

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
SMEDEHOLM 13 C, 1. TV. - 2730 HERLEV - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

ÅRSRAPPORT 2019

A/B Haraldsted

Haraldsgade 19-51
2200 København N

CVR nr. 10508215

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den / 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	13
Balance pr. 31. december	14
Noter	16
Værdiansættelse af andele	23

Foreningsoplysninger

Foreningen

A/B Haraldsted
Haraldsgade 19-51
2200 København N

Bestyrelse

Mathias Lykke Poulsen, formand
Anna Eistrup, næstformand
Bjørn Amdi Sloth
Frederik Kaptain
Allan Bjerreskov

Administrator

Azets ATB
Lyskær 3 CD
2730 Herlev

Revisor

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Smedeholm 13C, 1. tv.
2730 Herlev

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Haraldsted.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 23. april 2020

Administrator:

Azets ATB

København, den 23. april 2020

Bestyrelse:

Mathias Lykke Poulsen

Anna Eistrup

Bjørn Amdi Sloth

Frederik Kaptain

Allan Bjerreskov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i A/B Haraldsted

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Haraldsted for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

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 tilside-sættelse 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Herlev, den 23. april 2020

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15 65 97 77

Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Haraldsted for 2019 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Tilsvarende indregnes forpligtelser i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Det følger af Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, at værdien af ejendommen ikke må overskride værdien opgjort efter en af følgende 3 værdiansættelsesmetoder:

- 1) den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, der er fastsat af en registreret ejendomsmægler og valuar
- 2) værdien i henhold til den seneste offentlige ejendomsværdi
- 3) anskaffelsesprisen

Anvendt regnskabspraksis

Medmindre andet er bestemt i vedtægten, gælder det valgte værdiansættelsesprincip indtil næste årlige generalforsamling, og binder både køber og sælger af en andel. Der kan konkret i vedtægten være aftalt valgfrihed eller indsat mulighed for en såkaldt reguleringsklausul. Falder værdien i løbet af året, påhviler der ifølge dansk ret andelsboligforeningen straks at tage initiativ til at regulere andelsværdierne ned, således at det sikres, at der ikke handles til en pris, der overskrider det i andelsboligforeningsloven fastsatte. I de andelsboligforeninger, hvor ejendommens værdi ifølge vedtægten er gældende indtil næste ordinære generalforsamling, vil der i tilfælde af en stigning i ejendommens værdi, ikke kunne kræves en højere andelsværdi, da vedtægten binder alle medlemmer, selvom der lovligt kunne være fastsat en højere værdi i løbet af året. Kun i foreninger med valgfrihed, eller hvor der er indsat mulighed for såkaldte reguleringsklausuler, vil en sælger således kunne kræve del af stigningen.

Det er suverænt generalforsamlingen, der vælger værdiansættelsesprincip, ligesom det også suverænt er generalforsamlingen, der beslutter, om man skal fastsætte en lavere andelsværdi end hvad der efter de nævnte tre principper maksimalt kan fastsættes, herunder eventuelt ved at vedtage en regnskabsmæssig hensættelse og/eller hensættelse i andelsværdiberegningen til imødegåelse af eksempelvis fald i værdi, kommende udgiftskrævende arbejder på ejendommen, kursreguleringer på andelsboligforeningens lån og lignende. Ved at generalforsamlingen årligt træffer beslutning om hensættelser og deres størrelse og eventuelle specifikke formål, kan man i større eller mindre grad modvirke løbende udsving i andelsværdien. Azets ATB anbefaler, at man ved fastsættelsen af ejendommens værdi herunder ved fastsættelsen af andelsværdien er opmærksom på foreningens ejendoms nuværende stand kombineret med den forventelige fremadrettede vedligeholdelse med henblik på, at man som forening forsøger at holde en nogenlunde stabil udvikling i andelsværdierne.

