

AB•NJAL

TT REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab



ANDELSBOLIGFORENINGEN

NJAL

CVR-NR. 26 24 96 86

ÅRSRAPPORT

2016/17

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 påtegning på årsregnskabet	4-7
Årsregnskab 1. juli 2016 – 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Noter	16-28

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Njal Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
Bestyrelse	Conni Madsen Mette Belling Skov Nicolai Fjellerad Flemming Schultz Peter Munch Sørensen Stine Thestrup Olsen Bent Ottosen
Administration	Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V
Advokat	Henrik Qwist Qwist & Bræmer Advokatpartnerselskab Rådhuspladsen 55, 3. sal 1550 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 8. november 2017

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/17 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.

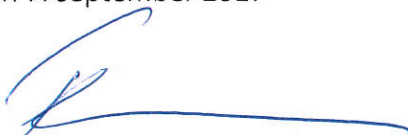
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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 7. september 2017

Administrator



København, den 7. september 2017

Bestyrelse:



Conni Madsen



Nicolai Fjellerød



Peter Munch Sørensen



Bent Ottosen



Mette Belling Skov



Flemming Schultz



Stine Thestrup Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

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, andelsboligforeningslovens § 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

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 tilside sættelse 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

- 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.

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 7. september 2017

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29 16 85 04



Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor



Thøger Rude 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 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 valuarvurdering. 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 20 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 21. 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 2016 til 30. juni 2017

		Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		12.851.301	12.745.455	12.481.482
Lejeindtægter	1	1.991.842	2.040.000	2.049.083
Øvrige indtægter	2	252.557	210.000	248.502
Foreningens salg af andele		2.812.342	1.850.000	1.343.937
Indtægter i alt		17.908.042	16.845.455	16.123.004
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.074.100	1.072.000	1.034.733
Forbrugsafgifter	4	1.388.182	1.490.000	1.449.791
Renholdelse	5	998.837	1.120.000	1.001.869
Vedligeholdelse, løbende	6	364.032	500.000	509.035
Vedligeholdelse, planlagt	7	2.880.913	3.200.000	2.508.249
Administrationsomkostninger	8	833.208	830.000	855.265
Øvrige foreningsomkostninger	9	127.835	123.000	126.799
Omkostninger i alt		7.667.107	8.335.000	7.485.741
Resultat før finansielle poster		10.240.935	8.510.455	8.637.263
Finansielle omkostninger	10	5.134.850	4.975.000	5.598.603
Finansielle poster i alt		5.134.850	4.975.000	5.598.603
Resultat før skat		5.106.085	3.535.455	3.038.660
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		5.106.085	3.535.455	3.038.660
Betalte prioritetsafdrag		-2.631.560	-2.638.000	-1.891.476
Restbeløb overført til/fra henlæggelser		2.474.525	897.455	1.147.184

Balance pr. 30. juni

		30/6 2017	30/6 2016
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København	11	450.550.000	408.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 5. september 2017			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016, kr. 408.000.000			
Materielle anlægsaktiver		450.550.000	408.000.000
Periodeafgrænsningsposter		10.272	28.770
Andre tilgodehavender		6.750	0
Tilgodehavender		17.022	28.770
Likvide beholdninger	12	8.964.912	8.558.111
Omsætningsaktiver		8.981.934	8.586.881
Aktiver		459.531.934	416.586.881

