

Andelsboligforeningen

Ny Haraldsgade

Haraldsgade 90
2100 København Ø

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2014/2015

53. regnskabsår

Administrator:

Advokaterne i Rosenborggade
Rosenborggade 3
1130 København K

Tlf: 33 11 63 64

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab	
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

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

/

2015

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2014/2015 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2014 - 31. januar 2015.

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 8. april 2015

Administrator:

Advokaterne i Rosenborggade

København, den 8. april 2015

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 2014 - 31. januar 2015, 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2014 - 31. januar 2015 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 8. april 2015

ALBERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Rasmussen
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 foretaget 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 2014/2015

Budgetforslag 2015/2016 (ej revideret)		Realiseret 2014/2015	Budget 2014/2015 (ej revideret)	Realiseret 2013/2014
kr.	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
4.138.900 Boligaft	1	4.178.935	4.138.900	3.938.802
9.504 Udlejning til andelshavere		5.209	5.200	5.107
53.000 Vaskeriindtægter		53.350	50.000	49.980
6.700 Øvrige indtægter	2	6.449	12.000	12.003
<u>4.208.104 Indtægter i alt</u>		<u>4.243.943</u>	<u>4.206.100</u>	<u>4.005.892</u>
Omkostninger				
1.040.200 Ejendomsskat og forsikringer	3	1.027.325	1.059.100	995.394
43.000 Forbrugsafgifter	4	42.125	61.000	60.858
340.300 Renholdelse	5	339.088	318.600	316.662
500.000 Reparation og vedligeholdelse	6	280.356	500.000	509.900
0 Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	7	2.705.401	0	0
383.050 Foreningsomkostninger	8	380.832	377.650	374.398
20.322 Afskrivninger, inventar mv.	11	36.569	36.600	126.009
<u>2.326.872 Omkostninger i alt</u>		<u>4.811.696</u>	<u>2.352.950</u>	<u>2.383.221</u>
<u>1.881.232 Resultat før finansielle poster</u>		<u>-567.753</u>	<u>1.853.150</u>	<u>1.622.671</u>
3.000 Finansielle indtægter	9	2.823	4.000	6.399
908.772 Finansielle omkostninger	10	1.046.422	807.274	1.035.560
<u>905.772 Finansielle poster, netto</u>		<u>1.043.599</u>	<u>803.274</u>	<u>1.029.161</u>
975.460 Resultat før skat		-1.611.352	1.049.876	593.510
0 Skat af årets resultat		0	0	0
<u>975.460 Årets resultat</u>		<u>-1.611.352</u>	<u>1.049.876</u>	<u>593.510</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv.":				
1.128.000 Betalte prioritetsafdrag		1.114.568	1.015.900	897.997
-20.322 Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-36.569	-36.600	-126.009
-135.072 Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån		-79.574	-79.574	-77.634
0 Afholdte byggeomkostninger 2013/14		-2.129.525	0	0
0 Kurstab og låneomkostninger		-39.784	0	0
2.854 Overført restandel af årets resultat		-440.468	150.150	-100.844
<u>975.460 Disponeret i alt</u>		<u>-1.611.352</u>	<u>1.049.876</u>	<u>593.510</u>

Balance
pr. 31. januar

	note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592			
Udenbys Klædebo Kvarter, København	11	18.120.274	18.156.843
Kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger på tilbehør.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 111.000.000.			
Igangværende byggesag		0	2.129.525
Materielle anlægsaktiver		<u>18.120.274</u>	<u>20.286.368</u>
Anlægsaktiver		<u>18.120.274</u>	<u>20.286.368</u>
Restancer	210.137		197.026
Hensat til tab på restancer	<u>-110.000</u>	100.137	-150.000
Varmeregnskab, uafsluttet	16	120.845	58.976
Antenneregnskab	17	6.852	7.953
Andre tilgodehavender	12	<u>154.210</u>	<u>128.194</u>
Tilgodehavender		<u>382.044</u>	<u>242.149</u>
Likvide beholdninger	13	<u>1.464.870</u>	<u>1.833.628</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.846.914</u>	<u>2.075.777</u>
Aktiver		<u><u>19.967.188</u></u>	<u><u>22.362.145</u></u>

