



AB•NJAL

**TT** REVISION  
statsautoriseret revisionsaktieselskab



## Andelsboligforeningen Njal

CVR-nr.: 26 24 96 86

### ÅRSRAPPORT

1. juli 2019 til 30. juni 2020

**København:** Indiakaj 6, st. • DK-2100 København Ø

**Amager:** Skøjtevej 27E • DK-2770 Kastrup

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

**INDHOLD****Side**

<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 til 30. juni 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-27

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Njal c/o Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C
	CVR-nr.: 26 24 96 86 Stiftet: 2001 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	Matr. nr: 133, 134, 135 og 136 Landsejerlav: Amagerbros Kvarter, København
<b>Bestyrelse</b>	Conni Madsen Mette Belling Skov Nicoline Hjorth Mikkelsen Ronnie Fibæk Hansen Bent Ottosen Camilla Schaufuss Aske Nisbeth
<b>Administration</b>	<b>Administration Danmark ApS</b> Gammelsø 4 5000 Odense C Tlf.: 70 20 59 57
<b>Revision</b>	<b>TT Revision</b> statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø
<b>Advokat</b>	Henrik Qwist <b>Qwist &amp; Bræmer</b> Advokatpartnerselskab Rådhuspladsen 55, 3. sal 1550 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 18. november 2020

**Dirigent**

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020 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 2020, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. september 2020

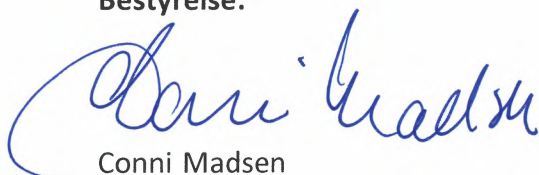
**Administrator:**



Administration Danmark ApS

København, den 23. september 2020

**Bestyrelse:**



Conni Madsen  
formand



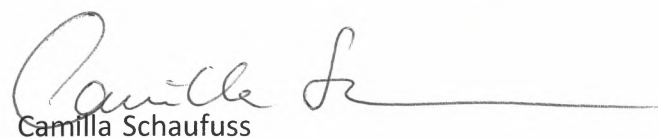
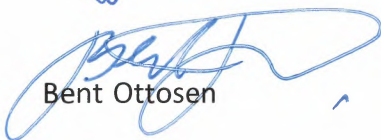
Mette Belling Skov  
næstformand

Nicoline Hjorth Mikkelsen



Ronnie Fibæk Hansen

Bent Ottosen



Camilla Schaufuss



Aske Nisbeth

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Njal

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)**

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 23. september 2020

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen

registreret revisor, CMA

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Njal er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### 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), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### 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.

### 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. 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.

#### 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, samt resterende overførsel af årets resultat. Foreningens salg af egne andele indtægtsføres i resultatopgørelsen.

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. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Prioritetsgæld

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.

### Hensættelse til udskudt skat

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, da den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt, idet det er generalforsamlingen der tager stilling til et eventuelt salg. 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. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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 andelsboligloven samt vedtægternes § 14.1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2019 til 30. juni 2020

		Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	Note	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		13.315.850	13.293.609	13.190.885
Lejeindtægter	1	1.794.599	1.795.198	1.890.247
Øvrige indtægter	2	269.683	280.000	268.010
Foreningens salg af andele		545.132	545.000	4.730.729
<b>Indtægter i alt</b>		<b>15.925.264</b>	<b>15.913.807</b>	<b>20.079.871</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.235.275	1.234.000	1.178.076
Forbrugsafgifter	4	1.408.468	1.360.000	1.332.147
Renholdelse	5	979.839	1.190.000	1.035.625
Vedligeholdelse, løbende	6	421.450	500.000	283.951
Vedligeholdelse, planlagt	7	30.417.041	30.300.000	5.014.293
Administrationsomkostninger	8	908.939	890.000	903.625
Øvrige foreningsomkostninger	9	206.653	190.000	171.211
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>35.577.665</b>	<b>35.664.000</b>	<b>9.918.928</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-19.652.401</b>	<b>-19.750.193</b>	<b>10.160.943</b>
Finansielle indtægter	10	2.802	0	0
Finansielle omkostninger	11	4.308.859	3.365.000	6.540.867
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>4.306.057</b>	<b>3.365.000</b>	<b>6.540.867</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-23.958.458</b>	<b>-23.115.193</b>	<b>3.620.076</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-23.958.458</b>	<b>-23.115.193</b>	<b>3.620.076</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		4.124.214	3.877.000	3.055.032
<b>Overført fra reserver</b>		<b>-28.082.672</b>	<b>-26.992.193</b>	<b>565.044</b>

