



AB•NJAL

TT REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab



ANDELSBOLIGFORENINGEN

NJAL

CVR-NR. 26 24 96 86

ÅRSRAPPORT

2014/15

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 • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4-5
Årsregnskab 1. juli 2014 – 30. juni 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-26

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Njal

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. juli – 30 juni

Bestyrelse Conni Madsen
Thomas Meldgaard
Mette Belling Skov
Flemming Schultz
Peter Munch Sørensen
Stine Thestrup Olsen

Administration Administration Danmark ApS
Gammelsø 4
5000 Odense C

Revision TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Advokat Henrik Qwist
Svejgaard Galst Qwist
Advokataktieselskab
Gl. Strand 44
1202 København K

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2015

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/15 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.

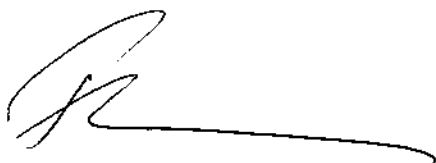
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

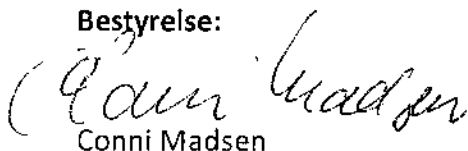
København, den 2. september 2015

Administrator



København, den 2. september 2015

Bestyrelse:


Conni Madsen


Mette Belling Skov


Peter Munch Sørensen


Thomas Meldgaard


Flemming Schütz


Stine Thestrup Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30 juni 2015 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 2. september 2015

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, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og at give 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 fremførelse, 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 nominal 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. 2 af 6. januar 2015 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 § 14, stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2014 til 30. juni 2015

		Realiseret regnskab 2014/15	Budget (ej revideret) 2014/15	Realiseret regnskab 2013/14
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		12 349 820	12 307 000	11 995 202
Lejeindtægter	1	2 025 143	2 038 000	2 114 025
Øvrige indtægter	2	273 022	240 000	310 179
Foreningens salg af andele		1 499 349	1 400 000	3 929 538
Indtægter i alt		16.147.334	15.985.000	18.348.944
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	989 188	987 000	943 304
Forbrugsafgifter	4	1 400 329	1 483 000	1 394 752
Renholdelse	5	1 001 159	1 120 000	1 060 150
Vedligeholdelse, løbende	6	360 535	500 000	300 003
Vedligeholdelse, planlagt	7	8 192 621	7 535 000	1 181 300
Administrationsomkostninger	8	701 894	734 000	780 359
Øvrige foreningsomkostninger	9	120 965	126 300	115 564
Omkostninger i alt		12.766.691	12.485.300	5.775.432
Resultat før finansielle poster		3.380.643	3.499.700	12.573.512
Finansielle indtægter	10	0	0	0
Finansielle omkostninger	11	5 645 113	5 764 000	7 100 591
Finansielle poster, netto		5.645.113	5.764.000	7.100.591
Resultat før skat		-2.264.470	-2.264.300	5.472.921
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-2.264.470	-2.264.300	5.472.921
Betalte prioritetsafdrag		1 355 556	1 356 000	-1 057 932
Restbeløb overført til/fra henlæggelser		-3.620.026	-3 620.300	4.414.989

Balance pr. 30. juni

		30/6 2015	30/6 2014
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommene matr. nr. 133 m fl., Amagerbros kvarter, København	12	408.000.000	407.000.000
Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014, kr. 408.000.000			
Materielle anlægsaktiver		408.000.000	407.000.000
Restancer		0	4.580
Periodeafgrænsningsposter		26.521	6.007
Andre tilgodehavender	13	0	21.327
Tilgodehavender		26.521	31.914
Likvide beholdninger	14	6.274.181	8.816.570
Omsætningsaktiver		6.300.702	8.848.484
Aktiver		414.300.702	415.848.484

Balance pr. 30. juni

		30/6 2015	30/6 2014
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		9 874 820	9 801 220
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift kostpris)		208 118 505	207 118 505
Overført resultat m v		-90 213	-1 591 315
		217.903.112	215.328.410
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendom mv		43 493 160	44 953 160
Andre reserver		43.493.160	44.953.160
Egenkapital	15	261.396.272	260.281.570
Prioritetsgæld inkl renteswap	16	147 042 113	150 703 242
Mellemregning andelssalg		2 268 038	2 837 385
Deposita leje		300 886	304 847
Uafsluttet varmeregnskab	17	246 299	199 832
Indvendig vedligeholdelse	18	1 253 631	1 184 768
Forudbetalt leje		34 136	34 136
Skyldige omkostninger	19	1 759 327	302 704
Gældsforpligtelser	20	152.904.430	155.566.914
Passiver		414.300.702	415.848.484
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret regnskab 2014/15	Budget (ej revideret) 2014/15	Realiseret regnskab 2013/14
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Boligleje	1 318 825	1 336 000	1 422 965
Erhvervsleje	685 318	680 000	669 385
Kælderleje	21 000	22 000	21 675
	2.025.143	2.038.000	2.114.025
Note 2. Øvrige indtægter			
Bidrag til Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	180 632	180 000	209 615
Arbejdsweekend	84 000	60 000	85 200
Andre indtægter	8 390	0	15 364
	273.022	240.000	310.179
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	761 794	762 000	721 565
Forsikringer	227 394	225 000	221 739
	989.188	987.000	943.304
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	684 180	750 000	723 187
Renovation	617 264	633 000	585 730
Elforbrug fællesarealer	98 885	100 000	85 835
	1.400.329	1.483.000	1.394.752
Note 5. Renholdelse			
Viceværtsservice mv	412 319	500 000	449 591
Ejendomsinspektør	115 369	120 000	116 719
Vagtordning	43 506	50 000	43 150
Trappevask	275 685	290 000	274 684
Vinduespolering, snerydning, skadedyrsbekæmpelse og container	98 415	100 000	135 122
Leje af kontor, inkl. varme	34 860	40 000	34 559
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	21 005	20 000	6 325
	1.001 159	1.120.000	1.060.150