Revisor og Azets ATB gør for en god ordens skyld opmærksom på, at fastsættelsen af andelsværdi/andelskrone alene fastsættes af generalforsamlingen på basis af et forslag fra bestyrelsen, som er del af nærværende årsrapport. Bestyrelsens indstilling kan således ændres i forbindelse med selve generalforsamlingen, da bestyrelsens forslag alene er at betragte som et forslag, og at selve beslutningen om værdiansættelsen sker af generalforsamlingen. Der gøres i samme forbindelse opmærksom på, at revisor og Azets ATB ikke yder rådgivning omkring den valgte hensættelse/reserve i andelskroneberegningen, udover hvad der allerede er beskrevet ovenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Videre gør Azets ATB opmærksom på, at Azets ATB ved valg af valuarvurdering som værdiansættelsesmetode, alene kan kontrollere, at valuarvurderingen baserer sig på korrekte basisoplysninger så som arealoplysninger m.v. Azets ATB og bestyrelsen påtager sig intet ansvar for ansættelsen af den lovlige leje i et omkostningsbestemt driftsbudget (OMK-leje) endside fastsættelsen af markedslejen for eventuelle erhvervslejemål i andelsboligforeningen, ligesom Azets ATB og bestyrelsen heller ikke kan vurdere, om den af valuaren fastsatte forrentning er korrekt, da det alene er valuaren, der er uddannet heri, ligesom Azets ATB og bestyrelsen heller ikke kan vurdere m2- prisen eller rigtigheden af et DCF-beregning, hvis valuaren baserer sin valuarvurdering på en eller flere af disse metoder til at værdiansætte ejendommen. Azets ATB og bestyrelsen er således uden ansvar for, hvorvidt valuarens skøn er korrekt. Måtte køber eller købers rådgiver ved køb af andelsbolig i andelsboligforeningen ønske at se og gennemgå valuarvurderingen, kan denne rekvireres hos Azets ATB.

Azets ATB gør endeligt opmærksom på, at andelshavere bør afvente gennemførelsen af en ordinær generalforsamling, hvis de ønsker at tage andel i en eventuel kommende stigning i andelsværdien, såfremt der ikke gyldigt i henhold til vedtægten kan kræves indsættelse af en reguleringsklausul i købsaftalen. Azets ATB er ved salg uden ansvar for, at generalforsamlingen umiddelbart efter salget forhøjer andelsværdien eksempelvis som følge af ændret hensættelser, kursreguleringer eller som følge af værdistigninger på andelsboligforeningens ejendom.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 og tilgodehavender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, realiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående.

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 m.v.' 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes 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.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. 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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysnings-skema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 18 under overskriften 'lovkrævede nøgleoplysninger' med henvisning til oplysningsskemaets referencenummer.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Indtægter:		
Boligafgifter	8.055.355	7.945.875
Leje kælder- og loftsrum	31.887	30.687
Vaskeri	134.727	600
1. Andre indtægter	123.540	350.409
Indtægter ialt	8.345.509	8.327.571
Udgifter:		
2. Skatter og afgifter	-1.565.143	-1.663.349
3. Forsikring og abonnement	-184.129	-183.778
4. Vicevært og renholdelse	-794.055	-695.705
5. Administration	-432.199	-425.969
6. Vedligeholdelse	-553.935	-488.447
Udgifter ialt	-3.529.461	-3.457.248
Afskrivninger:		
7. Afskrivninger	-17.000	-17.000
Afskrivninger ialt	-17.000	-17.000
Resultat før renter	4.799.048	4.853.323
Finansiering:		
8. Finansieringsindtægter	5.909	1.064
9. Finansieringsudgifter	-5.667.510	-1.801.808
Finansiering, netto	-5.661.601	-1.800.744
Årets resultat	-862.553	3.052.579
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	1.174.978	1.232.060
Hensættelse til fornyelse af vaskeri	7.500	0
Overført restandel af årets resultat	-2.028.031	1.837.519
Disponeret i alt	-862.553	3.052.579

