

Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Livjærgade 21 • 2100 København Ø

**Andelsboligforeningen
Njal**

**Årsregnskab for perioden
1. juli 2005 til 30. juni 2006**

Administration

Boligexperten Administration A/S (indtil 1. juli 2006)
Vesterbrogade 12, 4.
1620 København V

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	4
Anvendte regnskabsprincipper	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Noter	9-15
Andelskroneberegning	15

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. juli 2005 til 30. juni 2006 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægterne.

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 20/11 2006

Bestyrelse:



Conni Madsen
(formand)



Flemming Sørensen

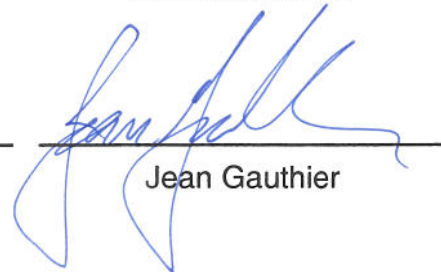
Christian Jessen



Birthe Kestenholz



Michael Rosenørn



Jean Gauthier



Jesper Bahn Larsen

Revisionspåtegning

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2005 til 30. juni 2006.

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke 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, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger.

Revisionen 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.

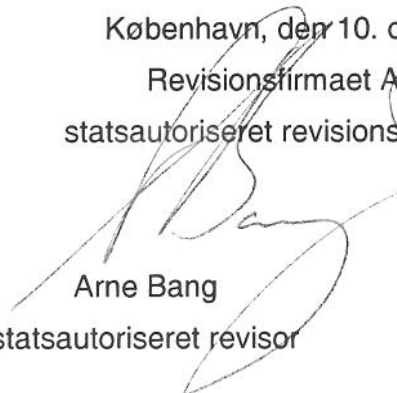
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

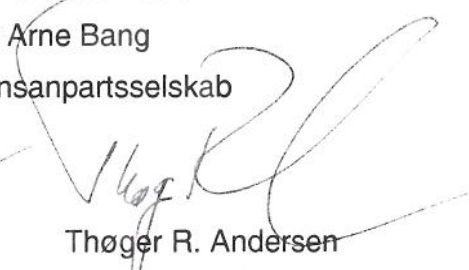
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2005 til 30. juni 2006.

København, den 10. oktober 2006

Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab


Arne Bang
statsautoriseret revisor


Thøger R. Andersen
registreret revisor, CMA

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Njal

Administrator

Boligexperten Administration A/S (indtil 1. juli 2006)

Vesterbrogade 12, 4.

1620 København V

C.E. Jensen Ejendomsadministration (fra 1. juli 2006)

Meldahlsgade 5

1613 København V

Tlf. 33 33 82 82

Regnskabsperiode

1. juli 2005 til 30. juni 2006

Bestyrelse

Conni Madsen (formand)

Flemming Sørensen

Christian Jessen

Birthe Kestenholz

Michael Rosenørn

Jean Gauthier

Jesper Bahn Larsen

Revisor

Revisionsfirmaet Arne Bang

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Livjægergade 21

2100 København Ø

Anvendte regnskabsprincipper

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse andelsboligforeningens vedtægter og god regnskabsskik.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter i resultatopgørelsen periodiseres efter regnskabsperioden.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Mindre forbedringer, vedligeholdelse og småanskaffelser udgiftsføres løbende i resultatopgørelsen.

Ved gennemførelse af større byggesager indregnes dette i balancen.

Tilgodehavender

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

Skat

Skat af årets resultat, der påhviler andelsboligforeningen på afslutningstidspunktet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Foreningen bliver først beskattet ved salg af lejligheder ved salg af den sidste udlejede lejlighed. Der er ikke udgiftsført latent skat af salg af lejligheder.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2005 til 30. juni 2006

<u>Note</u>	<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
Indtægter		
1 Boligafgifter og lejeindtægter	14.194.848	12.464.697
2 Renteindtægter	12.017	59.917
Indtægter i alt	14.206.865	12.524.614
Udgifter		
3 Ejendomsudgifter	2.576.483	2.504.898
4 Reparation og vedligeholdelse	1.323.370	1.361.258
5 Administrationsudgifter	733.101	1.018.049
6 Renteudgifter	7.448.332	6.815.311
Udgifter i alt	12.081.286	11.699.516
Resultat af ordinær drift	2.125.579	825.098
7 Ekstraordinære indtægter	143.402	571.459
Resultat før afskrivninger og henlæggelser	2.268.981	1.396.557
Betalt selskabsskat	0	0
11 Henlagt af årets overskud	2.268.981	1.396.557
Årets resultat	0	0

