



AB•NJAL

**TT** REVISION  
statsautoriseret revisionsaktieselskab



**ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**NJAL**

**CVR-NR. 26 24 96 86**

**ÅRSRAPPORT**

**2013/14**

**København:** Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

**Amager:** Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: [tt@ttrevision.dk](mailto:tt@ttrevision.dk) • [www.ttrevision.dk](http://www.ttrevision.dk)

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
<b>Årsregnskab 1. juli 2013 – 30. juni 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-26

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Njal  Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Conni Madsen Thomas Meldgaard Mette Belling Skov Kristina Vildersbøll Steffen Thybo Drostgaard Kristina Vinci
<b>Administration</b>	Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V
<b>Advokat</b>	Henrik Qwist <b>Svejgaard Galst Qwist</b> Advokataktieselskab Gl. Strand 44 1202 København K

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2014

Dirigent

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/14 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

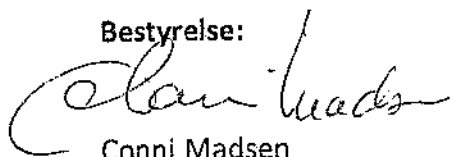
København, den 12. september 2014



**Administrator**

København, den 12. september 2014

**Bestyrelse:**



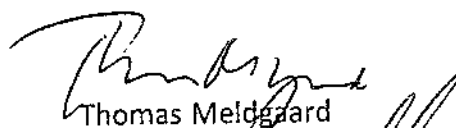
Conni Madsen



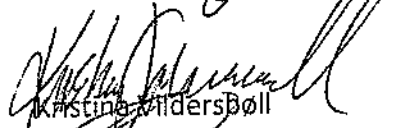
Mette Belling Skov



Steffen Thybo Drostgaard



Thomas Meldgaard



Kristina Meldersbøll



Kristina Vinci

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

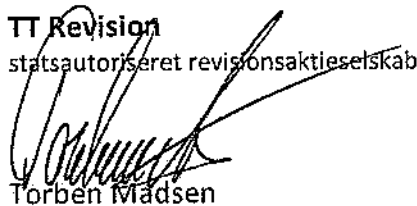
**Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

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.

København, den 12. september 2014

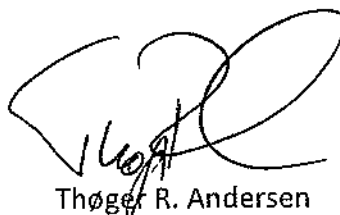
**TT Revision**

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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### 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.

### 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 (renteswap).

### 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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.



## 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

### Nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

### 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 2013 til 30. juni 2014

		Realiseret regnskab 2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14	Realiseret regnskab 2012/13
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		11.995.202	11.855.000	11.388.969
Lejeindtægter	1	2.114.025	2.236.000	2.168.557
Øvrige indtægter	2	310.179	240.000	288.745
Foreningens salg af andele		3.929.538	3.600.000	2.599.113
<b>Indtægter i alt</b>		<b>18.348.944</b>	<b>17.931.000</b>	<b>16.445.384</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	943.304	940.000	895.679
Forbrugsafgifter	4	1.394.752	1.417.000	1.346.681
Renholdelse	5	1.060.150	1.120.000	1.009.357
Vedligeholdelse, løbende	6	300.003	500.000	347.042
Vedligeholdelse, planlagt	7	1.181.300	4.660.000	3.475.088
Administrationsomkostninger	8	780.359	722.000	733.158
Øvrige foreningsomkostninger	9	115.564	124.200	121.598
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>5.775.432</b>	<b>9.483.200</b>	<b>7.928.603</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>12.573.512</b>	<b>8.447.800</b>	<b>8.516.781</b>
Finansielle indtægter	10	0	0	0
Finansielle omkostninger	11	7.100.591	6.277.000	6.083.590
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>7.100.591</b>	<b>6.277.000</b>	<b>6.083.590</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.472.921</b>	<b>2.170.800</b>	<b>2.433.191</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>5.472.921</b>	<b>2.170.800</b>	<b>2.433.191</b>
Betalte prioritetsafdrag		-1.057.932	-1.060.000	-1.020.429
<b>Restbeløb overført til henlæggelser</b>		<b>4.414.989</b>	<b>1.110.800</b>	<b>1.412.762</b>

