

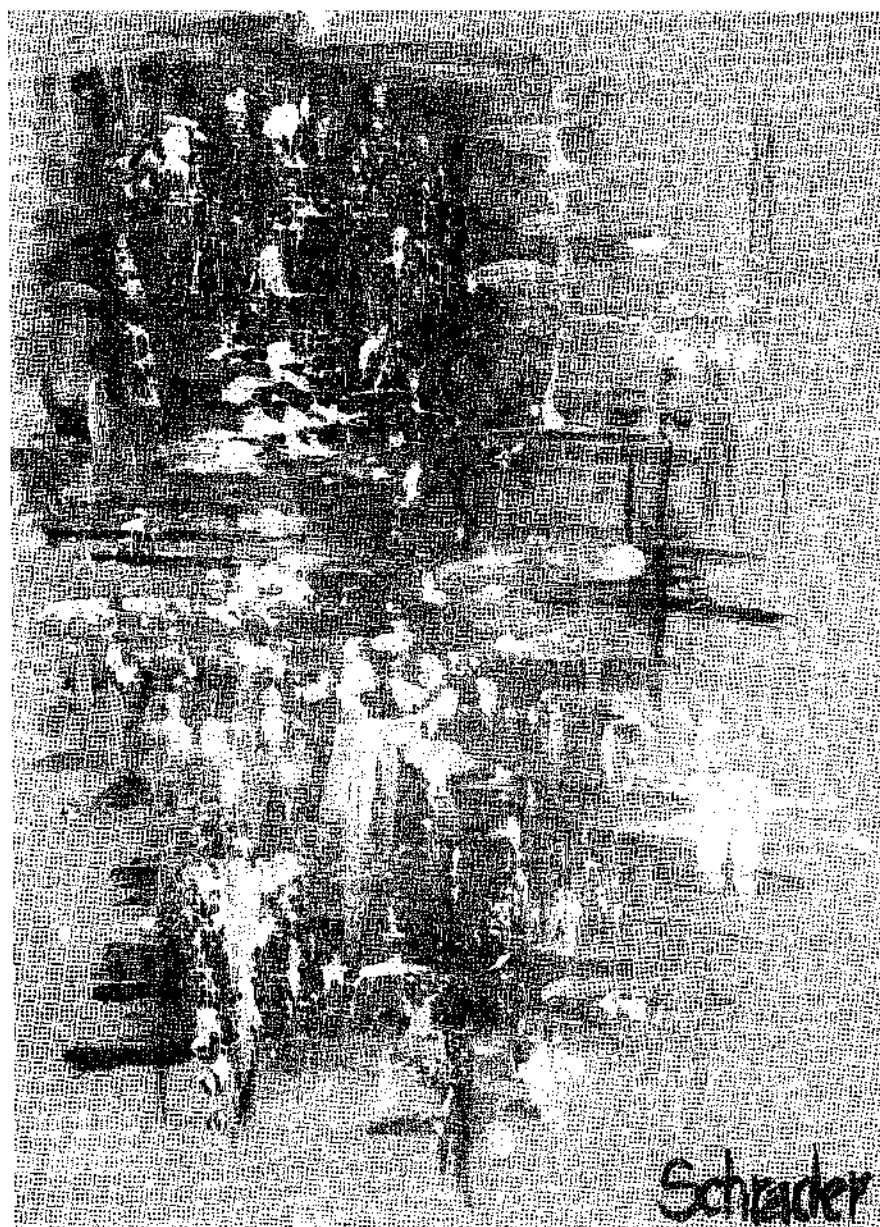


AB•NJAL



REVISION

statsautoriseret revisionselskab



ANDELSBOLIGFORENINGEN

NJAL

CVR-NR. 26 24 96 86

ÅRSRAPPORT

2011/12

INDHOLD

| | Side |
|---|-------------|
| Foreningsoplysninger | 2 |
| Påtegninger | |
| Bestyrelsespåtegning | 3 |
| Revisionspåtegning | 4-5 |
| Årsregnskab 1. juli 2011 – 30. juni 2012 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6-10 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12-13 |
| Noter | 14-24 |

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Njal

Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

Bestyrelse Conni Madsen
 Thomas Meldgaard
 Jesper Bahn Larsen
 Mette Belling Skov
 Stine Villadsen
 Dorte Klarskov Jørgensen