Balance pr. 30. juni 2006

		Aktiver	

<u>Note</u>		<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
	Anlægsaktiver		
	Ejendom		
	Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2005, kr. 210.000.000)		
	Anskaffelsessum	117.101.392	117.101.392
8	Loftsudvidelse og tagrenovering	29.120.398	29.296.526
	Opskrivning til offentlig ejendomsvurdering	<u>63.778.210</u>	<u>55.602.082</u>
	Ejendom i alt	<u>210.000.000</u>	<u>202.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>210.000.000</u>	<u>202.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende boligafgift	41.869	84.484
	Uafsluttet varmeregnskab	15.506	0
	Afsluttet varmeregnskab	786	0
	Periodeafgrænsningsposter	29.954	33.747
	Forsikringsager	0	54.839
	Andre tilgodehavender	51.928	67.330
	Gældsbev. andelshaver	0	136.487
	Mellemregning, administrator	496	0
	Mellemregning, andelssalg	<u>18.120</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>158.659</u>	<u>376.887</u>
	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdninger, varmemester	14.263	8.256
	Pengeinstitutter	<u>328.120</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>342.383</u>	<u>8.256</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>501.042</u>	<u>385.143</u>
	Aktiver i alt	<u><u>210.501.042</u></u>	<u><u>202.385.143</u></u>

Balance pr. 30. juni 2006

		Passiver	

<u>Note</u>		<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
	Egenkapital		
9	Andelskapital	8.830.055	8.269.405
10	Overført overskud	<u>25.317.946</u>	<u>17.141.818</u>
	Egenkapital i alt	<u>34.148.001</u>	<u>25.411.223</u>
	Hensatte forpligtelser		
11	Henlæggelser	<u>31.165.538</u>	<u>28.896.557</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>31.165.538</u>	<u>28.896.557</u>
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	<u>142.844.343</u>	<u>143.391.005</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>142.844.343</u>	<u>143.391.005</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Driftskonto, Forstædernes Bank (kassekredit maks. kr. 9.000.000)	0	1.800.177
	Varmedeposita	5.000	7.500
	Deposita leje	292.561	368.472
	Forudbetalt boligafgift	53.258	64.951
	Forudbetalt leje	37.380	55.990
	Forudbetalt leje 2 måneder (periodiseret indtægt)	301.533	360.476
	Forudindkasseret vedrørende andelssalg	0	136.371
	Uafsluttet varmeregnskab	0	180.250
	Afsluttet varmeregnskab	0	4.064
	Mellemregning andelssalg	0	91.928
13	Anden gæld	444.999	336.675
14	Indvendig vedligeholdelse	<u>1.208.429</u>	<u>1.279.504</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.343.160</u>	<u>4.686.358</u>
	Passiver i alt	<u>210.501.042</u>	<u>202.385.143</u>
15	Forpligtelser		
16	Andelenes værdi		

		Noter	

<u>Note</u>		<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
1	Boligafgifter og lejeindtægter		
	Boligafgift	8.163.182	7.582.756
	Forbedring af andel, samt indfrielse heraf	710.788	977.339
	Boligafgift 2	474.086	439.175
	Boligafgift, loftsudvidelse	521.420	72.185
	Boligleje	1.799.922	2.122.016
	Boligleje, loftsudvidelse	41.858	16.120
	Erhvervsleje	365.813	316.964
	Kælderleje	14.025	5.925
	Salg af andele, netto	1.964.129	787.658
	Bryggenet (netto)	63.012	76.974
	Arbejdsweekends	50.400	44.000
	Renovation vedrørende erhvervsleje	26.213	23.585
	Boligafgifter og lejeindtægter i alt	<u>14.194.848</u>	<u>12.464.697</u>
2	Renteindtægter		
	Bankindeståender	12.017	15.447
	Grundejernes Investeringsfond	0	40.654
	Renter gældsbrev	0	3.816
	Renteindtægter i alt	<u>12.017</u>	<u>59.917</u>
3	Ejendomsudgifter		
	Ejendomsskat	473.158	448.699
	Renovation	342.817	326.565
	Vand	615.868	580.512
	El	54.583	50.696
	Forsikringer	120.184	140.448
	Vicevært , inkl. reg. af feriepengeforpligtelse og lønsumsafgift	672.478	696.241
	Trappevask mv.	199.239	194.947
	Vinduespolering, snerydning mv.	54.816	30.870
	Leje af kontor og værksted, incl. varme	43.340	35.920
	Ejendomsudgifter i alt	<u>2.576.483</u>	<u>2.504.898</u>

