



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN HARALDSHUS

ÅRSRAPPORT

1. NOVEMBER 2018 - 31. OKTOBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 6. februar 2020

Vedtaget andelskrone

Dirigent

Ejendomsadministrationen

ANDELSBO

Advokat Tine Munch

Dronning Olgas Vej 37A

2000 Frederiksberg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. november 2018 - 31. oktober 2019	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Haraldshus
	Haraldsgade 18-42
	Hermodsgade 30
	2200 København N
	CVR-nr.: 16 59 14 40
	Stiftet: 1. november 1992
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. november 2018 - 31. oktober 2019
Bestyrelse	Christian Høj, formand
	Karina Juhl
	Maria Linn Hermansen
	Anders Holten
	Morten Thyrring Stouenberg
Administrator	Andelsbo
	Dronning Olgas Vej 37 A
	2000 Frederiksberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Havneholmen 29
	1561 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019 for Andelsboligforeningen Haraldshus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019.

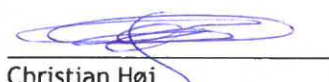
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. januar 2020

Bestyrelse:


Christian Høj
Formand


Karina Juhl


Maria Linn Hermansen


Anders Holten


Morten Thyrring Stouenberg

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Haraldshus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2019.

Frederiksberg, den 16. januar 2020

Administrator:


Andelsbo

Ejendomsadministrationen
ANDELSBO
Advokat Tine Munch
Dronning Olgas Vej 37A
2000 Frederiksberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haraldshus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haraldshus for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 23 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. januar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Haraldshus anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal i henhold til egen opmåling udgør følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger	108	8.723,80
Boliglejemål	3	198,00
Erhvervslejemål	2	184,00
	113	9.105,80

Grundareal i m ²	5.166
-----------------------------------	-------

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	14.673	14.057
Valuarvurdering	18.054	17.297
Anskaffelsessum (kostpris)	3.468	3.323
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	3.645	3.492
Foreslået andelsværdi	13.900	13.317
Reserver uden for andelsværdi	443	425

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig	518
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig	539
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv	535

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger	22 %
Øvrige omkostninger	42 %
Finansielle poster, netto	17 %
Afdrag	19 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	94 %
--	------

Udvikling i hovedtal

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2014/15 = index 100)	98	98	102	102	100
Antal resterende lejelejligheder	3	3	3	3	3
Vedtaget andelskrone pr. m ²		13.800	12.600	12.300	11.100

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Haraldsgade 18-42 og Hermodsgade 30.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Haraldshus for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og det virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 23, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. NOVEMBER - 31. OKTOBER

			<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Note	Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.
Boligafgift.....		4.518.973	4.519.000	4.566.045
Lejeindtægter.....	1	244.679	247.000	248.146
Drift af vaskeri.....	2	18.924	10.000	4.743
Øvrige indtægter.....	3	33.183	16.000	43.060
INDTÆGTER.....		4.815.759	4.792.000	4.861.994
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-918.462	-975.000	-948.598
Forbrugsafgifter.....	5	-74.407	-60.000	-55.934
Renholdelse.....	6	-610.906	-620.000	-609.433
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-618.395	-1.150.000	-1.140.556
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	8	-466.313	0	-36.808
Administrationsomkostninger.....	9	-460.442	-470.000	-479.688
OMKOSTNINGER.....		-3.148.925	-3.275.000	-3.271.017
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.666.834	1.517.000	1.590.977
Andre finansielle indtægter.....	10	78.750	70.000	78.750
Andre finansielle omkostninger.....	11	-923.456	-926.300	-945.044
Finansielle poster.....		-844.706	-856.300	-866.294
RESULTAT FØR SKAT.....		822.128	660.700	724.683
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		822.128	660.700	724.683
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		941.332	941.300	920.733
Overført restandel af årets resultat.....		-119.204	-280.600	-196.050
DISPONERET I ALT.....		822.128	660.700	724.683

BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		157.500.000	155.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	12	157.500.000	155.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		157.500.000	155.000.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		630	0
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		7.435	0
Udlæg vedr. etablering af fibernet.....		164.398	363.730
Energimærkning.....		4.875	7.313
Andre tilgodehavender.....		16.044	25.183
Periodeafgrænsningsposter.....		58.434	70.346
Vandregnskab.....	13	234.690	273.397
Tilgodehavender.....		486.506	739.969
Likvide beholdninger.....	14	3.036.799	2.570.145
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.523.305	3.310.114
AKTIVER.....		161.023.305	158.310.114