Balance pr. 30. juni

		30/6 2017	30/6 2016
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		10.072.870	9.941.670
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		250.668.505	208.118.505
Overført resultat m.v.		2.153.138	13.482.588
		262.894.513	231.542.763
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse og værdijustering af ejendom mv.		49.920.996	33.530.438
Andre reserver		49.920.996	33.530.438
Egenkapital	13	312.815.509	265.073.201
Prioritetsgæld inkl. renteswap	14	142.159.609	144.649.219
Mellemregning andelssalg m.v.		1.121.195	3.375.151
Deposita leje		307.008	302.395
Uafsluttet varmeregnskab	15	285.386	294.041
Indvendig vedligeholdelse	16	1.261.399	1.314.276
Forudbetalt leje		34.136	34.136
Skyldige omkostninger	17	1.547.692	1.544.462
Gældsforpligtelser	18	146.716.425	151.513.680
Passiver		459.531.934	416.586.881
Eventualforpligtelser	19		
Nøgletal	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Boligleje	1.250.092	1.305.000	1.325.714
Erhvervsleje	719.250	713.000	701.956
Kælderleje	22.500	22.000	21.413
	1.991.842	2.040.000	2.049.083
Note 2. Øvrige indtægter			
Bidrag til Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	151.267	150.000	162.062
Arbejdsweekend	88.200	60.000	76.800
Andre indtægter	13.090	0	9.640
	252.557	210.000	248.502
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	854.333	852.000	805.727
Forsikringer	219.767	220.000	229.006
	1.074.100	1.072.000	1.034.733
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	713.154	750.000	717.207
Renovation	555.630	620.000	600.202
Elforbrug fællesarealer	119.398	120.000	132.382
	1.388.182	1.490.000	1.449.791
Note 5. Renholdelse			
Viceværtsservice mv.	387.231	500.000	385.603
Ejendomsinspektør	114.000	120.000	125.625
Vagtordning	44.066	50.000	43.692
Trappevask	276.110	290.000	265.232
Vinduespolering, snerydning, skadedyrsbekæmpelse og containerleje	133.182	100.000	138.633
Leje af kontor, inkl. varme	37.475	40.000	36.437
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	6.773	20.000	6.647
	998.837	1.120.000	1.001.869

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	0	-	10.667
Tømrer og snedker	18.326	-	94.074
Elektriker	11.467	-	66.683
VVS	78.227	-	115.913
Maler	11.481	-	15.413
Glarmester	8.220	-	12.281
Varmeanlæg (inkl. CTS-styring)	57.770	-	50.129
Fordelingsmålere	11.536	-	0
Forbedring af lejemål	43.101	-	0
Låseservice, nøgler m.v.	46.371	-	48.252
Rådgivning	0	-	4.125
Anden reparation og vedligeholdelse	69.591	-	82.249
Materialer	7.942	-	9.249
	364.032	500.000	509.035
Note 7. Vedligeholdelse, planlagt			
Opgangsrenovering	2.631.403	-	2.103.716
Tag	0	-	0
Brøndrenovering	31.850	-	153.359
Varmeanlæg, pumper	108.725	-	0
Gårdrenovering	50.639	-	3.179
Isolering af kælder	0	-	0
Renovering af varmeveksler	0	-	0
Udskiftning af stigerør m.v.	0	-	0
Udskiftning af varme- og vandmålere og pumpe	0	-	0
Tagrenovering, 5-års-gennemgang, voldgiftssag	58.296	-	247.995
	2.880.913	3.200.000	2.508.249

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	387.206	390.000	385.084
Administrationshonorar ekstraarbejder	0	0	0
Udarbejdelse af varmeregnskab	158.941	155.000	153.865
Revision og regnskabsmæssig assistance	58.000	58.000	54.625
Revision, tidligere år	2.500	0	3.000
Advokat, løbende rådgivning	117.500	100.000	139.518
Inkasso- og eksklusionssager	33.850	0	0
Altanudvalg	0	50.000	0
Porto og gebyrer	28.488	30.000	28.340
Kontorholdsartikler, inkl. kopimaskine	18.975	47.000	55.112
Telefon og internet	9.556		8.353
Tab på tilgodehavender, bl.a. dødsbo	10.857		17.258
Diverse	7.335		10.110
	833.208	830.000	855.265
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	70.000
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	30.000	30.000	14.800
Møder og generalforsamling	30.920	29.000	28.370
Kontingenter	16.915	14.000	13.629
	127.835	123.000	126.799
Note 10. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter og provision, bank	31.189	25.000	25.322
Prioritetsrenter og bidrag	2.581.282	2.520.000	2.276.901
Betaling vedrørende renteswap	2.334.159	2.336.500	3.127.891
Renter Grundejernes Investeringsfond	93.524	93.500	97.846
Låneomkostninger	94.696	0	70.643
	5.134.850	4.975.000	5.598.603

Noter til balancen

	30/6 2017	30/6 2016
	KR.	KR.
Note 11. 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	261.898.505	261.898.505
Årets opskrivning	42.550.000	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 30. juni	304.448.505	261.898.505
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	450.550.000	408.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 30. juni 2017 i henhold til vurdering af 5. september 2017 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, Wiborg + Partnere.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 408.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,8 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, og en stigning i afkastsatsen vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskro-
ne.

