

**Andelsboligforeningen
Njal**

**Årsrapport for perioden
1. juli 2008 til 30. juni 2009**

Administration

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Tlf.: 33 33 82 82

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3-4
Foreningsoplysninger	5
Anvendte regnskabsprincipper	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-18
Andelskroneberegning	17-18

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2008 til 30. juni 2009 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

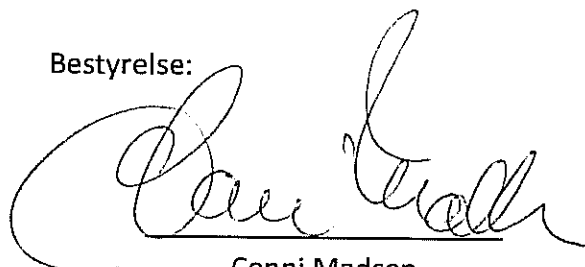
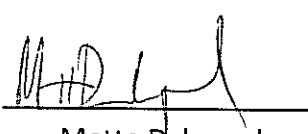
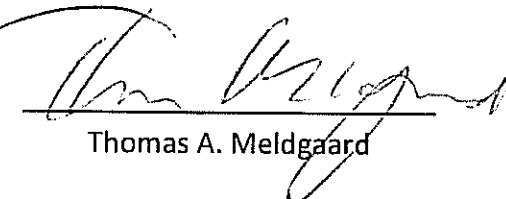
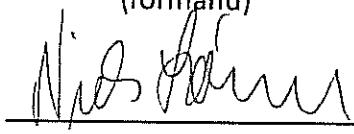


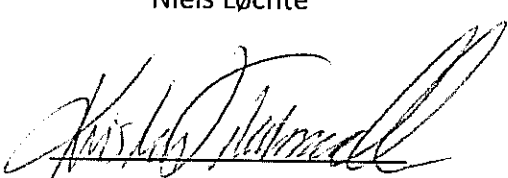
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6/10 2009

Bestyrelse:

 Conni Madsen (formand)	 Mette Dalgaard	 Thomas A. Meldgaard
 Niels Løchte	 Ulrich Hansen	 Jesper Bahn Larsen
 Kristina Vildersbøll		

Revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2008 til 30. juni 2009, omfattende bestyrelsespåtegning anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Revisionspåtegning (fortsat)

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

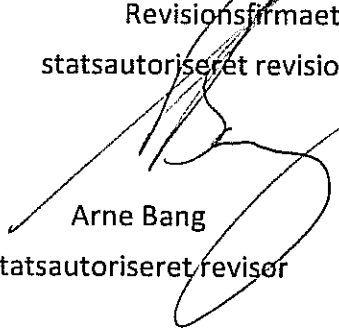
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

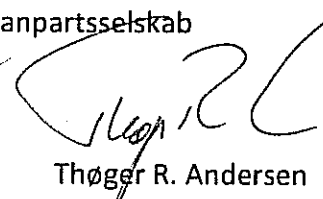
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2008 til 30. juni 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. september 2009

Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab


Arne Bang
statsautoriseret revisor


Thøger R. Andersen
registreret revisor, CMA

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Njal

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Tlf. 33 33 82 82

Regnskabsperiode

1. juli 2008 til 30. juni 2009

Bestyrelse

Conni Madsen (formand)

Mette Dalgaard

Thomas A. Meldgaard

Niels Løchte

Ulrich Hansen

Jesper Bahn Larsen

Kristina Vildersbøll

Revisor

Revisionsfirmaet Arne Bang

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Livjægergade 21

2100 København Ø

Anvendte regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder tilpasset andelsboligforeningens behov og foreningens vedtægter.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen, og hele prioritetsgælden er anført som langfristet gæld.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning, samt opgørelse over forventede fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Skat

Skat af periodens 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 2008 til 30. juni 2009

<u>Note</u>	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
Indtægter		
1 Boligafgifter, lejeindtægter og salg af andele mv.	12.992.120	15.625.337
2 Renteindtægter	287.492	268.871
Indtægter i alt	13.279.612	15.894.208
Udgifter		
3 Ejendomsudgifter	2.822.838	2.496.409
4 Reparation og vedligeholdelse	511.915	438.758
5 Administrationsudgifter	992.815	944.010
6 Renteudgifter	6.726.043	6.847.083
Udgifter i alt	11.053.611	10.726.260
Resultat før afskrivninger og henlæggelser	2.226.001	5.167.948
Betalt selskabsskat	0	0
11 Årets henlæggelse	1.599.281	5.167.948
Årets resultat	626.720	0
Årets resultat før afdrag	626.720	0
Årets afdrag på prioritetsgæld	626.720	599.903
Årets resultat efter afdrag	0	-599.903

