

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Njal

CVR-nr.: 26 24 96 86

ÅRSRAPPORT

1. juli 2023 til 30. juni 2024

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Administratørklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. juli 2023 til 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Njal c/o Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C CVR-nr.: 26 24 96 86 Stiftet: 2001 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Matr. nr: 133, 134, 135 og 136 Landsejerlav: Amagerbros Kvarter, København
Bestyrelse	Conni Madsen Mette Belling Skov Nicoline Hjorth Mikkelsen Nicoline Bendix Suadicani Bent Ottosen Nicolai Østby Christensen
Administration	Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C Tlf.: 70 20 59 57
Revision	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Advokat	Henrik Qwist Qwist & Thrane Advokatpartnerselskab Amagertorv 11, 2. 1160 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 til 30. juni 2024 for Andelsboligforeningen Njal.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 til 30. juni 2024.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. september 2024

Bestyrelse:

Conni Madsen
formand

Mette Belling Skov
næstformand

Nicoline Hjorth Mikkelsen

Nicoline Bendix Suadicani

Bent Ottosen

Nicolai Østby Christensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen Njal har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. juli 2023 til 30. juni 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Odense, den 20. september 2024

Administrator:

Administration Danmark ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Njal

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2023 til 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 til 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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:

- 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

København, den 20. september 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Thøger Rude Andersen

registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Njal er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboligloven 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år vedrørende salg af foreningens lejeboliger.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har ikke medført ændringer i sammenligningstillene.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Salg af foreningens lejeboliger har tidligere været indregnet under indtægter. Regnskabspraksis er ændret, så salg af foreningens lejeboliger fremover indregnes under egenkapitalen i henhold til erhvervsstyrelsens modelvejledning.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

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

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Salg af foreningens lejeboliger indregnes under egenkapitalen i henhold til erhvervsstyrelsens modelvejledning.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat. Foreningens salg af egne andele indtægtsføres i resultatopgørelsen.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt, idet det er generalforsamlingen der tager stilling til et eventuelt salg. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024

		Realiseret 2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	Realiseret 2022/23
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		13.570.816	13.531.000	13.464.110
Lejeindtægter	1	1.952.063	1.990.000	1.961.842
Øvrige indtægter	2	240.100	170.000	198.875
Indtægter i alt		15.762.979	15.691.000	15.624.827
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.579.607	1.607.000	1.500.620
Forbrugsafgifter	4	1.572.848	1.730.000	1.547.468
Renholdelse	5	1.211.304	1.365.000	1.131.364
Vedligeholdelse, løbende	6	364.683	500.000	422.213
Vedligeholdelse, planlagt	7	1.346.433	2.500.000	3.164.171
Administrationsomkostninger	8	982.721	1.100.000	1.005.387
Øvrige foreningsomkostninger	9	190.913	210.000	187.054
Omkostninger i alt		7.248.509	9.012.000	8.958.277
Resultat før finansielle poster		8.514.470	6.679.000	6.666.550
Finansielle indtægter	10	256.247	85.000	98.676
Finansielle omkostninger	11	2.212.305	2.244.000	2.323.586
Finansielle poster i alt		1.956.058	2.159.000	2.224.910
Resultat før skat		6.558.412	4.520.000	4.441.640
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		6.558.412	4.520.000	4.441.640
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		4.979.852	4.691.000	4.955.123
Likviditet efter betalte prioritetsafdrag		1.578.560	-171.000	-513.483
Likviditet fra salg af foreningens andele		3.933.950	3.465.000	0
Overført til reserver		5.512.510	3.294.000	-513.483

Balance pr. 30. juni

		2024	2023
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København	12	597.750.000	592.250.000
Materielle anlægsaktiver		597.750.000	592.250.000
Gældsbreve andelshavere, altanprojekt		5.268.294	6.132.717
Periodeafgrænsningsposter		27.788	112.288
Andre tilgodehavender		81.195	27.442
Tilgodehavender		5.377.277	6.272.447
Likvide beholdninger	13	16.399.472	6.514.220
Omsætningsaktiver		21.776.749	12.786.667
Aktiver		619.526.749	605.036.667