Balance
pr. 31. januar

	note	2014/2015 kr.	2013/2014 kr.
Passiver			
Andelsindskud		160.409	160.409
Overført resultat mv.		<u>-5.234.271</u>	<u>-3.622.919</u>
Egenkapital		<u>-5.073.862</u>	<u>-3.462.510</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	14	<u>-5.073.862</u>	<u>-3.462.510</u>
Prioritetsgæld	15	24.217.106	25.225.564
Påløbne, ikke-forfaldne prioritetsrenter		0	81.385
Forudbetalt boligafgift		23.356	5.283
Mellemregning ved andelssalg		717.704	0
Øvrig gæld	18	<u>82.884</u>	<u>512.423</u>
Gældsforpligtelser	19	<u>25.041.050</u>	<u>25.824.655</u>
Passiver		<u>19.967.188</u>	<u>22.362.145</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelsen

Budget 2015/2016 (ej revideret) kr.		Realiseret 2015 kr.	Budget 2014/2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/2014 kr.
Note 1. Boligafgift				
4.138.900	Boligafgift	4.138.935	4.138.900	4.088.802
0	Forventet tab	40.000	0	-150.000
<u>4.138.900</u>		<u>4.178.935</u>	<u>4.138.900</u>	<u>3.938.802</u>
Note 2. Øvrige indtægter				
5.200	Fraflytningsgebyrer mv.	5.100	11.000	10.900
1.500	Diverse indtægter	1.349	1.000	1.103
<u>6.700</u>		<u>6.449</u>	<u>12.000</u>	<u>12.003</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer				
687.000	Ejendomsskatter og renovation	685.714	685.700	635.860
241.700	Vandforbrug	230.201	288.400	274.618
111.500	Forsikringer og abonnementer	111.410	85.000	84.916
<u>1.040.200</u>		<u>1.027.325</u>	<u>1.059.100</u>	<u>995.394</u>
Note 4. Forbrugsafgifter				
0	Internet	0	24.000	24.000
43.000	Elforbrug, fællesarealer	42.125	37.000	36.858
<u>43.000</u>		<u>42.125</u>	<u>61.000</u>	<u>60.858</u>
Note 5. Renholdelse				
328.000	Ejendomsservice mv.	326.725	312.000	309.039
5.300	Social sikring	5.224	4.800	4.750
7.000	Vedligeholdelse af have mv.	7.139	1.800	2.873
<u>340.300</u>		<u>339.088</u>	<u>318.600</u>	<u>316.662</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2015/2016 (ej revideret) kr.		Realiseret 2015 kr.	Budget 2014/2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/2014 kr.
Note 6. Reparation og vedligeholdelse				
	Fælles gårdanlæg	156.639		155.067
	VVS og blikkenslager	89.928		131.525
	Murer	0		46.805
	Tømrer og snedker	6.884		102.058
	Maler	9.000		8.187
	Elektriker	9.348		28.594
	Glarimester	2.780		2.181
	Vaskerum	3.082		23.916
	Diverse	2.695		11.567
<u>500.000</u>		<u>280.356</u>	<u>500.000</u>	<u>509.900</u>
Note 7. Vedligeholdelse, genopretn. og renovering				
<u>0</u>	Renovering, vinduer og trapper m.v.	<u>2.705.401</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 8. Foreningsomkostninger				
237.000	Administrationshonorar	236.313	235.000	234.438
31.650	Revision og regnskabsmæssig assistance	31.650	31.650	31.650
	Revision og regnskabsmæssig assistance			
1.500	lovkrævede nøgleoplysninger	1.500	2.000	2.000
0	Revision og regnskabsmæssig assistance, reg. s.å.	0	0	-350
2.700	Mødeudgifter	2.689	4.500	4.461
63.000	Varmeregnskabshonorar	62.103	61.000	59.908
7.200	Gaver	7.178	8.000	7.616
11.000	Kontorartikler mv.	10.897	4.000	3.601
22.000	Telefon og telefongodtgørelse mv.	21.738	24.500	24.364
7.000	Gebyrer mv.	6.665	7.000	6.710
0	Diverse omkostninger	99	0	0
<u>383.050</u>		<u>380.832</u>	<u>377.650</u>	<u>374.398</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2015/2016 (ej revideret) kr.		Realiseret 2015 kr.	Budget 2014/2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/2014 kr.
Note 9. Finansielle indtægter				
3.000	Renteindtægter, bank	2.823	4.000	6.399
<u>3.000</u>		<u>2.823</u>	<u>4.000</u>	<u>6.399</u>
Note 10. Finansielle omkostninger				
773.700	Prioritetsrenter mv.	927.064	727.700	957.783
0	Renteomkostninger, bank	0	0	143
0	Kurstab og låneomkostninger	39.784	0	0
135.072	Amortisering af kurstab på obligationslån	79.574	79.574	77.634
<u>908.772</u>		<u>1.046.422</u>	<u>807.274</u>	<u>1.035.560</u>