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
AKTIVER:		
ANLÆGSAKTIVER:		
10. Ejendom	248.000.000	244.500.000
Badeværelser	34.743	40.232
Traktor	17.000	34.000
Anlægsaktiver i alt	<u>248.051.743</u>	<u>244.574.232</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Restancer	16.552	54.007
Forudbetalinger og periodiseringer	190.100	199.124
11. Likvide beholdninger	9.417.979	7.634.726
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.624.631</u>	<u>7.887.857</u>
AKTIVER I ALT	<u>257.676.374</u>	<u>252.462.089</u>

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
PASSIVER:		
EGENKAPITAL:		
Andelsindskud	328.569	328.568
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	28.000.000	24.500.000
12. Overført resultat	118.315.626	124.600.680
	146.644.195	149.429.248
Hensættelse:		
13. Hensættelse til fornyelse af vaskeri	511.000	503.500
Hensættelse 15 % (13 %) af vurdering	37.200.000	31.785.000
Hensættelse ialt	37.711.000	32.288.500
Egenkapital ialt	184.355.195	181.717.748
GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
14. Prioritetsgæld	71.157.000	68.237.148
Depositum	815.877	784.842
Kortfristet del af langfristet gæld	-1.248.804	-1.256.215
Langfristede gældsforpligtelser i alt	70.724.073	67.765.775
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.248.804	1.256.215
Flytteafregninger	797.112	1.003.402
Skyldige omkostninger	152.527	315.456
Skyldig a-skat, am og feriepenge	14.392	14.392
Forpligtelse badeværelser	34.743	40.232
15. Varmeregnskab	343.968	337.181
Mellemregning, Azets ATB	5.560	11.688
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.597.106	2.978.566
Gældsforpligtelser i alt	73.321.179	70.744.341
PASSIVER I ALT	257.676.374	252.462.089
16. Vaskeriregnskab		
17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18. Nøgleoplysninger		
19. Værdiansættelse af andele		

Noter

	2019	2018
1. Andre indtægter		
Diverse indtægter	4.150	500
Renhold af fortov 2016-2019	67.978	0
Varmeregulering fraflyttere	51.412	4.987
Reg. af depositum tidl. år	0	45.538
Regulering af hensættelse til vaskeri	0	299.384
	<u>123.540</u>	<u>350.409</u>
2. Skatter og afgifter		
Ejendomsskatter	864.551	860.519
Vandforbrug	309.342	364.168
Kommunalt renhold af fortov	30.484	67.993
Renovation	274.310	270.791
El-forbrug	86.456	99.878
	<u>1.565.143</u>	<u>1.663.349</u>
3. Forsikring og abonnement		
Bygningsforsikring	177.589	177.542
Arbejdsskadeforsikring	1.877	1.929
Ansvar	4.163	3.807
Netbankforsikring	500	500
	<u>184.129</u>	<u>183.778</u>
4. Vicevært og renholdelse		
Trappevask	256.629	251.985
Snerydning	22.400	31.400
Viceværtservice	420.570	412.320
Hovedrengøring af trapper	94.456	0
	<u>794.055</u>	<u>695.705</u>

Noter

	2019	2018
5. Administration		
Administration	221.223	219.510
Porto	1.110	4.695
Gebyrer	17.285	15.034
Kontorhold	18.943	17.810
Gaver	700	850
Revisor	29.250	29.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	53.546	52.243
Hjemmeside m.m.	3.270	3.047
Advokat	0	5.250
Bygningsrådgivning	3.982	0
Valuarvurdering	20.625	14.875
Honorar formand	35.000	35.000
Bestyrelsesgodtgørelse	15.400	14.800
Bestyrelsesmøder	8.801	8.323
Generalforsamling	2.746	5.097
Diverse	-412	261
Småanskaffelser	730	174
	432.199	425.969
6. Vedligeholdelse		
Tømrer og snedker	7.528	43.084
Blikkenslager	58.972	43.659
Elektriker	129.770	84.151
Gård, vej og have	76.522	79.326
Låsesmed	7.273	12.824
Murer	14.530	19.307
Vaskeriudgifter (se note 16)	53.302	0
Varmeanlæg	83.609	100.226
Kloakarbejder	0	18.872
Glarmester	4.335	4.078
Graffiti	2.375	14.806
Diverse vedligeholdelse	1.775	0
Værktøj	37.170	9.871
Lyskilder	3.731	488
Ventilationsanlæg	19.433	18.887
Vedligehold af maskiner	12.491	0
Energioptimering	15.125	21.350
Klimaoptimering	0	7.323
Port	4.869	6.000
Vedligehold af vinduer og altandøre	21.125	4.195
	553.935	488.447
7. Afskrivninger		
Afskrivning, traktor	17.000	17.000
	17.000	17.000