BALANCE 31. OKTOBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		2.617.140	2.617.140
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		127.243.351	124.743.351
Overført resultat.....		-8.032.615	-6.367.422
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	15	121.827.876	120.993.069
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse.....	16	2.868.209	1.380.889
Reserveret til kurstab ved låneomlægning.....	17	1.000.000	0
Andre reserver.....		3.868.209	1.380.889
EGENKAPITAL.....		125.696.085	122.373.958
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....		7.435	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		7.435	0
Prioritetsgæld.....	18	33.373.428	34.314.760
Deposita og forudbetalt leje.....		74.527	66.259
Langfristede gældsforpligtelser.....		33.447.955	34.381.019
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.480.000	1.189.677
Anden gæld.....	19	170.326	141.959
Varmeregnskab.....	20	221.504	223.501
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.871.830	1.555.137
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		35.319.785	35.936.156
PASSIVER.....		161.023.305	158.310.114
Eventualposter mv.	21		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Nøgleoplysninger	23		
Andelsværdiberegning	24		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	106.624	113.700	
Lejeindtægt, erhverv.....	98.370	91.117	
Lejeindtægt, antenne.....	39.685	43.329	
	244.679	248.146	
Drift af vaskeri			2
Vaskeriindtægter.....	77.757	78.020	
Vedligeholdelse.....	-22.871	-36.387	
Vand.....	-12.050	-12.735	
Elforbrug.....	-23.912	-24.155	
	18.924	4.743	
Øvrige indtægter			3
Lejeindtægt kælderrum og erstatning mv.....	17.083	10.860	
Salg af andele.....	16.100	32.200	
	33.183	43.060	
Ejendomsskat og forsikringer			4
Ejendomsskat.....	781.420	827.941	
Bygningsforsikring.....	128.889	112.654	
Andre forsikringer.....	8.153	8.003	
	918.462	948.598	
Forbrugsafgifter			5
Elforbrug, fællesarealer.....	53.759	54.007	
Vandforbrug.....	20.648	1.927	
	74.407	55.934	
Renholdelse			6
Vicevært m.fl.....	428.503	419.482	
Trappevask.....	142.586	143.925	
Øvrig renholdelse.....	0	9.619	
Fjernelse af graffiti.....	37.147	36.407	
Kørsel affald.....	2.670	0	
	610.906	609.433	

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			7
Blikkenslager.....	205.903	173.175	
Murer.....	92.264	59.950	
Tømrer og snedker.....	21.294	31.692	
Elektriker.....	37.229	27.134	
Maler.....	200.771	557.253	
Låseservice.....	194	6.747	
Vedtagne projekter på generalforsamling(port og havemøbler mv.).....	0	234.495	
Garmester.....	698	750	
Kloakarbejde.....	8.638	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	8.253	22.598	
Gartner.....	1.094	0	
Diverse vedligeholdelse.....	42.057	26.762	
	618.395	1.140.556	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			8
Facade og begrønning af skur.....	466.313	0	
Tagrenovering.....	0	36.808	
	466.313	36.808	
Administrationsomkostninger			9
Administration.....	218.456	216.761	
Revision.....	32.250	28.750	
Trykning af regnskaber.....	1.875	1.875	
Advokat.....	7.000	28.125	
Anden rådgivning.....	9.375	0	
Kontorartikler mv.....	6.796	8.904	
Porto/gebyrer/stempel.....	8.974	8.790	
Telefon og internet.....	1.263	1.544	
Bestyrelseshonorar.....	73.100	57.500	
Handelsværdiurdering.....	20.375	13.244	
Ejendommens andel(varme fælleslokaler).....	5.318	14.201	
Målerpasning og varmeregnskab.....	43.838	42.649	
Generalforsamling.....	8.252	24.184	
Internet/netto).....	4.293	3.124	
Andre udgifter.....	0	8.700	
Antenneregnskab(netto).....	1.842	-1.602	
Hensat Gl.....	11.307	11.307	
Fællesarbejder.....	4.388	11.632	
Diverse omkostninger.....	1.740	0	
	460.442	479.688	
Andre finansielle indtægter			10
Renteindtægter bank.....	78.750	78.750	
	78.750	78.750	

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			11
Renteomkostninger bank	56.250	56.250	
Prioritetsrenter	867.206	888.794	
	923.456	945.044	
Materielle anlægsaktiver			12
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. november 2018		30.256.649	
Kostpris 31. oktober 2019		30.256.649	
Opskrivninger 1. november 2018		124.743.351	
Årets opskrivninger		2.500.000	
Opskrivninger 31. oktober 2019		127.243.351	
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2019		157.500.000	
Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. oktober 2019 kr. 157.500.000 i henhold til vurdering af 23. oktober 2019 foretaget af ejendomsmægler og valuar Jørn Søby. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr.128.000.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på 15 årig DCF beregning med et afkast på 4,0%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.			
	2019 kr.	2018 kr.	
Vandregnskab			13
Indbetalt a conto vand	-119.688	-125.988	
Afholdte vandudgifter	275.835	278.948	
Afregning vand	78.543	120.437	
	234.690	273.397	
Likvide beholdninger			14
Nordea, driftskonto	3.030.788	2.563.325	
Nordea	6.011	6.820	
	3.036.799	2.570.145	