Noter

<u>Note</u>	-----	<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
4 Reparation og vedligeholdelse			
Kloakarbejde		42.154	25.579
Elektriker (bl.a. kabling i kælder)		166.351	91.441
Blikkenslager		125.087	351.873
Glarmester		200	665
Murer (bl.a. rep af revne i betongulve og fugning af gesimser)		120.773	51.156
Maler		64.842	4.750
Tømrer, snedker (bl.a. rep. af altandøre)		280.191	48.366
Renovering af kælder		0	166.034
Varmeanlæg		78.330	14.995
Gård, have og vej		2.754	61.332
Rådgivning		47.175	0
Dørtelefonanlæg		10.555	1.745
Tagrender og nedløb		11.239	93.392
Zinkinddækning og rådskader, overført fra byggesag		0	323.790
Låseservice		16.687	12.542
Vagtordning		9.200	9.375
Arbejdsweekend		33.347	12.499
Andre reparationer		41.181	22.077
Forsikringsager		0	15.019
Portdæk (opstart)		250.481	0
Beboerhjørnet		7.546	12.952
Diverse materialer		15.277	41.676
Reparation og vedligeholdelse i alt		<u>1.323.370</u>	<u>1.361.258</u>

Noter

<u>Note</u>	-----	<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
5 Administrationsudgifter			
Administration		175.660	171.446
Web bestyrelser		3.240	2.430
Revision		37.500	32.000
Revision, ekstraarbejde byggeregnskab tidligere år		18.000	0
Bestyrelsesgodtgørelse		13.850	12.750
Kontorhold		47.612	18.793
Gebyrer og PBS		25.336	19.181
Telefon		14.857	12.911
Udarbejdelse af varmeregnskab		86.459	78.823
Møder og generalforsamling		33.556	25.656
Kontingenter		11.217	15.677
Administration, huslejenævns-sager		43.391	112.950
Advokat, boligretssager		116.117	78.551
Tilbagebetaling vedr. fjernvarme, skatter og afgifter, lejere		0	243.031
Tab og erstatninger huslejenævns-sager		6.235	75.738
Tab på debitorer		12.923	12.292
Tomgangsleje		0	1.756
Inventar		0	14.886
Vurderingshonorar, salg af andele		34.600	35.700
Valuarvurdering, ejendommen		27.500	21.750
Finansieringsomkostninger		7.950	1.400
Diverse		17.098	30.328
Administrationsudgifter i alt		<u>733.101</u>	<u>1.018.049</u>

		Noter	

<u>Note</u>		<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
6	Renteudgifter		
	Renteudgifter, bank	13.792	43.945
	Renter Grundejernes Investeringsfond	120.000	27.333
	Rente SWAP	286.749	0
	Prioritetsrenter	<u>7.027.791</u>	<u>6.744.033</u>
	Renteudgifter i alt	<u>7.448.332</u>	<u>6.815.311</u>
7	Ekstraordinære indtægter		
	Indvendig vedligeholdelse (solgte lejligheder)	136.747	158.034
	Frigivet fra Grundejernes Investeringsfond (solgte lejligheder)	0	400.891
	Indbetaling vedrørende nøgler mv.	6.655	12.534
	Ekstraordinære indtægter i alt	<u>143.402</u>	<u>571.459</u>
8	Loftsudvidelse og tagrenovering		
	Saldo primo	29.296.526	-
	Tilvalg loftsudvidelse	-176.128	-
	Saldo ultimo	<u>29.120.398</u>	<u>29.296.526</u>
9	Andelskapital	<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
	Saldo pr. 1. juli 2005	8.269.405	7.422.700
	Salg af andele	529.165	472.150
	Øget indskud, salg af loftsrum	<u>31.485</u>	<u>374.555</u>
	Andelskapital pr. 30. juni 2006	<u>8.830.055</u>	<u>8.269.405</u>
10	Overført overskud/opskrivninger		
	Saldo pr. 1. juli 2005	17.141.818	-10.960.264
	Opskrivning til offentlig ejendomsvurdering	8.176.128	55.602.082
	Årets resultat	0	0
	Henlagt til senere vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>-27.500.000</u>
	Overført overskud/opskrivninger pr. 30. juni 2006	<u>25.317.946</u>	<u>17.141.818</u>