Noter til balancen

	2015 kr.	2014 kr.
Note 11. Ejendommen, Matr. nr. 4560 og 4592 Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris 1. februar	19.334.965	19.334.965
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. januar	<u>19.334.965</u>	<u>19.334.965</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. februar	1.178.122	1.052.113
Afskrivning indeværende år	36.569	126.009
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>1.214.691</u>	<u>1.178.122</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u><u>18.120.274</u></u>	<u><u>18.156.843</u></u>

Følgende inventar og installationer er indregnet i ejendommen:

Afskrivning, vaskemaskine og tørretumbler 2007/2008, 10% p.a. (8 år).

Afskrivning, tørretumbler 2008/2009, 10% p.a. (7 år).

Afskrivning, bredbånd og dørtelefon 2005/2006, 10% p.a. (10 år).

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

Noter til balancen - fortsat

	2015 kr.	2014 kr.
Note 12. Andre tilgodehavender		
Forudbetalt forsikringer, el m.v.	58.429	58.010
Forudbetalt fællesgård	66.500	65.154
Deponeringer	12.250	5.030
Tilgodehavende vandomkostning	17.031	0
	<u>154.210</u>	<u>128.194</u>

Note 13. Likvide beholdninger

	Renter af indestående pr. 31/1 % p.a.	Renter af gæld pr. 31/1 % p.a.		
Danske Bank, u/kr. 500.000	0,1250	18,5000	1.433.336	1.815.783
Danske Bank, kr. 500.000-1.000.000	0,2500	18,5000		
Danske Bank. o/ kr. 1.00.000	0,4000	18,5000		
Kassebeholdning			31.534	17.845
			<u>1.464.870</u>	<u>1.833.628</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 14. Egenkapital

Egenkapital				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv. I alt	Reserve til værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen I alt		
Saldo pr. 1. februar 2014	160.409		-3.622.919 -3.462.510		0 0		-3.462.510
Overført af årets resultat			-1.611.352 -1.611.352				-1.611.352
Saldo 31. januar 2015	160.409	0	-5.234.271 -5.073.862	0	0 0		-5.073.862