Administration Administration Danmark ApS
 Gammelsø 4
 5000 Odense C

Revision TT Revision
 statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Vester Voldgade 107
 1552 København V

Advokat Henrik Qvist
 Nielsen & Thomsen Advokater
 Østbanegade 55
 2100 København Ø

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2012

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011/12 for Andelsboligforeningen Njal.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

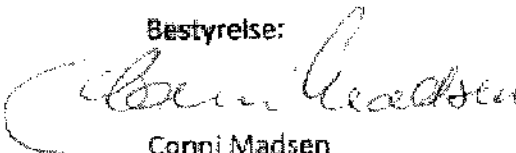
København, den 13. september 2012



Administrator

København, den 13. september 2012

Bestyrelse:



Conni Madsen



Jesper Bahn Larsen



Stine Villadsen



Thomas Meldgaard



Mette Belling Skov



Dorthe Klarskov Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING (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 årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 13. september 2012

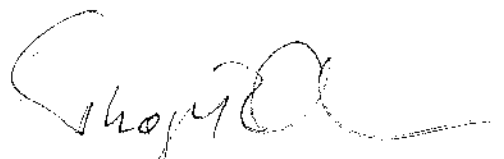
TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Torben Madsen

statsautoriseret revisor



Thøger R. Andersen

registreret revisor, CMA

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder 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 oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (rente-swap).

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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, svarende til den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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 mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

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.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at det er generalforsamlingen der tager stilling til afhændelse af det sidst udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15, stk. 2.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2011 til 30. juni 2012

| | | Realiseret regnskab 2011/12 | Budget (ej revideret) 2011/12 | Realiseret regnskab 2010/11 |
|---|------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Indtægter | Note | KR. | KR. | KR. |
| Boligafgift | | 10.915.064 | 10.813.000 | 10.469.394 |
| Lejeindtægter | 1 | 2.202.361 | 2.293.000 | 2.285.519 |
| Øvrige indtægter | 2 | 262.557 | 110.000 | 138.702 |
| Foreningens salg af andele | | 2.015.586 | 2.500.000 | 436.355 |
| Indtægter i alt | | 15.395.568 | 15.716.000 | 13.329.970 |
| Omkostninger | | | | |
| Ejendomsskat og forsikringer | 3 | 837.823 | 833.000 | 784.138 |
| Forbrugsafgifter | 4 | 1.226.193 | 1.505.000 | 1.431.908 |
| Renholdelse | 5 | 1.039.274 | 1.057.000 | 1.133.838 |
| Vedligeholdelse, løbende | 6 | 324.296 | 500.000 | 321.404 |
| Vedligeholdelse, planlagt | 7 | 5.477.237 | 6.400.000 | 4.129.031 |
| Administrationsomkostninger | 8 | 808.999 | 695.000 | 780.281 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 9 | 177.660 | 193.000 | 132.404 |
| Omkostninger i alt | | 9.891.482 | 11.183.000 | 8.713.004 |
| Resultat før finansielle poster | | 5.504.086 | 4.533.000 | 4.616.966 |
| Finansielle indtægter | 10 | 17.415 | 0 | 52.167 |
| Finansielle omkostninger | 11 | 6.070.694 | 6.248.000 | 6.683.344 |
| Finansielle poster, netto | | 6.053.279 | 6.248.000 | 6.631.177 |
| Resultat før skat | | -549.193 | -1.715.000 | -2.014.211 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -549.193 | -1.715.000 | -2.014.211 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse mv." | | -5.477.237 | -6.400.000 | -4.129.031 |
| Overført til "Reserveret til vedligeholdelse mv." | | 800.000 | 3.697.000 | 1.256.991 |
| Betalte prioritetsafdrag | | 984.415 | 988.000 | 857.829 |
| Overført restandel af årets resultat | | 3.143.629 | 0 | 0 |
| Disponeret i alt | | -549.193 | -1.715.000 | -2.014.211 |

Balance pr. 30. juni

| | | 30/6 2012 | 30/6 2011 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | Note | KR. | KR. |
| Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København | 12 | 406.000.000 | 406.000.000 |
| Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering | | | |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011, kr. 406.000.000 | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | 406.000.000 | 406.000.000 |
| Restancer, andelshavere | | 109.778 | 36.933 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 43.225 | 47.790 |
| Andre tilgodehavender | 13 | 69.131 | 34.890 |
| Mellemregning andelssalg | | 0 | 500.000 |
| Tilgodehavender | | 222.134 | 619.613 |
| Likvide beholdninger | 14 | 6.869 | 239.830 |
| Omsætningsaktiver | | 229.003 | 859.443 |
| Aktiver | | 406.229.003 | 406.859.443 |