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret regnskab 2014/15	Budget (ej revideret) 2014/15	Realiseret regnskab 2013/14
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	0	-	1 549
Tømrer og snedker	21 513	-	33 471
Elektriker	51 142	-	26 188
VVS	111 485	-	86 278
Maler	7 625	-	0
Glarmester	17 090	-	11 061
Varmeanlæg (inkl. CTS styring)	45 547	-	37 640
Låseservice m.v.	42 330	-	5 487
Rådgivning	0	-	6 056
Anden reparation og vedligeholdelse	34 121	-	43 697
Materialer	29 682	-	48 576
	360.535	500.000	300.003
Note 7. Vedligeholdelse, planlagt			
Opgangsrenovering	7 728 384	-	167 430
Tag	1 481	-	0
Brøndrenovering	55 007	-	243 269
Portrenovering	199 143	-	235 252
Gårdrenovering	20 480	-	20 928
Isolering af kælder	14 401	-	0
Tagrenovering, 5-års-gennemgang, voldgiftssag	173 725	-	514 421
	8.192.621	7.535.000	1.181.300

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret regnskab 2014/15	Budget (ej revideret) 2014/15	Realiseret regnskab 2013/14	
	KR.	KR.	KR.	
Note 8. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	382 623	385 000	379 872	
Administrationshonorar ekstraarbejder	3 750	0	0	
Udarbejdelse af varmeregnskab	149 403	139 000	135 948	
Revision og regnskabsmæssig assistance	55 000	55 000	55 000	
Revision, ekstraarbejde tidligere år	3 000	0	0	
Advokat, løbende rådgivning	44 385	75 000	129 688	
Porto og gebyrer	29 928	}	19 254	
Kontorholdsartikler	19 865		25 641	
Telefon og internet	7 331		80 000	7 383
Tab på tilgodehavender, bl.a. dødsbo	2 587		24 502	
Diverse	4 022		3 071	
	701.894	734.000	780.359	
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	65 000	65 000	60 000	
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	14 800	18 500	18 500	
Møder og generalforsamling	28 074	29 000	23 711	
Kontingenter	13 091	13 800	13 353	
	120.965	126.300	115.564	
Note 10. Finansielle indtægter				
Renteindtægter	0	0	0	
	0	0	0	
Note 11. Finansielle omkostninger				
Renteudgifter og provision, bank	24 251	25 000	24 734	
Prioritetsrenter og bidrag	1 701 304	1 701 000	2 187 076	
Betaling vedrørende renteswap	3 817 455	3 935 000	3 781 231	
Renter Grundejernes Investeringsfond	102 103	103 000	106 297	
Låneomkostninger	0	0	1 001 253	
	5.645.113	5.764.000	7.100.591	

Noter til balancen

	30/6 2015	30/6 2014
	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	260 898 505	259 898 505
Årets opskrivning	1 000 000	1 000 000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 30. juni	261.898.505	260.898.505
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	408.000.000	407.000.000

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	0	9 731
Afsluttet varmeregnskab	0	2 596
Øvrige tilgodehavender	0	9 000
Andre tilgodehavender i alt	0	21.327

Note 14. Likvide beholdninger

Pengeinstitutter (kreditmaksimum kr 5 000 000)	6 273 651	8 816 104
Kassebeholdning	530	466
Likvide beholdninger i alt	6.274.181	8.816.570

Noter til balancen

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
	Andels- indsud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m v		Reserveret til vedligeholdelse, værdiforringelse af ejendom, kurs regulering m.v	
Saldo pr 1 juli 2014	9 801 220	207 118 505	-1 591 315	215 328 410	44 953 160	260 281 570
Salg af egne andele	73 600			73 600		73 600
Årets værdiregulering ejendom		1 000 000		1 000 000		1 000 000
Ændring i dagsværdi renteswap			2 305 572	2 305 572		2 305 572
Overført til/fra reserver			1 460 000	1 460 000	-1 460 000	0
Betalte prioritetsafdrag			1 355 556	1 355 556		1 355 556
Rest af årets resultat			3 620 026	3 620 026		3 620 026
Saldo pr 30 juni 2015	9 874 820	208.118 505	-90 213	217 903 112	43 493 160	261 396 272