Noter til balancen, fortsat

Note 15. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2014/2015 kr.	Betalte afdrag 2014/2015 kr.	Amortiseret kurstab og låneomk. 31/1 kr.	Nominal restgæld = pantebrevs-restgæld 31/1 kr.	Regnskabs-mæssig værdi 31/1 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/1 kr.
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 2,5 % opr. kr. 25.596.000, konvertibelt rentesats 2,9860 %	0,00	Indfriet	848.229	972.519	0	0	0	0	0
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 3,5 % opr. kr. 2.265.000, konvertibelt rentesats 3,35568 %	0,00	Indfriet	90.411	43.355	0	0	0	0	0
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 2 % opr. kr. 24.949.000, konvertibelt rentesats 2,3576 %	103,19	18 år 8 mdr.	63.287	94.265	-2.892.199	24.854.734	21.962.535	1.073.574	25.646.660
Realkredit DK, kontantlån, pålyd.rente 2,5% opr. kr. 2.259.000, konvertibelt rentesats 2,7524 %	103,30	29 år 5 mdr.	6.522	4.429	0	2.254.571	2.254.571	50.537	2.328.932
			1.008.449	1.114.568	-2.892.199	27.109.305	24.217.106	1.124.111	27.975.592
Periodiserede renter primo			-81.385						
Periodiserede renter ultimo			0						
			927.064						
Amortiseret kurstab og låneomkostninger pr. 1. februar 2015					-1.905.480				
Amortiseret kurstab og låneomkostninger 2014/15					-1.066.293				
Amortiseret kurstab, andel der skal omkostningsføres i 2014/2015					79.574				

Noter til balancen - fortsat

	2015 kr.	2014 kr.
Note 16. Varmeregnskab, uafsluttet		
Indbetalt a conto	405.019	396.914
Varmedeposita	10.000	26.000
Varmeomkostning	535.864	481.890
	<u>120.845</u>	<u>58.976</u>

Note 17. Antenneregnskab

Saldo primo	7.953	6.031
Indbetalt a conto 2014/2015	-184.816	-169.809
YouSee Kabel-tv	183.715	171.731
	<u>6.852</u>	<u>7.953</u>

Note 18. Øvrig gæld

Revision og regnskabsmæssig assistance	33.150	33.650
Ejendomsservice mv.	26.266	31.099
Vedligeholdelses- og renoveringsarbejder	0	350.682
Miele Serviceaftale	0	9.483
Vand	21.520	81.816
Øvrige omkostninger	1.948	5.693
	<u>82.884</u>	<u>512.423</u>

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 23.092.995 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

Der er stillet garanti for 1 andelshaver.

Øvrige forhold

Det tidligere erhvervslejemål er forurennet. Det er oplyst, at kommunen ikke vil kræve at foreningen oprenser 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	31/1	31/1	31/1
		2015	2015	2014	2013
		Stk.	m ²	m ²	m ²
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	I alt	111	6.605	6.605	6.605

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Sæt kryds			
	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 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
D2	Ejendommens opførelsesår
	1962
	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 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	111.000.000	16.805

	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/1 2015 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
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

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

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

	kr. pr. m ²				
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

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	År 2012/13	År 2013/14	År 2014/15	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	121	90	-244

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1:	<u>Andelsværdi pr. balancedagen (note 22)</u>
	<u>m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)</u>

Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
	<u>m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)</u>

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	12.752
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.519
K3	Teknisk andelsværdi	16.271

Forklaring på udregning:	<u>Vedligeholdelse pr. år</u>
	<u>m² ultimo året i alt (B6)</u>

		År 2012/13 kr. pr. m ²	År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	46	77	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	410
M3	Vedligeholdelse i alt	46	77	452

Forklaring på udregning:

	<u>(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100</u>
	<u>Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen</u>

		%
P	Friværdi	-38

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2012/13 kr. pr. m ²	År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	100	136	169