Balance pr. 30. juni

| | | 30/6 2012 | 30/6 2011 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Passiver | Note | KR. | KR. |
| Andelsindskud | | 9.437.420 | 9.286.070 |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris) | | 206.118.505 | 206.118.505 |
| Overført resultat m.v. | | -6.074.002 | -12.245.262 |
| | | 209.481.923 | 203.159.313 |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) | | | |
| Reserveret til vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendom mv. | | 38.540.398 | 54.868.635 |
| Andre reserver | | 38.540.398 | 54.868.635 |
| Egenkapital | 15 | 248.022.321 | 258.027.948 |
| Prioritetsgæld inkl. renteswap | 16 | 154.770.684 | 146.147.316 |
| Bankgæld (maksimum kr. 5.000.000) | | 896.692 | 0 |
| Deposita leje | | 310.416 | 319.413 |
| Uafsluttet varmeregnskab | 17 | 210.264 | 81.805 |
| Indvendig vedligeholdelse | 18 | 1.374.838 | 1.432.135 |
| Forudbetalt leje | | 34.136 | 34.136 |
| Mellemregning administrator | | 58.783 | 75.400 |
| Skyldige omkostninger | 19 | 550.869 | 741.290 |
| Gældsforpligtelser | 20 | 158.206.682 | 148.831.495 |
| Passiver | | 406.229.003 | 406.859.443 |
| Eventualforpligtelser | 21 | | |
| Nøgletal | 22 | | |
| Beregning af andelsværdi | 23 | | |

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

| | Realiseret regnskab 2011/12 | Budget (ej revideret) 2011/12 | Realiseret regnskab 2010/11 |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| | KR. | KR. | KR. |
| Note 1. Lejeindtægter | | | |
| Boligleje | 1.533.811 | 1.647.000 | 1.668.582 |
| Erhvervsleje | 645.300 | 622.000 | 592.037 |
| Kælderleje | 23.250 | 24.000 | 24.900 |
| | 2.202.361 | 2.293.000 | 2.285.519 |
| Note 2. Øvrige indtægter | | | |
| Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto) | 107.457 | 50.000 | 46.227 |
| Arbejdsweekends | 153.600 | 60.000 | 54.002 |
| Renovationsbidrag | 0 | 0 | 14.842 |
| Andre indtægter | 1.500 | 0 | 23.631 |
| | 262.557 | 110.000 | 138.702 |
| Note 3. Ejendomsskat og forsikringer | | | |
| Ejendomsskat | 640.288 | 643.000 | 609.580 |
| Forsikringer | 197.535 | 190.000 | 174.558 |
| | 837.823 | 833.000 | 784.138 |
| Note 4. Forbrugsafgifter | | | |
| Vandafgift | 620.535 | 880.000 | 851.843 |
| Renovation | 510.177 | 495.000 | 457.665 |
| Elforbrug fællesarealer | 95.481 | 130.000 | 122.400 |
| | 1.226.193 | 1.505.000 | 1.431.908 |
| Note 5. Renholdelse | | | |
| Viceværtsservice mv. | 497.475 | 500.000 | 529.831 |
| Ejendomsinspektør | 133.525 | 120.000 | 117.038 |
| Vagtordning | 37.787 | 50.000 | 39.711 |
| Trappevask | 267.451 | 264.000 | 265.995 |
| Vinduespolering, snerydning mv. | 43.696 | 80.000 | 135.551 |
| Leje af kontor, incl. varme | 40.406 | 33.000 | 32.519 |
| Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens | 18.934 | 10.000 | 13.193 |
| | 1.039.274 | 1.057.000 | 1.133.838 |