Noter til balancen

Note 16. Prioritetsgæld inkl. renteswap, 30/6-2015

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Kursværdi
Grundejernes Inv Fond, annutetslån						
Fast rente, 1,50% opr kr 8 000 000	100,00	20,0	102 103	282 230	6 630 170	6 630 170
Nykredit A/S, obligationslån						
Variabel rente, Cibor 3, opr kr 51 492 000, inkonvertibelt Afdragsfrit til 31/3 2041 Rente fastsættes 4 gange årligt	100,15	26,0	413 095	0	51 492 000	51 569 238
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	5,5	2 127 356		10 075 149	10 075 149
Nykredit A/S, kontantlån På-						
lyd rente 2,00% p a , konverti- belt opr 27 661 000 Effektiv rentesats 2,5624 pct p a	97,74	19,0	834 830	1 073 326	26 587 674	27 316 894
Nykredit A/S, obligationslån						
Variabel rente F1, opr kr 51 403 000, inkonvertibelt Afdragsfrit til 31/12 2015 Rente fastsættes 31 december	101,17	15,5	453 379	0	51 403 000	51 245 471
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	0,5	1 690 099		854 120	854 120
			5 620 862	1 355 556	147 042 113	147 691 042

Noter til balancen

	30/6 2015	30/6 2014
	KR.	KR.
Note 17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1 108 365	1 074 502
Fjernvarmeomkostning	862 066	874 670
	246.299	199.832
Note 18. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. juli	1 184 768	1 283 840
Henlagt i året	117 766	128 048
	1.302.534	1.411.888
Anvendt i året	11 250	908
Tilbageført ved salg	37 653	226 212
Saldo pr. 30. juni	1.253.631	1.184.768
Note 19. Skyldige omkostninger		
Viceværtsservice	48 310	48 721
Trappevask	22 891	22 981
AI Arkitekter	137 822	75 000
Alectia	83 584	38 026
Revision og regnskabsmæssig assistance	55 000	55 000
Bestyrelses honorar	20 000	0
Advokat	0	26 125
Håndværkere	1 374 334	34 155
Omprioriteringskonto	0	1 026
Øvrige gældsposter	17 386	1 670
	1.759.327	302.704

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser kr. 152 904 430 udgør langfristede gældsforpligtelser kr. 144 005 235

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 195 556

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 42 lejligheder til ikke-medlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6 2015 opgøres til ca. kr. 20,7 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6 2015, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 30,7 mio. Beløbet kan først opgøres ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

Noter

Note 22. Nøgletaloplysninger

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 nøgletaloplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgletaloplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletaloplysninger følger her

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)	Areal (kvm)	Areal (kvm)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende		2014/15	2013/14	2012/13
(B1) Andelsboliger	239	19.775	19.628	19.216
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	37	2.692	2.812	3.224
(B4) Erhvervslejemål	5	650	650	650
(B5) Øvrige lejemål	0	0	0	0
(B6) I alt	281	23.117	23.090	23.090

(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/kvm
		kr.	i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)		408 000 000	17 649
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)		43 493 160	1 881
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi		10,66%	

(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	1 031 721	x12	/19775	626
(H2) Erhvervslejeindtægter	58 005	x12	/19775	35
(H3) Boliglejeindtægter	119 099	x12	/19775	72
		2012/13	2013/14	2014/15
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel (B1)		-8	79	-190
				kr/kvm
				andel (B1)
(K1) Andelsværdi				10 986
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver				7 414
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)				18 400
		2012/13	2013/14	2014/15
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)		15	13	16
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)		151	51	354
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)		166	64	370

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

				I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				63
	2012/13	2013/14	2014/15	
(R) Årets afdrag, kr pr kvm andel (B1)	52	54		69

Supplerende nøgletal i øvrigt (beregnet efter 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	20 659	17 668
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	7 398	6 327
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7 423	6 349
Foreslået andelsværdi	11 000	9 408
Reserver uden for andelsværdi	2 202	1 883
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr andelsbolig-kvm		625
Boliglejeindtægt pr udlejede bolig-kvm		490
Erhvervslejeindtægt pr udlejede erhvervs-kvm		1 054
		I pct.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		43
Øvrige omkostninger		21
Finansielle poster, netto		29
Afdrag		7
		100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter		76

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	19 749,64	9 874 820
Udlejede lejligheder, inkl erhverv	3 342,50	0
Udelt loftareal	279,50	0
	23.371,64	9.874.820

Foreningens egenkapital ekskl andre reserver/generalforsamlingsbestemte reserver		217 903 112
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven		
Prioritetsgæld (nominel) inkl renteswaps	147 042 113	
Prioritetsgæld inkl renteswaps, kursværdi	-147 691 042	-648 929
		217.254.183

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014.

	<u>217 254 183</u>	
Beregnet andelsværdi pr 30 juni 2015, pr m2 =	19 750	11.000

Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		11.000
--	--	---------------

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk 2 kan beregnes til kr 13 203 pr m2)

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11 november 2014)		11.000
--	--	---------------

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.