Balance pr. 30. juni

		2024	2023
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		10.542.320	10.423.720
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		435.354.463	429.854.463
Overført resultat inkl. overførsel til andre reserver		-46.912.530	-68.819.967
		398.984.253	371.458.216
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse, værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		70.449.488	81.864.563
Andre reserver		70.449.488	81.864.563
Egenkapital		469.433.741	453.322.779
Prioritetsgæld	14	137.460.412	143.155.592
Langfristede gældsforpligtelser		137.460.412	143.155.592
Prioritetsgæld, kortfristet del	14	5.030.935	4.992.144
Mellemregning andelssalg m.v.		4.228.628	242.831
Deposita leje		312.246	309.842
Uafsluttet varmeregnskab	15	190.074	329.727
Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	1.071.665	1.154.962
Forudbetalt leje		27.483	27.483
Hensat til vedligeholdelse af kabling		530.636	445.860
Skyldige omkostninger	17	1.240.929	1.055.447
Kortfristede gældsforpligtelser		12.632.596	8.558.296
Gældsforpligtelser		150.093.008	151.713.888
Passiver		619.526.749	605.036.667
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		
Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)	21		

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver		Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført fra tidligere år inkl. værdi- justering og henlæggelser	I alt	Reserveret til vedligeholdelse, værdiforringelse af ejendom, kurs- regulering mv.	I alt	
Saldo pr. 1. juli 2023	10.423.720	429.854.463	-68.819.967	371.458.216	81.864.563	81.864.563	453.322.779
Tilgang nye andele	118.600		3.933.950	4.052.550		0	4.052.550
Årets værdiregulering ejendom		5.500.000		5.500.000		0	5.500.000
Overført til/fra reserver			11.415.075	11.415.075	-11.415.075	-11.415.075	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>							
Betalte prioritetsafdrag			4.979.852	4.979.852			4.979.852
Rest af årets resultat			1.578.560	1.578.560			1.578.560
Saldo pr. 30. juni 2024	10.542.320	435.354.463	-46.912.530	398.984.253	70.449.488	70.449.488	469.433.741

Noter til resultatopgørelse for 2023/24

	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	Realiseret 2022/23
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliglejemål	965.970	1.003.000	1.033.294
Lejeindtægter, erhvervslejemål	956.380	959.000	901.098
Kælderleje	29.713	28.000	27.450
	1.952.063	1.990.000	1.961.842
Note 2. Øvrige indtægter			
Bidrag til Bryggenet (netto)	84.776	0	145.284
Hensat til vedligeholdelse af kabling	-84.776	0	-145.284
Arbejdsweekend	104.400	104.000	96.600
Andre indtægter	135.700	66.000	102.275
	240.100	170.000	198.875
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	1.144.476	1.157.000	1.113.305
Forsikringer	435.131	450.000	387.315
	1.579.607	1.607.000	1.500.620
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	632.328	700.000	623.108
Renovation	848.725	880.000	781.800
Elforbrug fællesarealer, inkl. byggestrøm	91.795	150.000	142.560
	1.572.848	1.730.000	1.547.468
Note 5. Renholdelse			
Viceværtsservice mv.	436.109	500.000	479.154
Ejendomsinspektør	93.854	120.000	91.350
Vagttelefon-tillæg	50.374	50.000	46.357
Trappevask	324.961	330.000	294.968
Vinduespolering, snerydning, skadedyrbekæmpelse og containerleje	162.543	115.000	91.437
Gartner	84.600	165.000	75.338
Leje af kontor, inkl. varme	49.791	50.000	46.437
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	9.072	35.000	6.323
	1.211.304	1.365.000	1.131.364

Noter til resultatopgørelse for 2023/24

	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	Realiseret 2022/23
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	0	0	7.497
Tømrer og snedker	43.207	0	16.035
Elektriker	40.946	0	31.671
VVS	113.523	0	57.637
Maler	9.550	0	24.116
Garmester	4.905	0	6.931
Varmeanlæg (inkl. CTS-styring)	5.500	0	28.134
Fordelingsmålere	1.964	0	0
Låseservice mv.	5.811	0	40.377
Rådgivning	14.500	0	85.685
Gårdanlæg	14.399	0	9.495
Materialer og anden vedligeholdelse	110.378	0	114.635
	364.683	500.000	422.213
Note 7. Vedligeholdelse, planlagt			
Murerarbejder - Port	444.481	500.000	2.654.862
Fordelingsmålere	0	0	400
Udbedring af råd og svamp	0	0	175.988
Fugtmåling	0	0	21.057
Varmeanlæg, ventiler	86.896	0	33.852
Løn rådgiver	129.771	0	0
Gården	0	100.000	72.355
Kloak/Brøndreovering	98.173	0	37.632
Nedlæggelse gl. vandrør	559.573	0	80.106
Altanreparation	0	0	23.150
Hovedtrapper	27.539	0	0
Nedløbsrør	0	790.000	0
Vindues- og facadeprojekt	0	230.000	0
Vedligeholdelse, planlagt (diverse)	0	880.000	64.769
	1.346.433	2.500.000	3.164.171