**Balance pr. 30. juni**

		2020	2019
	Note	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København	12	538.150.000	460.600.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 30. juni 2020 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 408.000.000			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>538.150.000</b>	<b>460.600.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		25.604	29.163
Forsikringsager		0	2.416
Andre tilgodehavender		4.800	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.404</b>	<b>31.579</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	16	<b>11.284.258</b>	<b>18.793.439</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.314.662</b>	<b>18.825.018</b>
<b>Aktiver</b>		<b>549.464.662</b>	<b>479.425.018</b>

**Balance pr. 30. juni**

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		10.313.470	10.291.720
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		392.048.505	260.718.505
Overført resultat inkl. overførsel til andre reserver		-99.910.476	11.130.642
	<b>13</b>	<b>302.451.499</b>	<b>282.140.867</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)</b>			
Reserveret til vedligeholdelse og værdijustering af ejendom mv.		86.920.914	53.618.254
<b>Andre reserver</b>	<b>13</b>	<b>86.920.914</b>	<b>53.618.254</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>389.372.413</b>	<b>335.759.121</b>
Prioritetsgæld	14	152.125.301	135.032.676
Omlægningskonto		0	1.343.342
Mellemregning andelssalg m.v.		1.066.767	2.415.161
Mellemregning med andelshavere, altanprojekt	15	2.631.139	720.468
Deposita leje		303.766	322.056
Uafsluttet varmeregnskab	17	384.395	304.471
Indvendig vedligeholdelse for lejere	18	1.152.739	1.085.896
Forudbetalt leje		27.483	27.483
Skyldige omkostninger	19	2.400.659	2.414.344
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>20</b>	<b>160.092.249</b>	<b>143.665.897</b>
<b>Passiver</b>		<b>549.464.662</b>	<b>479.425.018</b>
Eventualforpligtelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

## Noter til resultatopgørelse for 2019/20

	Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, boliglejemål	1.017.437	1.050.898	1.090.185
Lejeindtægter, erhvervslejemål	751.812	720.000	774.637
Kælderleje	25.350	24.300	25.425
	<b>1.794.599</b>	<b>1.795.198</b>	<b>1.890.247</b>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Bidrag til Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	147.173	145.000	148.440
Arbejdsweekend	0	60.000	0
Andre indtægter	122.510	75.000	119.570
	<b>269.683</b>	<b>280.000</b>	<b>268.010</b>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	961.306	960.000	909.862
Forsikringer	273.969	274.000	268.214
	<b>1.235.275</b>	<b>1.234.000</b>	<b>1.178.076</b>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	691.482	720.000	714.399
Renovation	548.136	530.000	514.033
Elforbrug fællesarealer, inkl. byggestrøm	168.850	110.000	103.715
	<b>1.408.468</b>	<b>1.360.000</b>	<b>1.332.147</b>
<b>Note 5. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice mv.	459.994	500.000	455.475
Ejendomsinspektør	84.488	120.000	82.538
Vagttelefon-tillæg	45.446	50.000	44.897
Trappevask	290.472	340.000	287.102
Vinduespolering, snerydning, skadedyrbekæmpelse og containerleje	51.286	130.000	118.709
Leje af kontor, inkl. varme	40.833	40.000	39.816
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	7.320	10.000	7.088
	<b>979.839</b>	<b>1.190.000</b>	<b>1.035.625</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2019/20

	Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Murer	12.742	-	11.848
Tømrer og snedker	26.162	-	24.712
Elektriker	31.114	-	33.667
VVS	94.284	-	91.629
Maler	5.961	-	0
Garmester	1.287	-	7.745
Varmeanlæg (inkl. CTS-styring)	22.150	-	34.145
Fordelingsmålere	4.013	-	7.936
Låseservice, nøgler m.v.	33.380	-	19.279
Rådgivning vedrørende tagterrasser	122.041	-	0
Anden reparation og vedligeholdelse, herunder materialer	68.316	-	52.990
	<b>421.450</b>	<b>500.000</b>	<b>283.951</b>
<b>Note 7. Vedligeholdelse, planlagt</b>			
Opgangsrenovering	0	0	64.925
Brøndrenovering	80.878	0	72.206
Varmeanlæg, ventiler	36.064	0	136.651
Gården	0	0	5.513
Tagrenovering, 5-års-gennemgang, voldgiftssag	207.030	0	261.613
Erhvervslejemål	307.620	0	0
Duesikring	165.634	0	0
Belysning i opgange	75.656	0	0
Vedligeholdelse, planlagt	0	1.000.000	0
Vindues- og facadeprojekt, igangværende	29.544.159	29.300.000	4.473.385
	<b>30.417.041</b>	<b>30.300.000</b>	<b>5.014.293</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2019/20

	Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 8. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	398.770	401.000	395.879
Udarbejdelse af varmeregnskab	166.037	162.000	158.673
Revision og regnskabsmæssig assistance	60.000	60.000	60.000
Revision, tidligere år	0	0	-1.250
Advokat, løbende rådgivning	128.808	125.000	162.625
Valuarvurdering	28.900	27.000	25.900
Inkasso- og eksklusionssager	21.000	0	15.850
Porto og gebyrer	29.017	40.000	33.826
Kontorholdsartikler, inkl. kopimaskine	14.181	75.000	19.126
Telefon og internet	26.526		9.455
Tab på lejere mv.	31.240		13.206
Diverse	4.460		10.335
	<b>908.939</b>	<b>890.000</b>	<b>903.625</b>
<b>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	75.000	75.000	75.000
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	11.550	11.550	18.750
Møder og generalforsamling	35.361	43.700	32.123
Kontingenter	14.488	14.750	13.841
Tomgangsleje, boliglejemål	0	0	17.446
Tomgangsleje, erhvervslejemål	70.254	45.000	14.051
	<b>206.653</b>	<b>190.000</b>	<b>171.211</b>
<b>Note 10. Finansielle indtægter</b>			
Renter jf. dom	2.802	0	0
	<b>2.802</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Note 11. Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter og provision, bank	51.143	25.000	25.541
Prioritetsrenter og bidrag	2.260.145	2.760.000	2.121.658
Betaling vedrørende renteswap (rentesikring)	0	0	2.196.130
Renter Grundejernes Investeringsfond	80.165	80.000	84.685
Låneomkostninger og kurstab	1.917.406	500.000	2.112.853
	<b>4.308.859</b>	<b>3.365.000</b>	<b>6.540.867</b>



## Noter til balancen pr. 30. juni

	2020	2019
	KR.	KR.
<b>Note 12. Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København</b>		
Kostpris pr. 1. juli	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	314.498.505	311.398.505
Årets opskrivning	77.550.000	3.100.000
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger pr. 30. juni</b>	<b>392.048.505</b>	<b>314.498.505</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	<b>538.150.000</b>	<b>460.600.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 30. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, Wiborg + Partnere.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 408.000.000.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedsleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

## Noter til balancen pr. 30. juni

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 3,50%, en inflation på 2,00%, en omkostningsbestemt husleje på 567 kr./m<sup>2</sup>, "det lejedes værdi" på 1.600 kr./m<sup>2</sup> og en budgetperiode på 15 år.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende medføre en ændring i andelsværdien.

Af vurderingsrapporten fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 3,50 pct., til 4,25 pct., vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med kr. 126.050.000, svarende til en ændring af værdien pr. kvadratmeter fra 14.500 kr. til 8.389 kr. jf. nedenstående oversigt:

Afkast%	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
2,75%	737.550.000	199.400.000	24.167
3,00%	659.500.000	121.350.000	20.383
3,25%	593.950.000	55.800.000	17.205
3,50%	538.150.000	0	14.500
3,75%	490.200.000	-47.950.000	12.175
4,00%	448.550.000	-89.600.000	10.156
4,25%	412.100.000	-126.050.000	8.389

Reglerne for valuarvurderingens gyldighed er ændret fra 1. juli 2020, således at den i årsrapporten anvendte valuarvurdering kan fastholdes i en ubegrænset periode indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering, iht. Lov om Andelsboligforeninger, §5, stk. 3.

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

## Noter til balancen

### Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver		Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført fra tidligere år inkl. værdi- justering og henlæggelser	I alt	Reserveret til vedligeholdelse, værdiforringelse af ejendom, kurs- regulering m.v.	I alt	
<b>Saldo pr. 1. juli 2019</b>	<b>10.291.720</b>	<b>260.718.505</b>	<b>11.130.642</b>	<b>282.140.867</b>	<b>53.618.254</b>	<b>53.618.254</b>	<b>335.759.121</b>
<b>Rettelse primo</b>		<b>53.780.000</b>	<b>-53.780.000</b>				
Salg af egne andele	21.750			21.750		0	21.750
Årets værdiregulering ejendom		77.550.000		77.550.000		0	77.550.000
Overført til/fra reserver			-33.302.660	-33.302.660	33.302.660	33.302.660	0
Betalte prioritetsafdrag			4.124.214	4.124.214			4.124.214
Rest af årets resultat			-28.082.672	-28.082.672			-28.082.672
<b>Saldo pr. 30. juni 2020</b>	<b>10.313.470</b>	<b>392.048.505</b>	<b>-99.910.476</b>	<b>302.451.499</b>	<b>86.920.914</b>	<b>86.920.914</b>	<b>389.372.413</b>

