

**Andelsboligforeningen
Njal**

**Årsregnskab for perioden
1. april 2001 til 30. juni 2002**

Administration

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 24, 4. tv.

1620 København V

Tlf.: 33 22 99 41

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|------------------------------|-------------|
| Bestyrelsespåtegning | 2 |
| Revisionspåtegning | 3 |
| Foreningsoplysninger | 4 |
| Anvendte regnskabsprincipper | 5 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7-8 |
| Noter | 9-14 |

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. april 2001 til 30. juni 2002 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2002

Bestyrelse:

| | | |
|---------------------------------------|---|----------------------------|
| _____ Kenneth Majlund (formand) | _____ Jean Gauthier (næstformand) | _____ Conni Madsen |
| _____ Stine Villadsen | _____ Thore Hansen | _____ Adam de Neergaard |
| | _____ Eva Nielsen | |

Revisionspåtegning

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. april 2001 til 30. juni 2002.

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at afgive en konklusion om årsregnskabet.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er retvisende i alle væsentlige henseender. Ved en revision udføres på testbasis undersøgelse af beviser, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger. En revision omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentligste skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2002 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2001 til 30. juni 2002 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. september 2002

Revisionsfirmaet Arne Bang

Arne Bang
statsautoriseret revisor

Thøger R. Andersen
registreret revisor, HD

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Njal

Administrator

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 24, 4. tv.

1620 København V

Tlf.: 33 22 99 41

Regnskabsperiode

1. april 2001 til 30. juni 2002

Bestyrelse

Kenneth Majlund , (formand)

Jean Gauthier , (næstformand)

Conni Madsen

Stine Villadsen

Thore Hansen

Adam de Neergaard

Eva Nielsen

Revisor

Revisionsfirmaet Arne Bang

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Anvendte regnskabsprincipper

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningens vedtægter og god regnskabsskik.

Der er ikke medtaget sammenligningstal i regnskabet da det er første regnskabsår. Indeværende regnskabsperiode er på 15 måneder.

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelsespris.

Forbedringer, vedligeholdelse og småanskaffelser udgiftsføres løbende i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er gennemgået individuelt med henblik på en vurdering af de enkelte debitorer og eventuelle hensættelser til tab.

Skat

Skat af årets resultat samt den latente skat, der påhviler andelsboligforeningen på afslutningstidspunktet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. april 2001 til 30. juni 2002

| <u>Note</u> | <u>2001/02</u> |
|---|------------------------------|
| Indtægter | |
| 1 Indtægter | 13.520.744 |
| Indtægter i alt | <u>13.520.744</u> |
| Udgifter | |
| 2 Ejendomsudgifter | 2.722.280 |
| 3 Reparation og vedligeholdelse | 936.102 |
| 4 Administrationsudgifter | 611.772 |
| 5 Renteudgifter | 8.920.144 |
| Udgifter i alt | <u>13.190.298</u> |
| Resultat af ordinær drift | 330.446 |
| 6 Ekstraordinære indtægter | 110.152 |
| Kurstab | 0 |
| Resultat før afskrivninger og henlæggelser | <u>440.598</u> |
| Betalt selskabsskat | 0 |
| 9 Henlæggelser | 0 |
| Årets resultat | <u><u>440.598</u></u> |

Balance pr. 30. juni 2002

Aktiver

| <u>Note</u> | <u>2001/02</u> |
|--|----------------------------------|
| Anlægsaktiver | |
| Ejendom | |
| Ejendommen matr. nr. 134, Amagerbros kvarter, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. januar 2002, kr. 125.000.000) | |
| Anskaffelsessum | 117.101.392 |
| Ejendommen i alt | <u>117.101.392</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>117.101.392</u> |
| Omsætningsaktiver | |
| Tilgodehavender | |
| Tilgodehavende boligafgift | 83.243 |
| Bryggenet | 1.211 |
| Mellemregning andelssalg | 1.250 |
| Periodeafgrænsningsposter | 74.746 |
| Forsikrings sag | 11.059 |
| Byggesag | 115.200 |
| Grundejernes Investeringsfond | 1.108.016 |
| Tilgodehavender i alt | <u>1.394.725</u> |
| Likvide beholdninger | |
| Kassebeholdninger, varmemester | 1.244 |
| Likvide beholdninger i alt | <u>1.244</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.395.969</u> |
| Aktiver i alt | <u><u>118.497.361</u></u> |