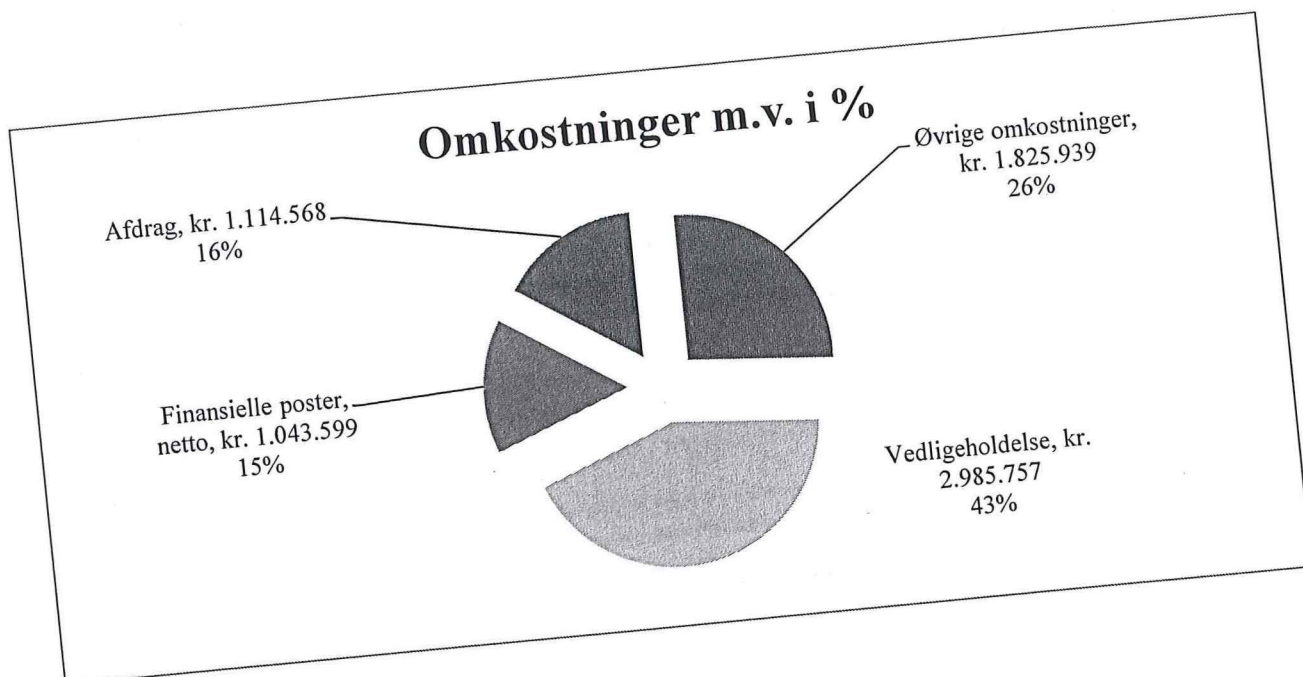
Supplerende nøgletal i øvrigt

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 ² andele (B1+B2)	kr./m ² totalejd. iflg. B6	
Beregnete nøgletal for foreningen:			
Offentlig ejendomsvurdering	16.841	16.805	
Valuarvurdering	NA	NA	
Anskaffelsessum (kostpris)	2.934	2.927	
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	3.519	3.512	
Foreslået andelsværdi	12.752	12.725	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	0	0	
		kr./m ²	%
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 2015	-5.073.862
--	------------

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014	111.000.000	
Bogført værdi af ejendommen	<u>18.120.274</u>	92.879.726
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. januar 2015	24.217.106	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. januar 2015	<u>-27.975.592</u>	-3.758.486
		<u><u>84.047.378</u></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 2015	-2.647.235 / 160.409	<u>-16,50</u>
	<u>84.047.378</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
	159.161			

Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra

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

Gl. boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 2009 til 31/1 2015	-2.647.235	x	115.439	-1.905.093	61.611.241
	160.409				

Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra

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

Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra

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

Ny boligmasses andel af formue tilvækst fra

1/2 1987 til 31/1 2015	-2.647.235	x	44.970	-742.142	19.823.448
	160.409				

Formue tilvækst i alt 1/2 1984 - 31/1 2015 81.434.688

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 2015	61.611.241	225,84
	272.812	

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) + (225,84 x månedlig boligafgift pr. 31/1 2015)
Ny boligmasse:	Andelsindskud x 470,09 (22,74 + 6,53 + 8,86 + 448,46 - 16,5)

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 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.