## Balance pr. 30. juni

		30/6 2014	30/6 2013
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København	12	407.000.000	406.000.000
Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013, kr. 407.000.000			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>407.000.000</b>	<b>406.000.000</b>
Restancer		4.580	67.663
Uafsluttet varmeregnskab	17	0	1.591
Periodeafgrænsningsposter		6.007	8.272
Andre tilgodehavender	13	21.327	18.962
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.914</b>	<b>96.488</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	14	<b>8.816.570</b>	<b>1.993.847</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.848.484</b>	<b>2.090.335</b>
<b>Aktiver</b>		<b>415.848.484</b>	<b>408.090.335</b>

## Balance pr. 30. juni

		30/6 2014	30/6 2013
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		9.801.220	9.594.920
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		207.118.505	206.118.505
Overført resultat m.v.		-1.591.315	-2.708.218
		<b>215.328.410</b>	<b>213.005.207</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendom mv.		44.953.160	40.603.160
<b>Andre reserver</b>		<b>44.953.160</b>	<b>40.603.160</b>
<b>Egenkapital</b>	15	<b>260.281.570</b>	<b>253.608.367</b>
Prioritetsgæld inkl. renteswap	16	150.703.242	150.754.900
Mellemregning andelssalg		2.837.385	1.700.643
Deposita leje		304.847	307.917
Uafsluttet varmeregnskab	17	199.832	0
Indvendig vedligeholdelse	18	1.184.768	1.283.840
Forudbetalt leje		34.136	34.136
Mellemregning administrator		0	132.147
Skyldige omkostninger	19	302.704	268.385
<b>Gældsforpligtelser</b>	20	<b>155.566.914</b>	<b>154.481.968</b>
<b>Passiver</b>		<b>415.848.484</b>	<b>408.090.335</b>
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

## Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret regnskab 2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14	Realiseret regnskab 2012/13
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Boligleje	1.422.965	1.550.000	1.492.009
Erhvervsleje	669.385	664.000	654.123
Kælderleje	21.675	22.000	22.425
	<b>2.114.025</b>	<b>2.236.000</b>	<b>2.168.557</b>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Bidrag til Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	209.615	180.000	196.425
Arbejdsweekend	85.200	60.000	82.200
Andre indtægter	15.364	0	10.120
	<b>310.179</b>	<b>240.000</b>	<b>288.745</b>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	721.565	718.000	676.648
Forsikringer	221.739	222.000	219.031
	<b>943.304</b>	<b>940.000</b>	<b>895.679</b>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	723.187	750.000	725.786
Renovation	585.730	567.000	523.530
Elforbrug fællesarealer	85.835	100.000	97.365
	<b>1.394.752</b>	<b>1.417.000</b>	<b>1.346.681</b>
<b>Note 5. Renholdelse</b>			
Viceværtservice mv.	449.591	500.000	420.839
Ejendomsinspektør	116.719	120.000	117.081
Vagtordning	43.150	50.000	42.323
Trappevask	274.684	290.000	272.445
Vinduespolering, snerydning mv.	135.122	100.000	113.444
Leje af kontor, incl. varme	34.559	40.000	35.158
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	6.325	20.000	8.067
	<b>1.060.150</b>	<b>1.120.000</b>	<b>1.009.357</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret regnskab 2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14	Realiseret regnskab 2012/13
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Murer	1.549	-	13.263
Tømrer og snedker	33.471	-	28.022
Elektriker	26.188	-	38.204
VVS	86.278	-	68.098
Maler	0	-	9.950
Glarmester	11.061	-	8.672
Varmeanlæg (inkl. CTS-styring)	37.640	-	89.648
Låseservice m.v.	5.487	-	20.820
Rådgivning	6.056	-	0
Anden reparation og vedligeholdelse	43.697	-	35.575
Materialer	48.576	-	34.790
	<b>300.003</b>	<b>500.000</b>	<b>347.042</b>
<b>Note 7. Vedligeholdelse, planlagt</b>			
Opgangsrenovering	167.430	-	21.450
Vinduesrenovering	0	-	2.849.473
Brøndrenovering	243.269	-	352.317
Portrenovering	235.252	-	63.477
Gårdrenovering	20.928	-	3.188
Isolering af kælder	0	-	22.054
Renovering af varmeveksler	0	-	61.203
Udskiftning af stigerør m.v.	0	-	24.871
Udskiftning af varme- og vandmålere og pumpe	0	-	9.759
Tagrenovering, 5-års-gennemgang, voldgiftssag	514.421	-	67.296
	<b>1.181.300</b>	<b>4.660.000</b>	<b>3.475.088</b>



## Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret regnskab 2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14	Realiseret regnskab 2012/13
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 8. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	379.872	382.000	374.950
Udarbejdelse af varmeregnskab	135.948	135.000	131.605
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	55.000	55.000
Revision, ekstraarbejde tidligere år	0	0	2.500
Advokat, løbende rådgivning	129.688	75.000	73.463
Gebyrer og PBS	19.254	75.000	17.384
Kontorholdsartikler, porto m.v.	25.641		19.020
Telefon og internet	7.383		7.510
Tab på tilgodehavender, bl.a. dødsbo	24.502		20.350
Ny hjemmeside	0		30.000
Diverse	3.071		1.376
	<b>780.359</b>	<b>722.000</b>	<b>733.158</b>
<b>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	60.000	60.000	63.000
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	18.500	22.200	14.800
Møder og generalforsamling	23.711	29.000	30.986
Kontingenter	13.353	13.000	12.812
	<b>115.564</b>	<b>124.200</b>	<b>121.598</b>
<b>Note 10. Finansielle indtægter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Note 11. Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter og provision, bank	24.734	40.000	41.249
Prioritetsrenter og bidrag	2.187.076	2.210.000	2.492.546
Betaling vedrørende renteswap	3.781.231	3.924.000	3.439.366
Renter Grundejernes Investeringsfond	106.297	103.000	110.429
Låneomkostninger	1.001.253	0	0
	<b>7.100.591</b>	<b>6.277.000</b>	<b>6.083.590</b>

## Noter til balancen

	30/6 2014	30/6 2013
	KR.	KR.
<b>Note 12. Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København</b>		
Kostpris pr. 1. juli, inklusive forbedringer	146.101.495	146.101.495
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 30. juni</b>	<b>146.101.495</b>	<b>146.101.495</b>
Opskrivninger pr. 1. juli	259.898.505	259.898.505
Årets opskrivning	1.000.000	0
<b>Opskrivninger pr. 30. juni</b>	<b>260.898.505</b>	<b>259.898.505</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	<b>407.000.000</b>	<b>406.000.000</b>

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	9.731	12.656
Afsluttet varmeregnskab	2.596	0
Øvrige tilgodehavender	9.000	6.306
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>21.327</b>	<b>18.962</b>

**Note 14. Likvide beholdninger**

Pengeinstitutter (kreditmaksimum kr. 5.000.000)	8.816.104	1.993.268
Kassebeholdning	466	579
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>8.816.570</b>	<b>1.993.847</b>

## 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 2013	9.594.920	206.118.505	-2.708.218	213.005.207	40.603.160	253.608.367
Salg af egne andele	206.300			206.300		206.300
Årets værdiregulering ejendom		1.000.000		1.000.000		1.000.000
Ændring i dagsværdi renteswap			-6.018	-6.018		-6.018
Overført til reserver			-4.350.000	-4.350.000	4.350.000	0
Betalte prioritetsafdrag			1.057.932	1.057.932		1.057.932
Rest af årets resultat			4.414.989	4.414.989		4.414.989
Saldo pr. 30. juni 2014	9.801.220	207.118.505	-1.591.315	215.328.410	44.953.160	260.281.570

## Noter til balancen

## Note 16. Prioritetsgæld inkl. renteswap, 30/6-2014

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Kursværdi
<b>Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån.</b>						
Fast rente, 1,50% opr. kr. 8.000.000	100,00	21,0	106.297	278.036	6.912.401	6.912.401
<b>Nykredit A/S, obligationslån.</b>						
Variabel rente, Cibor 3, opr. kr. 51.492.000, inkonvertibelt. Afdragsfrit til 31/3 2041. Renten fastsættes 4 gange årligt.	100,26	27,0	443.462	0	51.492.000	51.625.879
<b>Renteswap,</b>						
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	6,5	2.108.745		10.819.784	10.819.784
<b>Nykredit A/S, kontantlån. På-</b>						
lyd. rente 4,40% p.a., konverti- belt, opr. 32.800.000. Effektiv rentesats 4,3972 pct. p.a.	indfriet		1.329.631	779.896	0	0
<b>Nykredit A/S, kontantlån. På-</b>						
lyd. rente 2,00% p.a., konverti- belt, opr. 27.661.000. Effektiv rentesats 2,5624 pct. p.a.	97,21	20,0	0	0	27.661.000	27.661.000
<b>Nykredit A/S, obligationslån.</b>						
Variabel rente, F1, opr. kr. 51.403.000, inkonvertibelt. Afdragsfrit til 31/12 2015. Renten fastsættes 31. december.	100,89	16,5	413.983	0	51.403.000	50.974.061
<b>Renteswap,</b>						
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	1,5	1.672.486		2.415.057	2.415.057
			<b>6.074.604</b>	<b>1.057.932</b>	<b>150.703.242</b>	<b>150.408.182</b>