## Noter til balancen

### Note 14. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2020

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
<b>Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån.</b> Fast rente, 1,50% opr. kr. 8.000.000	100,00	16,00	80.165	304.169	5.153.860	308.757	5.153.860
<b>Nykredit A/S, kontantlån.</b> Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 130.375.000. Effektiv rentesats 1,2196 pct. p.a.	99,45	29,25	1.503.622	2.712.492	127.662.508	3.655.408	130.895.165
<b>Nykredit A/S, kontantlån.</b> Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 19.555.000. Effektiv rentesats 1,0864 pct. p.a.	99,45	29,75	122.871	246.067	19.308.933	557.171	19.437.145
<b>Nykredit A/S, kontantlån.</b> Pålyd. rente 1,50% p.a., konvertibelt opr. kr. 73.481.000.		indfriet	374.213	490.488	0	0	0
<b>Nykredit A/S, kontantlån.</b> Pålyd. rente 1,50% p.a., konvertibelt opr. kr. 56.228.000.		indfriet	259.440	370.998	0	0	0
			<b>2.340.310</b>	<b>4.124.214</b>	<b>152.125.301</b>	<b>4.521.336</b>	<b>155.486.170</b>

## Noter til balancen pr. 30. juni

	2020	2019
	KR.	KR.
<b>Note 15. Mellemregning med andelshavere, altanprojekt</b>		
Saldo primo	-720.468	249.038
Tilgang, projektomkostninger	482.329	174.994
Indbetaling fra andelshavere, altanansøgning	-3.000	-112.000
Indbetaling fra andelshavere, altaner	-2.390.000	-1.032.500
	<b>-2.631.139</b>	<b>-720.468</b>
<b>Note 16. Likvide beholdninger</b>		
Nykredit (kreditmaksimum kr. 5.000.000)	11.284.091	18.793.272
Kassebeholdning	167	167
	<b>11.284.258</b>	<b>18.793.439</b>
<b>Note 17. Uafsluttet varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	1.146.700	1.132.567
Fjernvarmeomkostning	762.305	828.096
	<b>384.395</b>	<b>304.471</b>
<b>Note 18. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. juli	1.085.896	1.247.502
Hensat i året	88.574	94.449
	<b>1.174.470</b>	<b>1.341.951</b>
Anvendt	21.731	31.403
Tilbageført ved salg	0	224.652
<b>Saldo 30. juni</b>	<b>1.152.739</b>	<b>1.085.896</b>
<b>Note 19. Skyldige omkostninger</b>		
Viceværtsservice	48.916	50.361
Trappevask	0	24.140
Revision og regnskabsmæssig assistance	60.000	60.000
Advokat	0	160.378
Teknisk rådgivning	93.750	125.000
Administrator	0	20.105
Gebyrer	0	3.119
Valuar	28.900	26.400
Håndværkere	2.097.108	1.889.123
Vand og el	39.000	37.218
Øvrige gældsposter	32.985	18.500
	<b>2.400.659</b>	<b>2.414.344</b>

## Noter til balancen pr. 30. juni

### Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 147.603.965 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 14.

### Note 21. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 149.930.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 5.000.000 til sikkerhed for foreningens engagement med Nykredit Bank.

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

#### Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier:

Andelsboligforeningen har stillet garanti og kaution overfor banker på vegne af andelshavere med i alt kr. 137.160.

#### Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.259.207, dog maksimalt kr. 564.802 pr. skade.

#### 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 eventuelt salg af den sidste udlejede lejlighed, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavance beskatning. Foreningen udlejer fortsat 32 lejligheder til ikke-medlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg af det sidste lejemål, kan pr. 30. juni 2020 opgøres til ca. kr. 33,4 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30. juni 2020, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 44,3 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. 300 af 26. marts 2019, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	30.06.18	30.06.19	30.06.20		
	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	
B1	Andelsboliger	20.233	20.608	246	20.608
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2.342	1.967	27	1.967
B4	Erhvervslejemål	650	650	5	650
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	23.225	23.225	278	23.225

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1912

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.		