Balance pr. 30. juni 2009

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
	Anlægsaktiver		
	Ejendom		
	Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008, kr. 409.000.000)		
	Anskaffelsessum	117.101.392	117.101.392
7	Loftsudvidelse og tagrenovering	29.000.103	29.000.103
	Opskrivning til offentlig ejendomsvurdering	262.898.505	307.898.505
	Ejendom i alt	409.000.000	454.000.000
	Anlægsaktiver i alt	409.000.000	454.000.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende boligafgift	63.617	21.929
	Afsluttet varmeregnskab	10.406	7.559
	Periodeafgrænsningsposter	45.560	46.995
	Forbedringsomkostninger, lejelejlighed	104.072	0
	Tilgodehavende vedrørende salg af andel	357.960	0
	Andre tilgodehavender	54.757	61.022
	Erstatning, skattevarsling tidligere år	0	51.148
	Mellemregning, administrator	26.430	11.004
	Mellemregning, andelssalg	130.743	82.212
	Tilgodehavender i alt	793.545	281.869
	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	2.156	9.712
	Pengeinstitutter	7.105.776	8.089.634
	Likvide beholdninger i alt	7.107.932	8.099.346
	Omsætningsaktiver i alt	7.901.477	8.381.215
	Aktiver i alt	416.901.477	462.381.215

Balance pr. 30. juni 2009

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
	Egenkapital		
8	Andelskapital	9.225.550	9.194.150
9	Opskrivningshenlæggelser	209.118.505	254.118.505
10	Overført resultat	4.509.567	3.882.847
	Egenkapital i alt	<u>222.853.622</u>	<u>267.195.502</u>
	Hensatte forpligtelser		
11	Henlæggelser til vedligeholdelse	48.868.180	48.501.701
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>48.868.180</u>	<u>48.501.701</u>
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	141.043.486	141.670.206
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>141.043.486</u>	<u>141.670.206</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Deposita leje	322.371	304.860
	Forudbetalt boligafgift	66.045	24.235
	Forudbetalt vedr. salg af lejligheder	1.541.532	2.344.647
	Forudbetalt leje	32.118	34.567
	Forudbetalt leje 2 måneder (periodiseret indtægt)	295.737	286.740
	Uafsluttet varmeregnskab (2008/09)	184.962	269.521
13	Anden gæld	407.852	466.556
14	Indvendig vedligeholdelse	1.285.572	1.282.680
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.136.189</u>	<u>5.013.806</u>
	Passiver i alt	<u>416.901.477</u>	<u>462.381.215</u>
15	Forpligtelser		
16	Andelenes værdi		