Valuarens følsomhedsberegning viser følgende vurderingssummer af ejendommen ved varierende afkastprocent-
ter:

Afkastprocent	Vurderingssum kr.
1,65	491.503.476
1,70	477.047.491
1,75	463.417.563
1,80	450.544.853
1,85	438.367.965
1,90	426.831.966
1,95	415.887.556

Valuarens følsomhedsberegning viser eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 1,80% til 1,95% vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. 34,66 mio. kr., hvilket alt andet lige, vil medføre et fald i andelsværdien fra kr. 13.000 pr. m² til kr. 11.280 pr. m², mens et fald i afkastprocenten fra 1,80% til 1,65%, alt andet lige vil medføre en stigning af vurderingssummen med ca. 40,96 mio. kr., og en stigning i andelsværdien fra kr. 13.000 pr. m² til kr. 15.033 pr. m².

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen

	30/6 2017	30/6 2016
	KR.	KR.
Note 12. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter (kreditmaksimum kr. 5.000.000)	8.964.601	8.557.722
Kassebeholdning	311	389
Likvide beholdninger i alt	8.964.912	8.558.111

Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.			
Saldo pr. 1. juli 2016	9.941.670	208.118.505	13.482.588	231.542.763	33.530.438	265.073.201
Salg af egne andele	131.200			131.200		131.200
Årets værdiregulering ejendom		42.550.000		42.550.000		42.550.000
Kurstab ved indfrielse af kontantlån			-2.725.104	-2.725.104		-2.725.104
Ændring i dagsværdi renteswap			2.680.127	2.680.127		2.680.127
Overført til/fra reserver			-16.390.558	-16.390.558	16.390.558	0
Betalte prioritetsafdrag			2.631.560	2.631.560		2.631.560
Rest af årets resultat			2.474.525	2.474.525		2.474.525
Saldo pr. 30. juni 2017	10.072.870	250.668.505	2.153.138	262.894.513	49.920.996	312.815.509

Noter til balancen

Note 14. Prioritetsgæld inkl. renteswap, 30/6-2017

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Kursværdi
Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån.						
Fast rente, 1,50% opr. kr. 8.000.000	100,00	18,0	93.524	290.810	6.052.873	6.052.873
Nykredit A/S, obligationslån.						
Variabel rente, Cibor 3, opr. kr. 51.492.000, inkonvertibelt. Afdragsfrit til 31/3 2041. Rente fastsættes 4 gange årligt.	101,05	24,0	261.116	0	51.492.000	52.032.666
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	3,5	2.334.159		7.677.723	7.677.723
Nykredit A/S, kontantlån. På-						
lyd. rente 2,00% p.a., konverti- belt, opr. 27.661.000.		indfriet	388.109	561.184	0	0
Nykredit A/S, kontantlån. På-						
lyd. rente 3,00% p.a., konverti- belt, opr. 51.473.000.		indfriet	951.715	520.579	0	0
Nykredit A/S, kontantlån. På-						
lyd. rente 1,50% p.a., konverti- belt, opr. 26.143.000. Effektiv rentesats 1,7472 pct. p.a.	98,62	18,0	287.805	617.433	25.525.567	25.700.593
Nykredit A/S, kontantlån. På-						
lyd. rente 2,00% p.a., konverti- belt, opr. 52.053.000. Effektiv rentesats 2,2040 pct. p.a.	97,95	29,0	692.536	641.554	51.411.446	51.695.647
			5.008.964	2.631.560	142.159.609	143.159.502

Noter til balancen

	30/6 2017	30/6 2016
	KR.	KR.
Note 15. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.140.864	1.115.690
Fjernvarmeomkostning	855.478	821.649
	285.386	294.041
Note 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. juli	1.314.276	1.253.631
Henlagt i året	108.768	118.476
	1.423.044	1.372.107
Anvendt i året	33.684	35.427
Tilbageført ved salg	127.961	22.404
Saldo pr. 30. juni	1.261.399	1.314.276
Note 17. Skyldige omkostninger		
Viceværtsservice	48.327	56.978
Trappevask	23.688	18.563
Nykredit i forbindelse med låneomlægning (ydelse)	1.186.359	0
Niras	7.093	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	59.000	55.000
Advokat	0	109.375
Håndværkere	199.242	1.171.826
Voldgift	0	59.750
Vand og el	10.332	50.711
Bryggenet	0	9.090
Øvrige gældsposter	13.651	13.169
	1.547.692	1.544.462

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser kr. 146.716.425 udgør langfristede gældsforpligtelser kr. 139.294.658.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 14.