## Noter

## Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.20 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		538.150.000	23.171	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.20 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		86.920.914	3.743	
	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver		16		
	Sæt kryds	Ja		Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X	
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	1.110.142	x 12	/ 20.608	646
H2	Erhvervslejeindtægter	65.155	x 12	/ 20.608	38
H3	Boliglejeindtægter	92.135	x 12	/ 20.608	54



## Noter

## Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat (uden salg af andele) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017/18 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	225	-54	-1.189

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.513	Andelsværdi på balancedagen (note 23) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	7.219	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	21.733	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2017/18 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	12	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	50	216	1.310
M3	Vedligeholdelse i alt	65	228	1.328

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70

## Noter

### Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017/18 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	142	148	200

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

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2020, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel (B1+B2)	Kr. pr. m <sup>2</sup> total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	19.780	17.552
Valuarvurdering	26.090	23.151
Anskaffelsessum (kostpris)	7.083	6.285
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.213	6.400
Foreslået andelsværdi	14.500	12.867
Reserver uden for andelsværdi	4.214	3.739
		Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup> (B1+B2)		646
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup> (B3)		517
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup> (B4)		1.049
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		70
Øvrige omkostninger		11
Finansielle poster, netto		10
Afdrag		9
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>84</b>

## Noter

### Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.1:

**Andelsværdien kan i de kommende år fastsættes på baggrund af en fastholdt vurdering, afgivet af en valuar før den 1. juli 2020. Vurderingen er således gyldig fra den 1. juli 2020 indtil foreningen vælger at indhente en ny vurdering.**

	m <sup>2</sup>	Andels- kapital
Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m <sup>2</sup>	20.626,94	10.313.470
Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	2.618,20	0
Usolgt loftsareal	126,50	0
	<b>23.371,64</b>	<b>10.313.470</b>

**KR.**

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		302.451.499
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	152.125.301	
Prioritetsgæld, kursværdi	-155.486.170	-3.360.869
		<b>299.090.630</b>

Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2020	$\frac{299.090.630}{20.626,94}$	<b>14.500</b>
---	---------------------------------	---------------

Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til **14.500**

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra b, kan beregnes til kr. 18.714 pr. m<sup>2</sup>)

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning  
(vedtaget på generalforsamlingen den 20. november 2019) **13.500**

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Valuarvurderingen er særdeles følsom overfor ændringer i den afkastprocent der benyttes i beregningen. Der henvises til omtalen heraf i note 12. Sker der f.eks. ændringer i den aktuelle obligationsrente, 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, herunder i valuarvurderingen. Ovennævnte foreslåede andelsværdi på kr. 14.500, er ikke den maksimalt tilladte pris og er ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.

## Noter

### Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ifølge lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2, kan ejendommen ved opgørelsen af foreningens formue, ansættes til en af følgende værdier:

- Anskaffelsesprisen.
- Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- Den senest ansatte ejendomsværdi (offentlig ejendomsvurdering).

Til de anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen udført efter anskaffelsen eller vurderingen.

Ved opgørelse af foreningens formue efter litra a, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden til kursværdi.

### Alternative beregninger af andelsværdien.

#### a) Ejendommen indregnet til anskaffelsesprisen:

Ejendommens anskaffelsespris (kostpris jf. note 12)	146.101.495
Forbedringsdel af udgiftsførte vedligeholdelsesomkostninger (anslået)	54.604.962
Øvrige aktiver	11.314.662
Prioritetsgæld, pantebrevsrestgæld	-152.125.301
Øvrig gæld	-7.966.948
<b>Foreningens egenkapital</b>	<b>51.928.870</b>
Foreslåede reserver	-86.920.914
<b>Grundlag for beregning af andelsværdi</b>	<b>-34.992.044</b>

Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2020	-34.992.044	
	20.626,94	<b>-1.696</b>

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra a, kan beregnes til kr. 2.518 pr. m<sup>2</sup>)

#### c) Ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019:

Ejendommen til offentlig ejendomsvurdering	408.000.000
Øvrige aktiver	11.314.662
Prioritetsgæld, kursværdi	-155.486.170
Øvrig gæld	-7.966.948
<b>Foreningens egenkapital</b>	<b>255.861.544</b>
Foreslåede reserver	-86.920.914
<b>Grundlag for beregning af andelsværdi</b>	<b>168.940.630</b>

Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2020	168.940.630	
	20.626,94	<b>8.190</b>

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra c, kan beregnes til kr. 12.404 pr. m<sup>2</sup>)