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

| | Realiseret regnskab 2011/12 | Budget (ej revideret) 2011/12 | Realiseret regnskab 2010/11 |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| | KR. | KR. | KR. |
| Note 6. Vedligeholdelse, løbende | | | |
| Murer | 8.966 | - | 1.556 |
| Tømrer og snedker | 27.930 | - | 51.537 |
| Elektriker | 44.372 | - | 65.819 |
| Blikkenslager | 47.414 | - | 87.569 |
| Maler | 3.881 | - | 6.900 |
| Glarmester | 21.747 | - | 5.715 |
| Varmeanlæg | 41.658 | - | 36.885 |
| Låseservice m.v. | 24.028 | - | 14.423 |
| Anden reparation og vedligeholdelse | 38.779 | - | 8.319 |
| Materialer, vicevært | 65.521 | - | 42.681 |
| | 324.296 | 500.000 | 321.404 |
| Note 7. Vedligeholdelse, planlagt | | | |
| Opgangsrenovering | 37.050 | - | 2.644.944 |
| Vinduesrenovering | 3.167.018 | - | 549.442 |
| Brøndrenovering | 136.668 | - | 316.358 |
| Udskiftning faldstammer | 0 | - | 41.755 |
| Portrenovering | 1.819.552 | - | 23.780 |
| Gårdrenovering | 174.974 | - | 168.041 |
| Isolering af kælder | 0 | - | 175.061 |
| Udskiftning varme- og vandmålere og pumpe | 2.105 | - | 33.802 |
| Tagrenovering, 5-års-gennemgang | 139.870 | - | 175.848 |
| | 5.477.237 | 6.400.000 | 4.129.031 |

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

| | Realiseret regnskab 2011/12 | Budget (ej revideret) 2011/12 | Realiseret regnskab 2010/11 | |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------|
| | KR. | KR. | KR. | |
| Note 8. Administrationsomkostninger | | | | |
| Administrationshonorar | 366.988 | 330.000 | 326.250 | |
| Administrationshonorar, ekstra | 0 | 0 | 7.175 | |
| Udarbejdelse af varmeregnskab | 127.215 | 120.000 | 122.913 | |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 55.000 | 55.000 | 54.250 | |
| Revision, ekstraarbejde tidligere år | 13.313 | 0 | 4.500 | |
| Advokat | 168.750 | 100.000 | 144.500 | |
| Gebyrer og PBS | 17.357 | } | 17.351 | |
| Kontorholdsartikler | 24.961 | | 63.839 | |
| Telefon og internet | 15.380 | | 90.000 | 7.137 |
| Tab på tilgodehavender, bl.a. dødsbo | 12.529 | | 31.359 | |
| Ingeniør | 6.078 | | 0 | |
| Diverse | 1.428 | | 1.007 | |
| | 808.999 | 695.000 | 780.281 | |
| Note 9. Øvrige foreningsomkostninger | | | | |
| Bestyrelseshonorar og godtgørelser (2010/11) | 96.800 | 92.800 | 82.800 | |
| Møder og generalforsamling | 15.925 | 31.200 | 31.064 | |
| Kontingenter | 12.874 | 19.000 | 18.540 | |
| Jubilæumsfest | 52.061 | 50.000 | 0 | |
| | 177.660 | 193.000 | 132.404 | |
| Note 10. Finansielle indtægter | | | | |
| Renteindtægter bank | 17.415 | 0 | 45.445 | |
| Andre renteindtægter | 0 | 0 | 6.722 | |
| | 17.415 | 0 | 52.167 | |
| Note 11. Finansielle omkostninger | | | | |
| Renteudgifter og provision, bank | 0 | 40.000 | 2.532 | |
| Låneomkostninger | 0 | 0 | 116.613 | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 3.217.356 | 3.217.000 | 4.544.059 | |
| Betaling vedrørende renteswap | 2.738.838 | 2.876.000 | 1.901.631 | |
| Renter Grundejernes Investeringsfond | 114.500 | 115.000 | 118.509 | |
| | 6.070.694 | 6.248.000 | 6.683.344 | |

Noter til balancen

| | 30/6 2012 | 30/6 2011 |
|--|--------------------|--------------------|
| | KR. | KR. |
| Note 12. Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København | | |
| Kostpris pr. 1. juli, inklusive forbedringer | 146.101.495 | 146.101.495 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 30. juni | 146.101.495 | 146.101.495 |
| Opskrivninger pr. 1. juli | 259.898.505 | 262.898.505 |
| Årets opskrivning | 0 | 0 |
| Tilbageført opskrivning | 0 | 3.000.000 |
| Opskrivninger pr. 30. juni | 259.898.505 | 259.898.505 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni | 406.000.000 | 406.000.000 |