Noter

	2019	2018
8. Finansieringsindtægter		
Renteindtægter	5.909	1.064
	<u>5.909</u>	<u>1.064</u>
9. Finansieringsudgifter		
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	4.096.595	0
Prioritetsrenter	1.570.887	1.801.808
Renteudgifter	28	0
	<u>5.667.510</u>	<u>1.801.808</u>
10. Ejendom		
Ejendommens dagsværdi primo	244.500.000	243.478.000
Årets opskrivninger	3.500.000	1.022.000
	<u>248.000.000</u>	<u>244.500.000</u>
<p>Ejendommens historiske anskaffelsessum kan ikke fremskaffes, hvorfor denne udelades.</p> <p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 31. december 2019 af ejendomsmægler og valuar Furesøgruppen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 153.000.000.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,6 pct. 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.</p> <p>Det må antages, at valuarvurderingen er følsom overfor renteudsving.</p>		
11. Likvide beholdninger		
Nordea 3490 898 009	8.707.183	6.924.464
Arbejdernes landsbank 5361 0539	710.796	710.262
	<u>9.417.979</u>	<u>7.634.726</u>
12. Overført resultat		
Saldo primo	124.600.679	121.680.961
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	-5.415.000	-132.860
Årets resultat	-870.053	3.052.579
	<u>118.315.626</u>	<u>124.600.680</u>
13. Hensættelse til fornyelse af vaskeri		
Saldo primo	503.500	728.825
Vedligehold af vaskeri	0	-44.189
Gas vaskeri	0	-9.356
Regulering af hensættelse	0	-299.384
Hensættelse til fornyelse af vaskeri	7.500	127.604
	<u>511.000</u>	<u>503.500</u>

Noter

14. Prioritetsgæld	Hoved- stol	Rest løbe- tid	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2019	Kursværdi 31.12.2019
RD, kontantlån, 2,0 %, 2047	28.280.000	0,00	429.492	367.271	0	0
RD, obligationslån, 2,0 %, 2050	26.801.000	0,00	0	328.312	0	0
RD, kontantlån, 2,0 %, 2050	14.806.000	0,00	195.173	188.566	0	0
RD kontantlån, 1,5 %, 2050	27.199.000	0,00	358.721	276.060	0	0
RD kontantlån, 1,5 % 2050	14.527.000	0,00	191.593	147.444	0	0
RD obligationslån 1,5 %,2050	27.697.000	0,00	0	263.236	0	0
RD kontantlån 0,5 %,2050	41.937.000	30,00	0	0	41.937.000	41.337.637
RD obligationslån 0,5 %,2050	29.220.000	30,00	0	0	29.220.000	27.306.090
	<u>210.467.000</u>		<u>1.174.978</u>	<u>1.570.888</u>	<u>71.157.000</u>	<u>68.643.727</u>

Restgæld efter 5 år kr. 64.839.428 .