	Noter	

<u>Note</u>	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
1 Boligafgifter og lejeindtægter mv.		
Boligafgift	9.378.034	9.145.143
Boligafgift 2	501.208	494.261
Boligleje	1.572.637	1.645.888
Erhvervsleje	574.169	444.154
Kælderleje	22.500	18.712
Salg af andele, netto	677.568	3.552.787
Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	68.649	73.840
Arbejdsweekends	54.800	58.000
Indvendig vedligeholdelse (solgte lejligheder)	85.668	65.451
Skattevarsling tidligere år	0	51.148
Andre indtægter, herunder ventelistegebyrer	56.887	75.953
Boligafgifter og lejeindtægter i alt	<u>12.992.120</u>	<u>15.625.337</u>
2 Renteindtægter		
Bankindeståender	283.706	258.549
Rente mellemregning med administrator	3.786	10.322
Renteindtægter i alt	<u>287.492</u>	<u>268.871</u>
3 Ejendomsudgifter		
Ejendomsskat	535.194	510.695
Renovation	369.720	365.013
Vand	757.094	628.753
El	99.447	88.694
Forsikringer	172.408	175.437
Viceværtsservice mv.	421.223	398.795
Ejendomsinspektør	85.006	32.000
Trappevask	266.630	197.334
Vinduespolering, snerydning mv.	73.613	52.464
Leje af kontor og værksted, incl. varme	30.892	40.405
Øvrige ejendomsudgifter	11.611	6.819
Ejendomsudgifter i alt	<u>2.822.838</u>	<u>2.496.409</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
4 Reparation og vedligeholdelse		
Kloakarbejde	16.125	10.335
Elektriker (heraf vedr. lejelejligheder kr. 49.500)	102.420	36.585
Blikkenslager	35.333	72.315
Varmeanlæg	58.774	88.610
Rådgivning	12.957	23.874
Dørtelefonanlæg	15.242	3.619
Tag, herunder duesikring	63.980	17.699
Facader og vinduer	44.352	52.112
Låseservice	22.986	23.657
Vagtordning	37.692	9.375
Arbejdsweekend	17.471	11.351
Anden reparation og vedligeholdelse	29.880	59.123
Fællesarealer, indendørs/udendørs	53.969	29.726
Beboerhjørnet	734	377
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>511.915</u>	<u>438.758</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
5 Administrationsudgifter		
Administration	305.865	291.715
Administration venteliste	21.570	20.660
Revision	50.500	47.000
Revision, ekstraarbejde	10.125	25.000
Bestyrelsesgodtgørelse (2007/08)	82.300	78.660
Kontorhold, porto mv.	37.463	61.602
Gebyrer og PBS	17.219	17.741
Telefon og internet	9.145	11.104
Udarbejdelse af varmeregnskab	105.106	99.145
Møder og generalforsamling	29.211	28.984
Kontingenter	11.467	11.286
Administration, ekstraarbejder	1.500	10.960
Advokat, forlig, boligretssager mv.	297.605	180.712
Tab på tilgodehavender	6.281	51.500
Diverse	7.458	7.941
Administrationsudgifter i alt	<u>992.815</u>	<u>944.010</u>
6 Renteudgifter		
Renteudgifter og provision, bank	5.310	5.122
Renter Grundejernes Investeringsfond	120.000	120.000
Øvrige prioritetsrenter	6.600.733	6.721.961
Renteudgifter i alt	<u>6.726.043</u>	<u>6.847.083</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
7 Loftsudvidelse og tagrenovering		
Saldo primo	29.000.103	29.000.103
Saldo ultimo	29.000.103	29.000.103
8 Andelskapital		
Saldo pr. 1. juli 2008	9.194.150	9.016.100
Salg af andele	31.400	164.550
Øget indskud, salg af loftsrum	0	13.500
Andelskapital pr. 30. juni 2009	9.225.550	9.194.150
9 Opskrivningshenlæggelser		
Saldo pr. 1. juli 2008	254.118.505	254.118.505
Årets nedskrivning ved ny offentlig ejendomsvurdering	-45.000.000	0
Henlæggelse til vedligeholdelse	0	0
Saldo pr. 30. juni 2009	209.118.505	254.118.505
10 Overført resultat/opskrivninger		
Saldo pr. 1. juli 2008	3.882.847	3.882.847
Resultat for perioden	626.720	0
Saldo pr. 30. juni 2009	4.509.567	3.882.847

		Noter				

<u>Note</u>		<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>			
11	Henlæggelser					
	Saldo pr. 1. juli 2008	48.501.701		45.220.105		
	Årets henlæggelse	1.599.281		5.167.948		
	<i>Årets anvendelse af henlæggelser:</i>					
	Kloakarbejde	-116.149		-47.716		
	Udskiftning faldstammer	-157.911		-125.987		
	Udskiftning vandmålere	-7.225		0		
	Udsugning	0		-21.223		
	Facaderenovering	-6.883		-1.621.182		
	Opgangsrenovering	-212.166		-1.338		
	Reparation af lejlighed	-230.672		0		
	Gårdstandsættelse	-87.571		0		
	Gårdbeskæring	-40.613		0		
	Portstandsættelse	0		-47.819		
	Legepladsrenovering	-28.028		-6.095		
	Ramper	-9.556		0		
	Renovering af el	-40.794		-14.992		
	Støbning af trappe og udendørs vedligeholdelse	-295.234		0		
	<i>Årets anvendelse af henlæggelser</i>	<u>-1.232.802</u>		<u>-1.886.352</u>		
	Saldo pr. 30. juni 2009	<u>48.868.180</u>		<u>48.501.701</u>		
		<u>2008/09</u>		<u>2008/09</u>		
12	Prioritetsgæld					
		<u>Udløb</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
	Grundejernes Inv. Fond, 1,50% opr. 8.000.000	2035	120.000	0	8.000.000	8.000.000
	Nykredit, rentetilpasning, 5,96% opr. 51.400.000	2030	3.176.881	0	51.400.000	54.345.490
	Nykredit, kontantlån 4,40%, opr. 32.800.000	2035	1.415.921	626.720	30.240.486	29.108.016
	Nykredit, rentetilpasning, 4,67%, opr. 51.403.000	2030	2.628.406	0	51.403.000	52.391.609
	Værdi af renteswaps til- knyttet disse lån		-620.475			954.837
	Prioritetsgæld i alt		<u>6.720.733</u>	<u>626.720</u>	<u>141.043.486</u>	<u>144.799.952</u>

Noter

Note

**12 Prioritetsgæld, fortsat
A/B Njal – finansiering**

I forbindelse med A/B Njals aflæggelse af regnskab for 2008/09 kan følgende oplyses om foreningens gæld:

Lån i Grundejernes Investeringsfond DKK 8.000.000

Lånet har en fast rente på 1,5%. Lånet løber over 30 år, og er afdragsfrit frem til 1.9.2010. Lånet er et annuitetslån.