Noter

<u>Note</u>	-----	<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
11 Henlæggelser			
Saldo pr. 1. juli 2005		28.896.557	15.058.180
Henlagt fra årets resultat		2.268.981	1.396.557
Årets henlæggelse		0	27.500.000
Årets anvendelse (byggesag)		0	-15.058.180
Saldo pr. 30. juni 2006		<u>31.165.538</u>	<u>28.896.557</u>
		<u>2005/06</u>	<u>2005/06</u>
12 Prioritetsgæld		<u>Gæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit, opr. 51.403.000, rentetilpasning F1-lån		51.403.000	51.579.029
Markedsværdi af renteswap 30. juni 2006, tilknyttet F1-lån			-1.453.170
			<u>50.125.859</u>
Nykredit, opr. 51.400.000, rentetilpasning F10-lån		51.400.000	55.728.438
Nykredit, opr. 32.800.000, kontantlån 4%, udløb 2035		32.041.343	30.375.389
Grundejernes Investeringsfond		8.000.000	8.000.000
Prioritetsgæld pr. 30. juni 2006		<u>142.844.343</u>	<u>144.229.686</u>
		<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
13 Anden gæld			
Mellemregning administrator		0	53
Skyldig A-skat m.v.		26.448	18.062
Skyldig lønsumsafgift		9.579	12.462
Feriepengeforpligtelse		116.000	125.000
Skyldige omkostninger mv.		292.972	181.098
Anden gæld i alt		<u>444.999</u>	<u>336.675</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
14 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. juli 2005	1.279.504	1.415.176
Henlagt i 2005/06	<u>220.652</u>	<u>209.361</u>
	1.500.156	1.624.537
Anvendt i 2005/06	<u>291.727</u>	<u>345.033</u>
Saldo pr. 30. juni 2006	<u><u>1.208.429</u></u>	<u><u>1.279.504</u></u>
15 Forpligtelser		

Skatteforpligtelsen

Der påhviler andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, der opstår ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. På den ordinære generalforsamling fremsættes et forslag til ændring af vedtægternes § 3, stk. 6. Forslaget indskrænker bestyrelsens mulighed for at træffe beslutning om anvendelsen, herunder salg af den sidste udlejede lejlighed, uden at have generalforsamlingens godkendelse. Det er således generalforsamlingen, der træffer beslutning om evt. salg af den sidste lejlighed, der dermed udløser skatteforpligtelsen. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6-2006 opgøres til ca. kr. 13-14 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6-2006, svarer den samlede forpligtelse til kr. 25-26 mio. Beløbet kan ikke opgøres præcist på nuværende tidspunkt, og forpligtelsen indtræder først ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

Vedtages ovennævnte forslag til vedtægtsændring ikke, bør der indarbejdes udskudt skat, og dette vil påvirke andelskronen i nedadgående retning.

Øvrige forpligtelser

Andelsboligforeningen har udstedt ejerpantebrev på kr. 6.000.000 til Forstædernes Bank.

Andelsboligforeningen har stillet garanti overfor "Foreningen Bryggenet" for kr. 334.800.

Andelsboligforeningen har stillet garanti og kaution overfor banker på vegne af andels-havere med i alt kr. 1.060.832.

Noter

<u>Note</u>		<u>2005/06</u>
16 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)		
	<u>m2</u>	<u>Andels- kapital</u>
Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2	17.660,11	8.830.055
Udlejede lejligheder	<u>5.228,50</u>	<u>0</u>
	<u>22.888,61</u>	<u>8.830.055</u>
Egenkapital i henhold til regnskab		34.148.001
Regulering ejendomsværdi:		
Ejendommens offentlige vurdering pr. 1.10.2005	210.000.000	
Kontant handelsværdi som udlejningsejendom	<u>312.200.000</u>	102.200.000
Kursregulering, prioritetsgæld:		
Nom. restgæld	142.844.343	
Kursværdi pr. 30. juni 2006	<u>144.229.686</u>	-1.385.343
		134.962.658
Heraf indskud		<u>8.830.055</u>
		<u>126.132.603</u>
	<u>126.132.603</u>	
Tillæg pr. m2	17.660 =	<u>7.142</u>
Andelsværdi pr. 30. juni 2006 for indskud på kr. 500 pr. m2 =		<u><u>7.642</u></u>

Valuaren har i vurderingsrapporten baseret beregningen på en rente på 1,95%.

Vurderingen er særdeles følsom overfor udsving i markedsrenten.

En stigning i markedsrenten på 0,3% vil medføre et fald i vurderingssummen på ca. kr. 41.500.000, svarende til ca. kr. 2.350 pr. m2.

Nye andelshavere (købere) skal være særlig opmærksom på denne forudsætning for vurdering af andelskronen.

Bestyrelsen foreslår, at der ved fastsættelsen af andelskronens værdi, tages højde for rentefølsomheden og foreslår andelskronen pr. m2 fastsat til

5.300

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.