## Noter til balancen

	30/6 2014	30/6 2013
	KR.	KR.
<b>Note 17. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	1.074.502	1.024.209
Fjernvarmeomkostning	874.670	1.025.800
	<b>199.832</b>	<b>-1.591</b>
<b>Note 18. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo pr. 1. juli	1.283.840	1.374.838
Henlagt i året	128.048	139.160
	<b>1.411.888</b>	<b>1.513.998</b>
Anvendt i året	908	85.642
Tilbageført ved salg	226.212	144.516
<b>Saldo pr. 30. juni</b>	<b>1.184.768</b>	<b>1.283.840</b>
<b>Note 19. Skyldige omkostninger</b>		
Viceværtsservice	48.721	42.102
Trappevask	22.981	22.860
Al Arkitekter	75.000	0
Alectia	38.026	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	55.000
Advokat	26.125	12.875
Håndværkere	34.155	135.548
Omprioriteringskonto	1.026	0
Øvrige gældsposter	1.670	0
	<b>302.704</b>	<b>268.385</b>

**Note 20. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser kr. 150.703.242 udgør langfristede gældsforpligtelser kr. 149.347.686.

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. 130.556.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst pantebrev nominelt i alt kr. 8.000.000 til sikkerhed for lån i Grundejernes Investeringsfond.

#### 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. 207.846.

#### 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 39 lejligheder til ikke-medlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6 2014 opgøres til ca. kr. 23 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6 2014, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 34,8 mio. Beløbet kan først opgøres ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

## Noter

### Note 22. 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 nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm) 2013/14	Areal (kvm) 2012/13	Areal (kvm) 2011/12
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:				
(B1) Andelsboliger	237	19.628	19.216	18.900
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	39	2.812	3.224	3.540
(B4) Erhvervslejemål	5	650	650	650
(B5) Øvrige lejemål	0	0	0	0
<b>(B6) I alt</b>	<b>281</b>	<b>23.090</b>	<b>23.090</b>	<b>23.090</b>

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes boligernes faktiske areal (anden kilde) som fordelingsstal.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes boligernes faktiske areal (anden kilde) som fordelingsstal.

(D1) Foreningen er stiftet i 2001.

(D2) Ejendommen er opført i 1912.

(E1) Den enkelte andelshaver kan ikke hæfte for mere, end der er betalt for andelen.

## Noter

## Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	407.000.000	17.627
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	44.953.160	1.947
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	11,05%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

## Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. juni			kr/kvm andel (B1)	
(H1) Boligafgift	1.024.031	x12	/19.628	626	
(H2) Erhvervslejeindtægter	56.635	x12	/19.628	35	
(H3) Boliglejeindtægter	122.268	x12	/19.628	75	
			<b>2011/12</b>	<b>2012/13</b>	<b>2013/14</b>
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel (B1)			-131	-8	79
				<b>kr/kvm andel (B1)</b>	
(K1) Andelsværdi				10.986	
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver				7.475	
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)				18.461	
			<b>2011/12</b>	<b>2012/13</b>	<b>2013/14</b>
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)			14	15	13
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)			237	151	51
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)			251	166	64



## Noter

### Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

				I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				62
	<b>2011/12</b>	<b>2012/13</b>	<b>2013/14</b>	
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	50	52	54	

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

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

	kr/kvm andel	kr/kvm i alt
Offentlig ejendomsvurdering	20.763	17.646
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	7.453	6.334
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.485	6.361
Foreslået andelsværdi	11.000	9.348
Reserver uden for andelsværdi	2.293	1.949
		<b>kr/kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		612
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm		506
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm		1.030
		<b>I pct.</b>
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		31
Finansielle poster, netto		51
Afdrag		8
		<b>100</b>
		<b>65</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		

## Noter

### 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	19.602,44	9.801.220
Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	3.462,70	0
Usolgt loftsareal	306,50	0
	<b>23.371,64</b>	<b>9.801.220</b>

Foreningens egenkapital ekskl. andre reserver/generalforsamlingsbestemte reserver		215.328.410
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld (nominel) inkl. renteswaps	150.703.242	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-150.408.182	295.060
		<b>215.623.470</b>

### Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013.

Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2014, pr. m2 =	<u>215.623.470</u> 19.602	<b>11.000</b>
--	------------------------------	---------------

Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		<b>11.000</b>
--	--	---------------

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 kan beregnes til kr. 13.293 pr. m2)

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. december 2013)		<b>11.000</b>
---	--	---------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

## Noter

### 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.

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