NOTER

Egenkapital før andre reserver

Note

15

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. november 2018.....	2.617.140	124.743.351	-6.367.423	120.993.068
Hensat til kurstab ved låneomlægning.....			-1.000.000	-1.000.000
Årets opskrivning.....		2.500.000		2.500.000
Overført til fremtidig vedligeholdelse.....			-1.487.320	-1.487.320
Forslag til årets resultatdisponering.....			-119.204	-119.204
Afdrag på prioritetsgæld.....			941.332	941.332
Egenkapital før andre reserver 31. oktober 2019.....	2.617.140	127.243.351	-8.032.615	121.827.876

	2019 kr.	2018 kr.
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse		
Saldo, primo.....	1.380.889	2.420.335
Overførsel fra overført resultat.....	1.487.320	-1.039.446
	2.868.209	1.380.889

16

Reserveret til kurstab ved låneomlægning

Overført fra overført resultat.....	1.000.000	0
	1.000.000	0

17

Prioritetsgæld

18

	Hovedstol	Restløbetid i år	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
NDK 2,15%.....	29.208.000	25	817.862	713.083	26.996.207	27.465.250
NDK 2,67%.....	5.274.000	27	123.470	154.123	4.877.221	4.975.234
Nordea 3,75%.....	0	0	0	56.250	1.500.000	1.500.000
			941.332	923.456	33.373.428	33.940.484

Ovenstående lån opr. stort kr. 29.908.000 og kr. 5.274.000 er kontante annuitetslån.

Ovenstående lån stort kr. 1.500.000 er et anlægslån med afdragsfrihed til 1/7 2024.

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Anden gæld			19
A-skat og AM-bidrag	8.777	11.829	
ATP og sociale udgifter	1.136	1.230	
Feriepenge	316	563	
Skyldige rådgiver	5.625	0	
Skyldig revision	29.000	28.000	
Skyldig ejendomsservice	18.920	11.061	
Skyldig håndværkere	14.988	2.032	
Skyldige renter	71.189	74.000	
Diverse omkostningskreditorer	20.375	13.244	
	170.326	141.959	
Varmeregnskab			20
Indbetalt a conto varme	336.135	343.485	
Afholdte varmeudgifter	-114.631	-119.984	
	221.504	223.501	

Eventualposter mv.

21

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

22

Der er i ejendommen tinglyst et afgiftspantebrev på nom. kr. 842.000, som er til foreningens fri disposition.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 33.373 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2019 udgør 157.500 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

23

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-10-2019	31-10-2018	31-10-2017
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	108	8.724	8.724
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	198	198
B4	Erhvervslejemål	2	184	184
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	113	9.106	9.106

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	157.500.000	17.296	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.868.209	425	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

23

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	518
H2 Erhvervslejeindtægter	12
H3 Boliglejeindtægter	10

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-601	83	94

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	13.900
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.645
K3 Teknisk andelsværdi	17.545

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	39	125	68
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	674	4	51
M3 Vedligeholdelse i alt	713	129	119

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78 %
---	--	------

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	100	106	108

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

24

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 121.827.876.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	30.256.649
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	157.500.000
3. Kontantejendomsværdi.....	128.000.000

Ejendommen blev den 23. oktober 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet DK-Valuaren til en kontant handelspris på kr. 157.500.000 pr. 31. oktober 2019.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. oktober 2019.....	121.827.876
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	157.500.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>157.500.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	33.373.428
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>33.940.484</u>
	-567.056
Foreningens formue pr. 31. oktober 2019.....	121.260.820

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{121.260.820}{2.617.140,00} \times \text{andelsindskud}$$

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægternes § 6 opgøre sin andel af foreningens formue ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 46,33, eller gange andelslejlighedens m² med 13.900 pr. m² (13.800 pr. m² pr. 31. oktober 2018).

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. NOVEMBER - 31. OKTOBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget	Regnskab
	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Boligaft.....	4.519.000	4.518.973
Lejeindtægter.....	245.000	244.679
Drift af vaskeri.....	15.000	18.924
Øvrige indtægter.....	25.000	33.183
Indtægter.....	4.804.000	4.815.759
Administrationsomkostninger.....	-470.000	-460.442
Vedligeholdelse, løbende.....	-900.000	-618.395
Ejendomsskat og forsikringer.....	-950.000	-918.462
Forbrugsafgifter.....	-60.000	-74.407
Renholdelse.....	-620.000	-610.906
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (udestående fra 2018/19).....	-550.000	-466.313
Andre finansielle indtægter.....	70.000	78.750
Andre finansielle omkostninger.....	-901.000	-923.456
Omkostninger.....	-4.381.000	-3.993.631
ÅRETS RESULTAT.....	423.000	822.128
Afdrag på prioritetsgæld.....	-962.000	-941.332
Nettoresultat.....	-539.000	-119.204
Likviditetsforskydning.....	-539.000	
Disponibel beholdning, primo.....	1.651.475	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.112.475	