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering, der vurderes anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Note 13. Andre tilgodehavender

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader | 44.625 | 0 |
| Øvrige tilgodehavender | 24.506 | 34.890 |
| Andre tilgodehavender i alt | 69.131 | 34.890 |

Note 14. Likvide beholdninger

| | | |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Pengeinstitutter | 0 | 237.577 |
| Kassebeholdning | 6.869 | 2.253 |
| Likvide beholdninger i alt | 6.869 | 239.830 |

Noter til balancen

Note 15. Egenkapital

| | Egenkapital før andre reserver | | | I alt | Andre reserver | Egenkapital i alt |
|--------------------------------------|--------------------------------|--|---------------------------|--------------------|--|----------------------|
| | Andels- indskud | Reserve for opskrivning af ejendom | Overført resultat m.v. | | | |
| | | | | | Reserveret til vedligeholdelse, værdiforringelse af ejendom, kurs- regulering m.v. | |
| Saldo pr. 1. juli 2011 | 9.286.070 | 206.118.505 | -12.245.262 | 203.159.313 | 54.868.635 | 258.027.948 |
| Salg af egne andele | 151.350 | | | 151.350 | | 151.350 |
| Årets værdiregulering ejendom | | | | 0 | | 0 |
| Ændring i dagsværdi renteswap | | | -9.607.784 | -9.607.784 | | -9.607.784 |
| Overført fra vedligeholdelse mv. | | | 11.651.000 | 11.651.000 | -17.128.237 | -5.477.237 |
| Reserveret til vedligeholdelse | | | | 0 | 800.000 | 800.000 |
| Overført af årets resultat i øvrigt: | | | | | | |
| Betalte prioritetsafdrag | | | 984.415 | 984.415 | | 984.415 |
| Rest af årets resultat | | | 3.143.629 | 3.143.629 | | 3.143.629 |
| Saldo pr. 30. juni 2012 | 9.437.420 | 206.118.505 | -6.074.002 | 209.481.923 | 38.540.398 | 248.022.321 |

Noter til balancen

Note 16. Prioritetsgæld inkl. renteswap, 30/6-2012

| | Kurs | Restløbetid i år | Renter og bidrag | Betalte afdrag i året | Nominal restgæld | Kursværdi |
|--|--------|---------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån. | | | | | | |
| Fast rente, 1,50% opr. kr. 8.000.000, | 100,00 | 23,0 | 114.500 | 269.834 | 7.464.341 | 7.464.341 |
| Nykredit A/S, obligationslån. | | | | | | |
| Variabel rente, Cibor 3, opr. kr. 51.492.000, inkonvertibelt. Afdragsfrit til 31/12 2020. | 100,03 | 29,0 | 905.783 | 0 | 51.492.000 | 51.505.903 |
| Renteswap, | | | | | | |
| markedsværdi. Aftale om ren- teombytning til fast rente 4,35 pct. p.a. Sikrer obligationslånet oprindeligt kr. 51.492.000. Udløber 30/12 2020. | 100,00 | 8,5 | 1.594.854 | | 11.083.527 | 11.083.527 |
| Nykredit A/S, kontantlån. På- | | | | | | |
| lyd. rente 4,40% p.a., konverti- belt, opr. 32.800.000. Effektiv rentesats 4,3972 pct. p.a. | 102,53 | 23,0 | 1.387.966 | 714.581 | 28.187.165 | 30.018.539 |
| Nykredit A/S, obligationslån. | | | | | | |
| Variabel rente, F1, opr. kr. 51.403.000, inkonvertibelt. Afdragsfrit til 31/12 2015. Rente fastsættes 31. december. | 100,90 | 18,5 | 923.607 | 0 | 51.403.000 | 51.414.720 |
| Renteswap, | | | | | | |
| markedsværdi. Aftale om ren- teombytning til fast rente 3,98 pct. p.a. Sikrer F1-lånet oprindeligt kr. 51.403.000. Udløber 31/12 2015. | 100,00 | 3,5 | 1.143.984 | | 5.140.651 | 5.140.651 |
| | | | 6.070.694 | 984.415 | 154.770.684 | 156.627.681 |