Noter til balancen

Note 19. 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. 129.688.000 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. 171.454.

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 38 lejligheder til ikkemedlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6 2017 opgøres til ca. kr. 21,8 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6 2017, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 30,7 mio. Beløbet kan først opgøres ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

Noter

Note 20. 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. 2 af 6. januar 2015 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)		
		2016/17	2015/16	2014/15
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:				
(B1) Andelsboliger	243	20.170	19.908	19.775
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	33	2.405	2.608	2.692
(B4) Erhvervslejemål	5	650	650	650
(B5) Øvrige lejemål	0	0	0	0
(B6) I alt	281	23.225	23.166	23.117

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

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

(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 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Valuarvurdering (F2/B6)	450.550.000	17.567
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	49.920.996	2.149
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	11,08%	

(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	1.084.244	x12	/20170	645
(H2) Erhvervslejeindtægter	60.933	x12	/20170	36
(H3) Boliglejeindtægter	111.034	x12	/20170	66
		2014/15	2015/16	2016/17
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel (B1)		-190	85	114
				kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi				12.984
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver				6.829
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)				19.813
		2014/15	2015/16	2016/17
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)		16	22	16
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)		354	108	124
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)		370	130	140

Noter**Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)**

				I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				67
	2014/15	2015/16	2016/17	
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	69	95		130

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	20.252	17.585
Valuarvurdering	22.365	19.419
Anskaffelsessum (kostpris)	7.252	6.297
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.837	5.936
Foreslået andelsværdi	13.000	11.288
Reserver uden for andelsværdi	2.478	2.152
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		638
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm		520
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm		1.107
		I pct.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		21
Øvrige omkostninger		29
Finansielle poster, netto		33
Afdrag		17
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		72

Noter

Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi)

	m2	Andelskapital
Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2	20.145,74	10.072.870
Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	3.055,90	0
Udsolgt loftsareal	170,00	0
	23.371,64	10.072.870
Foreningens egenkapital ekskl. andre reserver/generalforsamlingsbestemte reserver		262.894.513
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld (nominel) inkl. renteswap	142.159.609	
Prioritetsgæld inkl. renteswap, kursværdi	-143.159.502	-999.893
		261.894.620

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2017

Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2017, pr. m2 =	<u>261.894.620</u> 20.145,74	13.000
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		13.000

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 kan beregnes til kr. 15.478 pr. m2)

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. november 2016)		11.500
---	--	---------------

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 11. 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. 13.000, er ikke den maksimalt tilladte pris og er ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.

Noter til balancen**Note 21. 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:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) 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 11)	146.101.495
Øvrige aktiver	8.981.934
Prioritetsgæld, pantebrevsrestgæld	-136.384.820
Øvrig gæld	-4.556.816
Foreningens egenkapital	14.141.793
Foreslåede reserver	-49.920.996
Grundlag for beregning af andelsværdi	-35.779.203

	<u>-35.779.203</u>	
Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2017, pr. m2 =	20.145,74	-1.776

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra a, kan beregnes til kr. 702 pr. m2)

c) Ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2016

Ejendommen til offentlig ejendomsvurdering	408.000.000
Øvrige aktiver	8.981.934
Prioritetsgæld inkl. renteswap, kursværdi	-143.159.502
Øvrig gæld	-4.556.816
Foreningens egenkapital	269.265.616
Foreslåede reserver	-49.920.996
Grundlag for beregning af andelsværdi	219.344.620

	<u>219.344.620</u>	
Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2017, pr. m2 =	20.145,74	10.888

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra c, kan beregnes til kr. 13.366 pr. m2)