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 21. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade anvendes nedenstående som fordelingsnøgle, og de areal-baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2016	31/1 2016	31/1 2015	31/1 2014
		Stk.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	107	6.424	6.424	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	<b>I alt</b>	<b>111</b>	<b>6.605</b>	<b>6.605</b>	<b>6.605</b>

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Sæt kryds			
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X
C3	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 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.			

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1962
D2	Ejendommens opførelsesår	1914+1916

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/1 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	111.000.000	16.805

Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/1 2016 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	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

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

	kr. pr. m <sup>2</sup>				
H1	Boligafgift	344.911	* 12 /	6.591	628
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	6.591	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	6.591	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

År 2013/14    År 2014/15    År 2015/16  
kr. pr. m<sup>2</sup>    kr. pr. m<sup>2</sup>    kr. pr. m<sup>2</sup>

J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	90	-244	146
---	---	----	------	-----

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1: 
$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen (note 22)}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2: 
$$\frac{\text{(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	13.021
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.370
K3	Teknisk andelsværdi	16.391

Forklaring på udregning: 
$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

		År 2013/14 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2014/15 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	77	42	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	410	0
M3	Vedligeholdelse i alt	77	452	68

Forklaring på udregning: 
$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

		%
P	Friværdi	-34



## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)			
Feltnr.	År 2013/14	År 2014/15	År 2015/16	
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	136	169	171

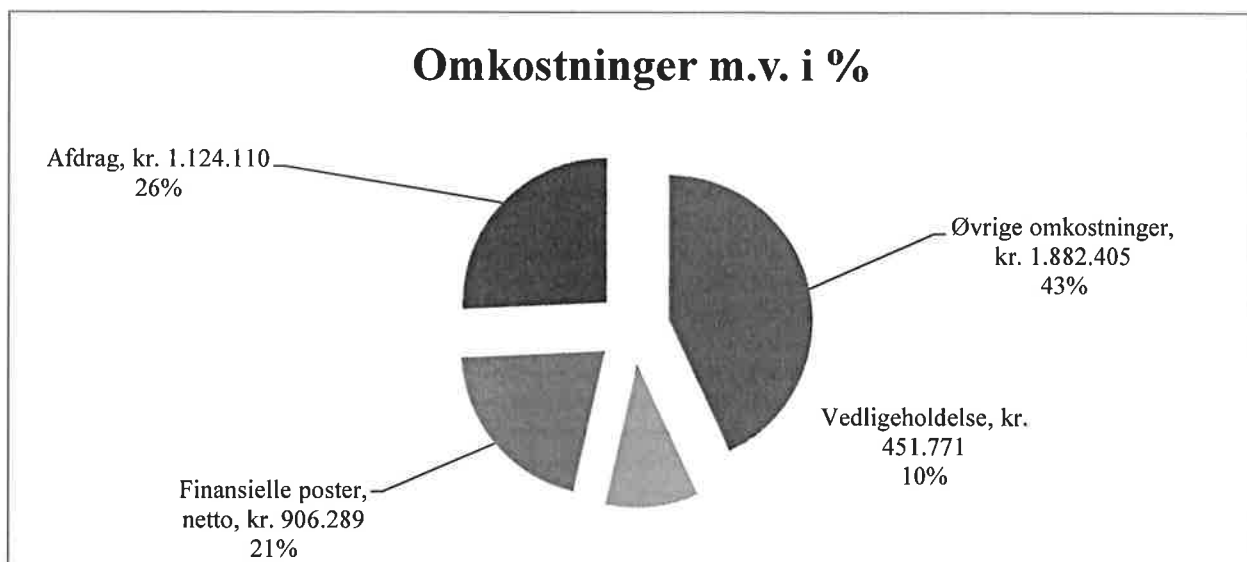
### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m <sup>2</sup> andele (B1+B2)	kr./m <sup>2</sup> totalejd. iflg. B6	
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>			
Offentlig ejendomsvurdering	16.841	16.805	
Valuarvurdering	NA	NA	
Anskaffessum (kostpris)	2.934	2.927	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.370	3.362	
Foreslået andelsværdi	13.021	12.993	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	0	0	
		kr./m <sup>2</sup>	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		628	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			98
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo			
= 0 * 12 / 0		NA	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo			
= 0 * 12 / 0		NA	

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat



## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 22. Beregning af andelsværdi

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

Foreningens egenkapital før andre reserver 31. januar 2016 -4.108.811

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014	111.000.000	
Bogført værdi af ejendommen	<u>18.099.952</u>	92.900.048
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. januar 2016	23.228.069	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. januar 2016	<u>-26.198.208</u>	<u>-2.970.139</u>
		<u><b>85.821.098</b></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

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 formue tilvækst fra 1/6 1978 til 31/1 1984	1.039.690 / 159.161	<u>6,53</u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578 / 159.161	<u>8,86</u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345 / 184.347	<u>448,46</u>
Værdi pr. andelskrone af formue tilvækst fra 1/2 2009 til 31/1 2016	-873.515 / 160.409	<u>-5,45</u>
	<u>85.821.098</u>	

## Øvrige noter til årsregnskabet - fortsat

### Note 22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578	x	114.191	1.011.311
	<u>159.161</u>			

#### Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345	x	139.377	62.505.022
	<u>184.347</u>			

#### Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 2009 til 31/1 2016	-873.515	x	115.439	-628.628	62.887.705
	<u>160.409</u>				

#### Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 1984 til 31/1 1987	1.409.578	x	44.970	398.267
	<u>159.161</u>			

#### Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 1987 til 31/1 2009	82.672.345	x	44.970	20.167.323
	<u>184.347</u>			

#### Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 1987 til 31/1 2016	-873.515	x	44.970	-244.887	20.320.703
	<u>160.409</u>				

Formue tilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2016					<u>83.208.408</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 2016	62.887.705	230,52
	<u>272.812</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) + (230,52 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2016)
Ny boligmasse:	Andelsindskud x 481,14 (22,74 + 6,53 + 8,86 + 448,46 - 5,45)

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom over for renteudsving. Det skal oplyses, at såfremt der senere sker en fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal den 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.