Noter til resultatopgørelse for 2023/24

	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	Realiseret 2022/23
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	446.134	451.000	428.149
Udarbejdelse af varmeregnskab	94.558	90.000	79.214
Revision og regnskabsmæssig assistance	68.000	70.000	66.250
Revision, tidligere år	1.563	0	3.750
Advokat, løbende rådgivning	234.253	325.000	271.375
Valuarvurdering	34.500	35.000	33.500
Porto og gebyrer	37.850	30.000	33.124
Kontorholdsartikler, inkl. kopimaskine	38.330		71.018
Telefon, internet og hjemmeside	24.435	99.000	29.180
Regulering fraflytning	-2.362		-11.452
Diverse	5.460		1.279
	982.721	1.100.000	1.005.387
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	90.000	90.000	75.000
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	23.700	23.700	31.600
Møder og generalforsamling	42.318	60.000	49.819
Kontingenter	16.150	16.000	15.462
Arbejdsweekend og øvrige arrangementer	18.745	20.300	15.173
	190.913	210.000	187.054
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	176.331	0	0
Renter, gældsbreve (altan)	79.916	85.000	98.649
Andre renteindtægter	0	0	27
	256.247	85.000	98.676
Note 11. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter og provision, bank	0	25.000	19.591
Prioritetsrenter og bidrag	2.107.093	2.109.000	2.192.958
Renter Grundejernes Investeringsfond	104.323	110.000	110.385
Andre renteudgifter	889	0	652
	2.212.305	2.244.000	2.323.586

Noter til balancen pr. 30. juni

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 12. Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. juli	162.395.537	162.395.537
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	162.395.537	162.395.537
Opskrivninger pr. 1. juli	429.854.463	408.604.463
Årets opskrivning	5.500.000	21.250.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 30. juni	435.354.463	429.854.463
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	597.750.000	592.250.000

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 408.000.000.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 13. august 2024 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Erik Wiborg, Wiborg + Partnere. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 597.750.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,35 pct. inkl. inflation.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 162.395.537.

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 13. Likvide beholdninger		
Nykredit (kreditmaksimum kr. 5.000.000)	10.390.962	6.501.495
Nykredit (bestyrelseskonto)	8.510	12.558
Nykredit (aftaleindlån)	6.000.000	0
Kassebeholdning	0	167
	16.399.472	6.514.220

Noter til balancen

Note 14. Prioritetsgæld, kortfristet del pr. 30. juni 2024

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån.							
Fast rente, 1,50% opr. kr. 8.000.000	100,000	13,00	61.392	322.941	3.890.604	327.813	3.890.604
Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån.							
Fast rente, 1,50% opr. kr. 3.748.000	100,000	27,50	42.931	106.022	3.511.225	107.300	3.511.225
Nykredit A/S, kontantlån.							
Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 130.375.000. Effektiv rentesats 1,2196 pct. p.a.	76,252	25,25	1.782.298	3.791.418	112.769.960	3.837.870	88.308.022
Nykredit A/S, kontantlån.							
Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 19.555.000. Effektiv rentesats 1,0864 pct. p.a.	76,252	25,75	246.210	575.604	17.043.515	581.883	13.134.506
Nykredit A/S, kontantlån. Altanlån.							
Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 10.777.000. Effektiv rentesats 1,0540 pct. p.a.	76,252	26,25	78.585	183.867	5.276.043	176.069	4.050.043
			2.211.416	4.979.852	142.491.347	5.030.935	112.894.400

Noter til balancen pr. 30. juni

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 15. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.166.009	1.151.707
Fjernvarmeomkostning	975.935	821.980
	190.074	329.727
Note 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli	1.154.962	1.071.389
Hensat i året	-83.297	83.573
	1.071.665	1.154.962
Anvendt	0	0
Saldo 30. juni	1.071.665	1.154.962
Note 17. Skyldige omkostninger		
Viceværtsservice	43.793	58.180
Trappevask	48.792	11.670
Revision og regnskabsmæssig assistance	68.000	66.250
Advokat	46.077	132.376
Teknisk rådgivning	29.406	15.201
Administrator	98.935	16.273
Bryggenet	33.120	33.120
Valuar	34.500	33.500
Håndværkere	220.092	73.127
Vand og el	13.000	13.000
Gebyrer, gældsbreve	189.000	189.000
Kloakservice	0	44.289
Skyldig a-skat, am-bidrag og feriepenge	16.816	0
Øvrige gældsposter	399.398	369.461
	1.240.929	1.055.447

Noter til balancen pr. 30. juni

Note 18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 157.748.441 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 5.000.000 til sikkerhed for foreningens engagement med Nykredit Bank.