Balance pr. 30. juni 2002

Passiver

| <u>Note</u> | <u>2001/02</u> |
|--|--------------------------------------|
| Egenkapital | |
| 7 Andelskapital | 6.548.300 |
| 8 Overført overskud | 440.598 |
| Egenkapital i alt | <u>6.988.898</u> |
| Hensættelser | |
| 9 Henlæggelser | 2.741.850 |
| Hensættelser i alt | <u>2.741.850</u> |
| Langfristet gæld | |
| 10 Prioritetsgæld | 102.800.000 |
| Langfristet gæld i alt | <u>102.800.000</u> |
| Kortfristet gæld | |
| Driftskonto, Forstædernes Bank (kassekredit maks. kr. 9.000.000) | 1.428.340 |
| Skyldige omkostninger | 106.499 |
| Skyldig A-skat m.v. | 34.750 |
| Skyldige feriepenge | 113.131 |
| Forudbetalte boligafgifter | 13.293 |
| Varmedeposita | 5.744 |
| Deposita leje | 537.561 |
| Forudbetalt leje | 100.756 |
| Forudbetalt leje 2 måneder (periodiseret indtægt) | 552.557 |
| Uafsluttet varmeregnskab | 45.177 |
| Mellemregning administrator | 886 |
| Beboerforening | 6.390 |
| Bindingspligt | 1.564.032 |
| 11 Indvendig vedligeholdelse | 1.457.497 |
| Kortfristet gæld i alt | <u>5.966.613</u> |
| Passiver i alt | <u><u>118.497.361</u></u> |
| | 0 |
| 12 Forpligtelser | |
| 13 Andelenes værdi | |

Noter

| <u>Note</u> | | <u>2001/02</u> |
|-------------|-------------------------------|--------------------------|
| 1 | Indtægter | |
| | Boligafgift | 6.750.207 |
| | Forbedring af andel | 1.577.486 |
| | Boligafgift 2 | 217.003 |
| | Boligleje | 4.486.218 |
| | Erhvervsleje | 188.593 |
| | Salg af andele | 293.423 |
| | Renteindtægter | 7.814 |
| | Indtægter i alt | <u>13.520.744</u> |
| 2 | Ejendomsudgifter | |
| | Ejendomsskatter m.v. | 1.365.041 |
| | Vand | 325.999 |
| | El og gas | 60.075 |
| | Forsikringer | 127.317 |
| | Vicevært og renholdelse | 805.958 |
| | Vinduespolering | 25.890 |
| | Erhvervsleje | 12.000 |
| | Ejendomsudgifter i alt | <u>2.722.280</u> |

Noter

| <u>Note</u> | <u>2001/02</u> |
|--|------------------------------|
| 3 Reparation og vedligeholdelse | |
| Kloakarbejde | 68.062 |
| Elektriker | 37.637 |
| Blikkenslager | 158.049 |
| Glarmester | 10.577 |
| Murer | 32.842 |
| Maler | 110.664 |
| Tømrer, snedker | 100.359 |
| Varmeanlæg | 43.803 |
| Gård og have | 5.616 |
| Dørtelefonanlæg | 1.317 |
| Tagreparation | 1.231 |
| Låseservice | 151.398 |
| Vagtordning | 5.625 |
| Andre reparationer | 42.526 |
| Vedligeholdelse 1/4 - 30/6 2001 | 138.773 |
| Diverse materialer | <u>27.623</u> |
| Reparation og vedligeholdelse i alt | <u><u>936.102</u></u> |

Noter

| <u>Note</u> | <u>2001/02</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|
| 4 Administrationsudgifter | |
| Administration | 201.760 |
| Øvrige administrationsudgifter | 21.375 |
| Revision | 27.500 |
| Bestyrelsesgodtgørelse | 6.800 |
| Papir og porto | 12.117 |
| Gebyrer og PBS | 15.763 |
| Telefon | 10.188 |
| Udarbejdelse af varmeregnskab | 62.241 |
| Møder og generalforsamling | 8.225 |
| Kontingent G.I.B. | 5.658 |
| Advokat, huslejenævnssager | 62.778 |
| Tab huslejenævnssager | 121.116 |
| Fest | 2.549 |
| Tab på debitorer | 2.520 |
| Tomgangsleje | 7.261 |
| Inventar | 3.940 |
| Vurderingshonorar, salg af andele | 26.250 |
| Diverse | 13.731 |
| Administrationsudgifter i alt | <u>611.772</u> |