15. Varmeregnskab

A conto varmebidrag	648.798	640.403
Varmedgifter	-304.032	-303.222
Varmeregulering	-798	0
	<u>343.968</u>	<u>337.181</u>

16. Vaskeriregnskab

Vaskeriindtægter	134.727	0
Vedligehold og serviceaftaler	-43.638	0
Vaskebrikker	420	0
Gas til tørretumblere	-9.663	0
Opskrivning af hensættelse	-7.500	0
	<u>74.346</u>	<u>0</u>

Ovenstående resultat indgår i foreningens driftsbudget.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningen har i henhold til vedtægternes bestemmelser og i henhold til tidligere lovgivning kautioneret for diverse andelshaveres lån i pengeinstitut.

Ejerpantebrev kr. 500.000 til fri disposition hos administrator.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter opr. kr. 71.157.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 248.000.000.

Noter

18. Nøgleoplysninger

Reference:

boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen:

	Antal	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	161	10.426
B6 I alt	161	10.426

	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien		X		
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		X		

	Årstal	
	Ja	Nej
D1 Foreningens stiftelsesår		1960
D2 Ejendommens opførelsesår		1937
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		248.000.000	23.759
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		37.711.000	3.613
F4 Reserver i % af ejendomsværdi			15

Noter

	Ja	Nej	
G1 Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv.?		X	
G3 Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X	
		Kr. pr. m2	
H1 Boligafgift		777	
	2017	2018	2019
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J1 Årets overskud før afdrag pr. m2	-54	292	-83
			2019
			kr. pr. m2
K1 Andelsværdi			14.290
K2 Gæld - omsætningsaktiver			6.103
K3 Teknisk andelsværdi			20.392
	2017	2018	2019
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	93	47	53
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	93	47	53
P1 Friværdi % af ejendomsværdi			70
	2017	2018	2019
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R1 Årets afdrag pr. m2	102	118	113

Supplerende nøgletal i øvrigt:

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Noter

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Beregnete nøgletal for foreningen		
Offentlig ejendomsvurdering	14.675	14.675
Valuarvurdering	23.787	23.787
Anskaffelsessum	225	225
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.110	6.110
Foreslået andelsværdi	14.306	14.306
Reserver udenfor andelsværdi	3.617	3.617
		I procent
Omkostninger mv. i procent		
Vedligeholdelse		5
Øvrige omkostninger		29
Finansielle poster		55
Afdrag		11
I alt		100
		<hr/>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		97

19. Værdiansættelse af andele

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af de følgende tre metoder:

Metode 1 - 'Anskaffelsespris'

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Den historiske anskaffelsessum kan ikke fremskaffes, hvorfor beregningen af andelsværdien med anvendelse af anskaffelssummen ikke vises.

Metode 2 - 'Valuarvurdering'

Ejendommen måles til 'handelsværdi', som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel.

Metode 3 - 'Ejendomsvurdering'

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Valuar- vurdering 31.12.19	Ejendoms- vurdering 01.10.19
Egenkapital ifølge årsregnskab	146.644.195	146.644.195
Regnskabsmæssig værdi ejendom	-248.000.000	-248.000.000
Ejendomsværdi indgår med	248.000.000	153.000.000
Kursregulering af gæld	2.513.273	2.513.273
Kursregulering af prioritetsgæld er korrektion fra restgæld til kursværdi, idet balanceværdien af gælden er opført til restgælden		
De af bestyrelsen skønnede midler til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	0
I dette forslag er der allerede foretaget hensættelse med kr. 37.711.000 der er afsat i balancen		
Andelsværdi i alt	<u>149.157.468</u>	<u>54.157.468</u>
Bolig m2	<u>10.434,50</u>	<u>10.434,50</u>
Værdi pr. andelskrone	<u>14.294,64</u>	<u>5.190,23</u>

Bestyrelsens forslag til andelsværdi og metode: X

Til info for regnskabsåret 2018:

Andelskurs for 2018	14.278,51
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen for 2018	32.288.500