Der er tinglyst pantebreve nominelt kr. 11.748.000 til sikkerhed for lån i Grundejernes Investeringsfond.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.500.000 pr. år, dog maksimalt kr. 500.000 pr. skade.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet vedtægternes § 3, stk. 6 indskrænker bestyrelsens mulighed for at træffe beslutning om eventuelt salg af den sidste udlejede lejlighed, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavance beskatning. Foreningen udlejer fortsat 26 lejligheder til ikke-medlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg af det sidste lejemål, kan pr. 30. juni 2024 opgøres til ca. kr. 40,1 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30. juni 2024, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 50,6 mio. Beløbet kan først opgøres ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af de arealer der fremgår af BBR-Meddelelser. I andelsboligforeningen Njal anvendes arealet som fordelingsnøgle, men da BBR-registeret ikke registrerer decimaler og A/B Njal anvender to decimaler i fordelingsnøglen, svarer de arealbaserede nøgletal ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	30.06.22	30.06.23	30.06.24		
	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	20.843	20.844	244	21.130
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.789	1.789	21	1.581
B4	Erhvervslejemål	650	650	5	650
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	23.282	23.283	270	23.361

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

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1912

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.		

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
	Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X		
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.24 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		538.150.000	23.036	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.24 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		70.449.488	3.016	
	Forklaring på udregning			Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			13,1	
	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X	
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	1.134.775	x 12	/ 21.130	644
H2	Erhvervslejeindtægter	80.357	x 12	/ 21.130	46
H3	Boliglejeindtægter	87.296	x 12	/ 21.130	50

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat (uden salg af andele) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	339	213	310

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.462	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	6.073	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	23.535	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	18	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	33	136	58
M3	Vedligeholdelse i alt	48	154	73

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74,9

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	233	238	236

Supplerende nøgletal i øvrigt (beregnet efter faktiske arealer inkl. decimaler)

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2024, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² andel (B1+B2)	Kr. pr. m ² total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	19.351	17.498
Valuarvurdering	28.350	25.637
Anskaffelsessum (kostpris)	7.702	6.965
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.086	5.503
Foreslået andelsværdi	17.500	15.825
Reserver uden for andelsværdi	3.341	3.021
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ² (B1+B2)		644
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ² (B3)		611
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ² (B4)		1.471
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		12
Øvrige omkostninger		39
Finansielle poster, netto		14
Afdrag		35
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		86

Noter

Note 20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.1:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020, som kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 30. juni 2020 af valuar Erik Wiborg, Wiborg + Partnere. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 538.150.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5,5 pct. inkl. inflation.

	m ²	Andels- kapital
Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m ²	21.084,64	10.542.320
Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	2.231,70	0
Usolgt loftsareal	62,00	0
	23.378,34	10.542.320
		KR.
Foreningens egenkapital		469.433.741
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering		-70.449.488
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		398.984.253
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	538.150.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-597.750.000	-59.600.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	142.491.347	
Prioritetsgæld, kursværdi	-112.894.400	29.596.947
		368.981.200
Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2024	<u>368.981.200</u> 21.084,64	17.500
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		17.500
(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra b, kan beregnes til kr. 20.841 pr. m ² ved en fastholdt valuarvurdering)		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. oktober 2023)		17.000

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 21. Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN**

A1	Navn	Andelsboligforeningen Njal
A2	Adresse	c/o Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C
A3	CVR-nr.	26 24 96 86

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. 30. juni 2022

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	538.150.000	23.036
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	70.449.488	3.016

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	644

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.462
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	6.073
K3	Teknisk andelsværdi	23.535

Vedligeholdelse

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/reovering?	X	

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74,9

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Worsaae Lyng

Administrator

Serienummer: 5c720509-f2e1-4626-bfb2-e48b8b4ab863

IP: 80.162.xxx.xxx

2024-09-20 11:13:46 UTC



Mette Belling Skov

Næstformand

Serienummer: 9092d917-c34f-4130-904f-b86663185bc2

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-09-20 14:44:03 UTC



Nicoline Hjorth Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9728d763-db24-41cf-b5fd-db64453f7026

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-09-22 05:23:59 UTC



Nicolai Østby Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b40e2fa7-4e34-4cde-83bf-2eae6ca635ba

IP: 87.116.xxx.xxx

2024-09-22 15:20:55 UTC



Conni Madsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 335b0da5-4701-486e-8add-c752c3179a45

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-09-22 15:44:46 UTC



Nicoline Bendix Suadicani

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c7334f70-d284-4d4d-8700-51b3ee0aeb8f

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-09-22 18:00:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: 31324-BEVES-3EAYE-CHE38-B2XJE-XGFJO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Bent Ottosen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b6ced8b9-d68b-4447-a908-ee74806f0583

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-09-23 07:53:30 UTC



Thøger Rude Andersen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 1f035bee-5416-4c7e-b9a9-483102ba8428

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-09-23 08:22:29 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**