Rentetilpasningslån DKK 51.400.000

Lånet er et F10-lån, hvilket indebærer, at lånet skal rentetilpasses hvert 10. år – næste gang 31.12.2010. Lånet er ydet med afdragsfrihed frem til denne dato. Lånet indeholder ikke mulighed for konvertering til kurs 100.

Til lånet er knyttet en fastrenteaftale (renteswap) på 4,39% p.a. gældende for perioden 31.12.2010 (næste rentetilpasning) til 31.12.2020. Fastrenteaftalen indeholder ikke mulighed for konvertering til kurs 100.

Dette indebærer, at foreningen kender renten på lånet frem til 31.12.2020 og således først på dette tidspunkt har en renteusikkerhed.

Kontantlån opr. stort DKK 32.800.000

Lånet har en kontantrente på 4,40% p.a.. Lånet afdrages over 30 år og udløber 31.3.2035

Lånet er et traditionelt realkreditlån med konverteringsret til kurs 100.

Rentetilpasningslån DKK 51.403.000

Lånet er et F1-lån, hvilket indebærer, at lånet skal tilpasses hvert år - næste gang 31.12.2009. Lånet indeholder ikke mulighed for konvertering til kurs 100. Lånet er ydet med afdragsfrihed frem 31.12.2015.

Til lånet er knyttet en fastrenteaftale (renteswap) på 3,98% p.a. gældende frem til 31.12.2015. Fastrenteaftalen indeholder ikke mulighed for konvertering til kurs 100.

Dette indebærer, at foreningen kender renten på lånet frem til 31.12.2015 og således først på dette tidspunkt har en renteusikkerhed.

<u>Note</u>	<u>Noter</u>	
	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
13 Anden gæld		
Skyldig A-skat m.v.	0	6.868
Feriepengeforpligtelse	0	9.800
Anslået skyldig advokat	0	50.000
Skyldige omkostninger mv.	407.852	399.888
Anden gæld i alt	407.852	466.556
14 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. juli 2008	1.282.680	1.245.817
Henlagt i 2008/09	371.330	158.092
	1.654.010	1.403.909
Anvendt i 2008/09	368.438	121.229
Saldo pr. 30. juni 2009	1.285.572	1.282.680
15 Forpligtelser		

Skatteforpligtelsen

Der påhviler andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, der opstår ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed, (salg af sidste udlejede lejlighed) . Iflg. vedtægternes § 3, stk. 6 er bestyrelsens mulighed for at træffe beslutning om salg af den sidste udlejede lejlighed indskrænket. Det er således generalforsamlingen, der træffer beslutning om evt. salg af den sidste lejlighed, der dermed udløser skatteforpligtelsen. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6-2009 opgøres til ca. kr. 19,5 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6-2009, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 35 mio. Beløbet kan først opgøres endeligt ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

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. 213.319.

Noter

<u>Note</u>		<u>2008/09</u>
16	Beregning af andelskronen	
	Andelskronen er opgjort efter bestemmelserne i lov om andelsboliger m.v., § 5 stk. 2 C (Anvendt seneste offentlige vurdering)	
		Andels-
	m2	kapital
	Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2	18.450,74 9.225.550
	Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	4.557,40 0
	Usolgt loftsareal	363,50 0
		23.371,64 9.225.550
	Egenkapital i henhold til regnskab	222.853.622
	Regulering ejendomsværdi:	
	Ejendommens offentlige vurdering pr. 1.10.2008	409.000.000
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	409.000.000 0
	Kursregulering, prioritetsgæld:	
	Nom. restgæld	141.043.486
	Kursværdi pr. 30. juni 2009	144.799.952 -3.756.466
		219.097.156
		219.097.156
	Maksimal andelsværdi pr. 30. juni 2009, pr. m2 =	18.451 = 11.875
	På den ordinære generalforsamling 3. november 2008 blev andelskronen fastsat til kr. 11.000.	
	Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til	11.000

Noter

Note**16 Beregning af andelskronen (fortsat)**

Andelskronens maksimalpris er beregnet ud fra den offentlige vurdering pr. 1.10.2008. Til oplysning er den offentlige vurdering faldet med ca. 10% siden vurderingen pr. 1.10.2006.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme.

Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast. Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen. **Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.**

Nye andelshavere (**købere**) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen. Ovennævnte foreslåede andelskrone kr. 11.000, er den maksimalt tilladte pris og ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.