Bolig m2

Andelsnr.	Adresse	Kvm.	Kurs	Andels- værdi
1	Haraldsgade 19, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
2	Haraldsgade 19, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
3	Haraldsgade 19, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
4	Haraldsgade 19, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
5	Haraldsgade 19, 2. sal	122,00	14.294,64	1.743.947
7	Haraldsgade 19, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
8	Haraldsgade 19, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
9	Haraldsgade 19, 4. tv.	61,00	14.294,64	871.973
10	Haraldsgade 19, 4. th.	61,00	14.294,64	871.973
11	Haraldsgade 21, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
12	Haraldsgade 21, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
13	Haraldsgade 21, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
14	Haraldsgade 21, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
15	Haraldsgade 21, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
16	Haraldsgade 21, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
17	Haraldsgade 21, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
18	Haraldsgade 21, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
19	Haraldsgade 21, 4. tv.	61,00	14.294,64	871.973
20	Haraldsgade 21, 4. th.	61,00	14.294,64	871.973
21	Haraldsgade 23, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
22	Haraldsgade 23, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
23	Haraldsgade 23, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
24	Haraldsgade 23, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
25	Haraldsgade 23, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
26	Haraldsgade 23, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
27	Haraldsgade 23, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
28	Haraldsgade 23, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
29	Haraldsgade 23, 4. tv.	61,00	14.294,64	871.973
30	Haraldsgade 23, 4. th.	61,00	14.294,64	871.973
31	Haraldsgade 25, st.	122,00	14.294,64	1.743.947
33	Haraldsgade 25, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
34	Haraldsgade 25, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
35	Haraldsgade 25, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
36	Haraldsgade 25, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
37	Haraldsgade 25, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
38	Haraldsgade 25, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
39	Haraldsgade 25, 4. tv.	61,00	14.294,64	871.973
40	Haraldsgade 25, 4. th.	61,00	14.294,64	871.973
41	Haraldsgade 27, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
42	Haraldsgade 27, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
43	Haraldsgade 27, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
44	Haraldsgade 27, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
45	Haraldsgade 27, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
46	Haraldsgade 27, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
47	Haraldsgade 27, 3. sal	122,00	14.294,64	1.743.947
49	Haraldsgade 27, 4. tv.	61,00	14.294,64	871.973
50	Haraldsgade 27, 4. th.	61,00	14.294,64	871.973

51	Haraldsgade 29, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
52	Haraldsgade 29, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
53	Haraldsgade 29, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
54	Haraldsgade 29, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
55	Haraldsgade 29, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
56	Haraldsgade 29, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
57	Haraldsgade 29, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
58	Haraldsgade 29, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
59	Haraldsgade 29, 4. tv.	61,00	14.294,64	871.973
60	Haraldsgade 29, 4. th.	61,00	14.294,64	871.973
61	Haraldsgade 31, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
62	Haraldsgade 31, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
63	Haraldsgade 31, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
64	Haraldsgade 31, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
65	Haraldsgade 31, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
66	Haraldsgade 31, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
67	Haraldsgade 31, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
68	Haraldsgade 31, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
69	Haraldsgade 31, 4. tv.	61,00	14.294,64	871.973
70	Haraldsgade 31, 4. th.	61,00	14.294,64	871.973
71	Haraldsgade 33, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
72	Haraldsgade 33, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
73	Haraldsgade 33, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
74	Haraldsgade 33, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
75	Haraldsgade 33, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
76	Haraldsgade 33, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
77	Haraldsgade 33, 3. sal	122,00	14.294,64	1.743.947
79	Haraldsgade 33, 4. tv.	61,00	14.294,64	871.973
80	Haraldsgade 33, 4. th.	74,00	14.294,64	1.057.804
81	Haraldsgade 35, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
82	Haraldsgade 35, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
83	Haraldsgade 35, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
84	Haraldsgade 35, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
85	Haraldsgade 35, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
86	Haraldsgade 35, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
87	Haraldsgade 35, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
88	Haraldsgade 35, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
89	Haraldsgade 35, 4. tv.	61,00	14.294,64	871.973
90	Haraldsgade 35, 4. th.	61,00	14.294,64	871.973
91	Haraldsgade 37, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
92	Haraldsgade 37, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
93	Haraldsgade 37, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
94	Haraldsgade 37, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
95	Haraldsgade 37, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
96	Haraldsgade 37, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
97	Haraldsgade 37, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
98	Haraldsgade 37, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
99	Haraldsgade 37, 4. sal	135,00	14.294,64	1.929.777
101	Haraldsgade 39, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
102	Haraldsgade 39, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
103	Haraldsgade 39, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973