Noter til balancen

| | 30/6 2012 | 30/6 2011 |
|--|------------------|------------------|
| | KR. | KR. |
| Note 17. Varmeregnskab | | |
| Indbetalt a conto | 999.267 | 940.074 |
| Fjernvarmeomkostning | 789.003 | 858.269 |
| | 210.264 | 81.805 |
| | | |
| Note 18. Indvendig vedligeholdelse for lejere | | |
| Saldo pr. 1. juli | 1.432.135 | 1.362.462 |
| Henlagt i året | 146.110 | 128.082 |
| | 1.578.245 | 1.490.544 |
| Anvendt i året | 80.195 | 36.240 |
| Tilbageført ved salg | 123.212 | 22.169 |
| Saldo pr. 30. juni | 1.374.838 | 1.432.135 |
| | | |
| Note 19. Skyldige omkostninger | | |
| VVS-arbejde | 8.541 | 23.041 |
| Viceværtsservice | 62.444 | 79.497 |
| Reparation af vinduer | 162.528 | 397.503 |
| Udskiftning af brønde | 0 | 64.347 |
| Trappevask | 22.652 | 22.166 |
| Portprojekt | 212.791 | 0 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 55.000 | 52.975 |
| Bryggenet | 0 | 30.600 |
| Renovation | 0 | 16.658 |
| Vinduespolering | 0 | 12.062 |
| Øvrige gældsposter | 26.913 | 42.441 |
| | 550.869 | 741.290 |

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 154.770.684 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 16.

Noter til balancen

Note 21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 6.000.000 til Nykredit Bank, til sikkerhed for bankmellemværende.

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt i alt kr. 143.695.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser.

Afgivne garantier:

Andelsboligforeningen har stillet garanti og kaution overfor banker på vegne af andelshavere med i alt kr. 137.950.

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 salg af den sidste udlejede lejlighed. Det er således generalforsamlingen, der træffer beslutning om evt. salg af den sidste udlejede lejlighed, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat 48 lejligheder til ikke-medlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6 2012 opgøres til ca. kr. 20,6 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6 2012, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 34,7 mio. Beløbet kan først opgøres ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

Noter til balancen**Note 22. Nøgletal**

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

I Andelsboligforeningen Njal anvendes arealet som fordelingsnøgle.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger (bortset fra usolgt areal) følgende:

| Boligtype | Antal | Areal (kvm) |
|-------------------|------------|------------------|
| Andelsboliger | 229 | 18.874,84 |
| Boliglejemål | 48 | 3.540,30 |
| Erhvervslejemål | 5 | 650,00 |
| Usolgt loftsareal | 9 | 306,50 |
| | 291 | 23.371,64 |

Beregnete nøgletal for foreningen:

| | kr. pr. kvm andel | kr. pr. kvm total |
|--|-------------------|-------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 21.510 | 17.371 |
| Anskaffelsesum (kostpris) | 6.040 | 4.878 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 8.370 | |
| Foreslået andelsværdi | 11.000 | |
| Reserver uden for andelsværdi (inkl. vedligeholdelse, planlagt) | 2.042 | |
| | | kr./kvm |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm | | 578 |
| Boligleje pr. udlejede bolig-kvm | | 433 |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm | | 993 |
| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): | | I PCT. |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | 34 |
| Øvrige omkostninger | | 24 |
| Finansielle poster, netto | | 36 |
| Afdrag | | 6 |
| | | 100 |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | 71 |

Noter til balancen**Note 23. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra C, (offentlig ejendomsvurdering)

| | m2 | Andels- kapital |
|---|------------------|--------------------|
| Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2 | 18.874,84 | 9.437.420 |
| Udlejede lejligheder, inkl. erhverv | 4.190,30 | 0 |
| Usolgt loftsareal | 306,50 | 0 |
| | 23.371,64 | 9.437.420 |
| | | |
| Foreningens egenkapital ekskl. andre reserver/generalforsamlingsbestemte reserver | | 209.481.923 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: | | |
| Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi | 154.770.684 | |
| Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi | -156.627.681 | -1.856.997 |
| | | 207.624.926 |

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011.

| | | |
|--|--------------------|---------------|
| | <u>207.624.926</u> | |
| Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2012, pr. m2 = | 18.875 | 11.000 |
| | | |
| Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til | | 11.000 |
| | | |
| (Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 kan beregnes til kr. 13.042 pr. m2) | | |
| | | |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 1. november 2011) | | 11.000 |

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter til balancen

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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.

Sket 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 ikke den maksimalt tilladte pris og ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.