Noter

| <u>Note</u> | <u>2001/02</u> |
|--|--------------------------------|
| 5 Renteudgifter | |
| Renteudgifter, bank (herunder renter i.f.m. køb af ejendommen) | 3.264.248 |
| Prioritetsrenter | <u>5.655.896</u> |
| Renteudgifter i alt | <u><u>8.920.144</u></u> |
| | |
| 6 Ekstraordinære indtægter | |
| Indvendig vedligeholdelse (solgte lejligheder) | 32.741 |
| Indbetaling vedrørende nøgler | 500 |
| Erstatning vedrørende METRO-byggeri | <u>76.911</u> |
| Ekstraordinære indtægter i alt | <u><u>110.152</u></u> |
| | |
| 7 Andelskapital | |
| Saldo pr. 1. april 2001 | 0 |
| Andelsindskud | 6.135.900 |
| Salg af andele | <u>412.400</u> |
| Andelskapital pr. 30. juni 2002 | <u><u>6.548.300</u></u> |
| | |
| 8 Overført overskud | |
| Saldo pr. 1. april 2001 | 0 |
| Årets resultat | <u>440.598</u> |
| Overført overskud pr. 30. juni 2002 | <u><u>440.598</u></u> |
| | |
| 9 Henlæggelser | |
| Saldo pr. 1. april 2001 | 0 |
| Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse i f.m. stiftelse | <u>2.741.850</u> |
| Saldo pr. 30. juni 2002 | <u><u>2.741.850</u></u> |

Noter

| <u>Note</u> | <u>Gæld</u> | <u>2001/02</u> <u>Kursværdi</u> |
|---|---------------------------|------------------------------------|
| 10 Prioritetsgæld | | |
| Nykredit, nom. 51.400.000 | 51.400.000 | 54.630.806 |
| Nykredit, nom. 51.400.000 | 51.400.000 | 53.675.885 |
| Prioritetsgæld pr. 30. juni 2002 | <u>102.800.000</u> | <u>108.306.691</u> |
| 11 Indvendig vedligeholdelse | | |
| Saldo pr. 1. april 2001 | | 0 |
| Overført fra tidligere ejer | | 1.454.119 |
| Henlagt i 2001/02 | | <u>126.194</u> |
| | | 1.580.313 |
| Anvendt i 2001/02 | | <u>122.816</u> |
| Saldo pr. 30. juni 2002 | | <u>1.457.497</u> |
| 12 Forpligtelser | | |
| Andelsboligforeningen har udstedt ejerpantebrev på kr. 6.000.000 til Forstædernes Bank. | | |

Noter

| <u>Note</u> | | <u>2001/02</u> |
|---|--------------------|-----------------------|
| 13 Beregning af andelskronen | | |
| Andelskronen er opgjort efter bestemmelserne i lov om andelsboliger m.v., § 5 stk. 2 B. (Vurdering af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom) | | |
| | m2 | Andels- kapital |
| Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2 | 13.097 | 6.548.300 |
| Udlejede lejligheder | 8.617 | 0 |
| | <u>21.713</u> | <u>6.548.300</u> |
| (areal ifølge BBR-meddelelser er 21.571 m2) | | |
| Egenkapital i henhold til regnskab | | 6.988.898 |
| Regulering ejendomsværdi: | | |
| Ejendommens anskaffelsesværdi | 117.101.392 | |
| Kontant handelsværdi som udlejningsejendom | <u>139.000.000</u> | 21.898.608 |
| Henlæggelse i andelskronen til fremtidig vedligeholdelse | | -11.500.000 |
| Kursregulering, prioritetsgæld: | | |
| Nom. restgæld | 102.800.000 | |
| Kursværdi pr. 30. juni 2002 | <u>108.306.691</u> | -5.506.691 |
| | | 11.880.815 |
| Heraf indskud | | <u>6.548.300</u> |
| | | <u>5.332.515</u> |
| | <u>5.332.515</u> | |
| Tillæg pr. m2 | 13.097 | = <u>407</u> |
| Andelsværdi pr. 30. juni 2002 for indskud på kr. 500 pr. m2 = | | <u>907</u> |

Den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.