104	Haraldsgade 39, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
105	Haraldsgade 39, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
106	Haraldsgade 39, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
107	Haraldsgade 39, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
108	Haraldsgade 39, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
110	Haraldsgade 39, 4. sal	122,00	14.294,64	1.743.947
112	Haraldsgade 41, st.	122,00	14.294,64	1.743.947
113	Haraldsgade 41, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
114	Haraldsgade 41, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
115	Haraldsgade 41, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
116	Haraldsgade 41, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
117	Haraldsgade 41, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
118	Haraldsgade 41, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
119	Haraldsgade 41, 4. tv.	73,50	14.294,64	1.050.656
120	Haraldsgade 41, 4. th.	61,00	14.294,64	871.973
121	Haraldsgade 43, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
122	Haraldsgade 43, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
123	Haraldsgade 43, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
124	Haraldsgade 43, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
126	Haraldsgade 43, 2. sal	122,00	14.294,64	1.743.947
127	Haraldsgade 43, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
128	Haraldsgade 43, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
129	Haraldsgade 43, 4. tv.	61,00	14.294,64	871.973
130	Haraldsgade 43, 4. th.	61,00	14.294,64	871.973
131	Haraldsgade 45, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
132	Haraldsgade 45, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
133	Haraldsgade 45, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
134	Haraldsgade 45, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
135	Haraldsgade 45, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
136	Haraldsgade 45, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
137	Haraldsgade 45, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
138	Haraldsgade 45, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
139	Haraldsgade 45, 4. tv.	61,00	14.294,64	871.973
140	Haraldsgade 45, 4. th.	74,00	14.294,64	1.057.804
141	Haraldsgade 47, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
142	Haraldsgade 47, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
143	Haraldsgade 47, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
144	Haraldsgade 47, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
145	Haraldsgade 47, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
146	Haraldsgade 47, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
147	Haraldsgade 47, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
148	Haraldsgade 47, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
149	Haraldsgade 47, 4. tv.	74,00	14.294,64	1.057.804
150	Haraldsgade 47, 4. th.	61,00	14.294,64	871.973
151	Haraldsgade 49, st.	122,00	14.294,64	1.743.947
153	Haraldsgade 49, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
154	Haraldsgade 49, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
155	Haraldsgade 49, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
156	Haraldsgade 49, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
157	Haraldsgade 49, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
158	Haraldsgade 49, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973

159	Haraldsgade 49, 4. tv.	61,00	14.294,64	871.973
160	Haraldsgade 49, 4. th.	61,00	14.294,64	871.973
161	Haraldsgade 51, st. tv.	61,00	14.294,64	871.973
162	Haraldsgade 51, st. th.	61,00	14.294,64	871.973
163	Haraldsgade 51, 1. tv.	61,00	14.294,64	871.973
164	Haraldsgade 51, 1. th.	61,00	14.294,64	871.973
165	Haraldsgade 51, 2. tv.	61,00	14.294,64	871.973
166	Haraldsgade 51, 2. th.	61,00	14.294,64	871.973
167	Haraldsgade 51, 3. tv.	61,00	14.294,64	871.973
168	Haraldsgade 51, 3. th.	61,00	14.294,64	871.973
169	Haraldsgade 51, 4. tv.	61,00	14.294,64	871.973
170	Haraldsgade 51, 4. th.	61,00	14.294,64	871.973
		10.434,50		149.157.468

Udvikling i andelskronen pr. m2:

