



AB • NJAL

**TT** REVISION  
statsautoriseret revisionsaktieselskab



## Andelsboligforeningen Njal

CVR-nr.: 26 24 96 86

### ÅRSRAPPORT

1. juli 2018 til 30. juni 2019

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

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

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

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 til 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-26

**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 Jacob Thøgersen Ronnie Fibæk Hansen Bent Ottosen
<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 20. november 2019

**Dirigent**

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019 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 2019, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019.

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 26. september 2019

**Administrator:**

**Administration Danmark ApS**

København, den 26. september 2019

**Bestyrelse:**

Conni Madsen  
formand

Mette Belling Skov  
næstformand

Jacob Thøgersen

Ronnie Fibæk Hansen

Bent Ottosen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Njal

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019 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 aflægges 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 26. september 2019

### TT Revision

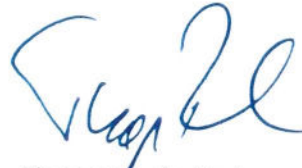
statsautoriseret revisionsaktieselskab

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 indeksslån 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 fremførelse, 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 overførelse 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. 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 fremførelse.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

De i note 21 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 22. 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 2018 til 30. juni 2019

		Realiseret 2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	Note	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		13.190.885	13.051.419	13.031.171
Lejeindtægter	1	1.890.247	1.993.822	1.991.307
Øvrige indtægter	2	268.010	270.000	265.089
Foreningens salg af andele		4.730.729	4.683.500	755.243
<b>Indtægter i alt</b>		<b>20.079.871</b>	<b>19.998.741</b>	<b>16.042.810</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.178.076	1.160.000	1.059.356
Forbrugsafgifter	4	1.332.147	1.340.000	1.320.024
Renholdelse	5	1.035.625	1.140.000	1.004.951
Vedligeholdelse, løbende	6	283.951	500.000	354.254
Vedligeholdelse, planlagt	7	5.014.293	9.730.000	1.159.524
Administrationsomkostninger	8	903.625	850.000	1.024.153
Øvrige foreningsomkostninger	9	171.211	155.000	171.843
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>9.918.928</b>	<b>14.875.000</b>	<b>6.094.105</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>10.160.943</b>	<b>5.123.741</b>	<b>9.948.705</b>
Finansielle omkostninger	10	6.540.867	5.225.000	4.646.795
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>6.540.867</b>	<b>5.225.000</b>	<b>4.646.795</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.620.076</b>	<b>-101.259</b>	<b>5.301.910</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>3.620.076</b>	<b>-101.259</b>	<b>5.301.910</b>
Betalte prioritetsafdrag		3.055.032	2.900.000	2.864.951
<b>Restbeløb overført til/fra henlæggelser</b>		<b>565.044</b>	<b>-3.001.259</b>	<b>2.436.959</b>

## Balance pr. 30. juni

		2019	2018
	Note	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København	11	460.600.000	457.500.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 26. august 2019 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 408.000.000			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>460.600.000</b>	<b>457.500.000</b>
Mellemregning med andelshavere, altanprojekt	14	0	249.038
Periodeafgrænsningsposter		29.163	30.227
Forsikringsager		2.416	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.579</b>	<b>279.265</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	15	<b>18.793.439</b>	<b>11.414.318</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.825.018</b>	<b>11.693.583</b>
<b>Aktiver</b>		<b>479.425.018</b>	<b>469.193.583</b>

**Balance pr. 30. juni**

		2019	2018
	Note	KR.	KR.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		10.291.720	10.104.220
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		260.718.505	257.618.505
Overført resultat m.v.		11.130.642	-2.992.591
	12	<b>282.140.867</b>	<b>264.730.134</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)</b>			
Reserveret til vedligeholdelse og værdijustering af ejendom mv.		53.618.254	62.219.852
<b>Andre reserver</b>	12	<b>53.618.254</b>	<b>62.219.852</b>
<b>Egenkapital</b>	12	<b>335.759.121</b>	<b>326.949.986</b>
Prioritetsgæld	13	135.032.676	137.443.441
Omlægningskonto		1.343.342	0
Mellemregning andelssalg m.v.		2.415.161	1.500.290
Mellemregning med andelshavere, altanprojekt	14	720.468	0
Deposita leje		322.056	348.189
Uafsluttet varmeregnskab	16	304.471	180.103
Indvendig vedligeholdelse for lejere	17	1.085.896	1.247.502
Forudbetalt leje		27.483	34.136
Skyldige omkostninger	18	2.414.344	1.489.936
<b>Gældsforpligtelser</b>	19	<b>143.665.897</b>	<b>142.243.597</b>
<b>Passiver</b>		<b>479.425.018</b>	<b>469.193.583</b>
Eventualforpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

## Noter til resultatopgørelse for 2018/19

	Realiseret 2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, boliglejemål	1.090.185	1.196.984	1.213.394
Lejeindtægter, erhvervslejemål	774.637	770.838	754.438
Kælderleje	25.425	26.000	23.475
	<b>1.890.247</b>	<b>1.993.822</b>	<b>1.991.307</b>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Bidrag til Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	148.440	150.000	150.389
Arbejdsweekend	0	60.000	90.000
Andre indtægter	119.570	60.000	24.700
	<b>268.010</b>	<b>270.000</b>	<b>265.089</b>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	909.862	892.000	835.621
Forsikringer	268.214	268.000	223.735
	<b>1.178.076</b>	<b>1.160.000</b>	<b>1.059.356</b>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	714.399	720.000	703.578
Renovation	514.033	520.000	517.665
Elforbrug fællesarealer	103.715	100.000	98.781
	<b>1.332.147</b>	<b>1.340.000</b>	<b>1.320.024</b>
<b>Note 5. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice mv.	455.475	500.000	424.858
Ejendomsinspektør	82.538	120.000	79.350
Vagttелефон-tillæg	44.897	50.000	44.485
Trappevask	287.102	290.000	279.321
Vinduespolering, snerydning, skadedyrbekæmpelse og containerleje	118.709	130.000	133.708
Leje af kontor, inkl. varme	39.816	40.000	36.272
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	7.088	10.000	6.957
	<b>1.035.625</b>	<b>1.140.000</b>	<b>1.004.951</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2018/19

	Realiseret 2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Murer	11.848	-	0
Tømrer og snedker	24.712	-	49.554
Elektriker	33.667	-	65.476
VVS	91.629	-	73.390
Glarmester	7.745	-	6.808
Varmeanlæg (inkl. CTS-styring)	34.145	-	15.754
Fordelingsmålere	7.936	-	7.786
Låseservice, nøgler m.v.	19.279	-	32.949
Rådgivning	0	-	5.000
Anden reparation og vedligeholdelse, herunder materialer	52.990	-	97.537
	<b>283.951</b>	<b>500.000</b>	<b>354.254</b>
<b>Note 7. Vedligeholdelse, planlagt</b>			
Opgangsrenovering	64.925	0	167.584
Brøndrenovering	72.206	0	14.430
Varmeanlæg, ventiler	136.651	0	49.904
Gården	5.513	0	6.736
Tagrenovering, 5-års-gennemgang, voldgiftssag	261.613	0	140.614
Vedligeholdelse, planlagt	0	970.000	0
Vindues- og facadeprojekt, igangværende	4.473.385	8.760.000	780.256
	<b>5.014.293</b>	<b>9.730.000</b>	<b>1.159.524</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2018/19

	Realiseret 2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 8. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	395.879	398.000	391.253
Udarbejdelse af varmeregnskab	158.673	158.000	154.052
Revision og regnskabsmæssig assistance	60.000	60.000	60.000
Revision, tidligere år	-1.250	0	7.641
Advokat, løbende rådgivning	162.625	125.000	250.625
Valuarvurdering (2 år i 2017/18)	25.900	25.000	55.000
Inkasso- og eksklusionssager	15.850	0	-26.238
Altanudvalg	0	0	62.500
Porto og gebyrer	33.826	40.000	36.706
Kontorholdsartikler, inkl. kopimaskine	19.126	44.000	14.652
Telefon og internet	9.455		9.175
Tab på tilgodehavender, bl.a. dødsbo	13.206		184
Diverse	10.335		8.603
	<b>903.625</b>	<b>850.000</b>	<b>1.024.153</b>
<b>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	75.000	75.000	80.000
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	18.750	18.750	15.000
Møder og generalforsamling	32.123	47.000	66.690
Kontingenter	13.841	14.250	10.153
Tomgangsleje, boliglejemål	17.446	0	0
Tomgangsleje, erhvervslejemål	14.051	0	0
	<b>171.211</b>	<b>155.000</b>	<b>171.843</b>
<b>Note 10. Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter og provision, bank	25.541	25.000	25.347
Prioritetsrenter og bidrag	2.121.658	2.100.000	2.145.176
Betaling vedrørende renteswap (rentesikring)	2.196.130	2.415.000	2.387.134
Renter Grundejernes Investeringsfond	84.685	85.000	89.138
Låneomkostninger og kurstab	2.112.853	600.000	0
	<b>6.540.867</b>	<b>5.225.000</b>	<b>4.646.795</b>



## Noter til balancen pr. 30. juni

	2019	2018
	KR.	KR.
<b>Note 11. 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	311.398.505	304.448.505
Årets opskrivning	3.100.000	6.950.000
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger pr. 30. juni</b>	<b>314.498.505</b>	<b>311.398.505</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	<b>460.600.000</b>	<b>457.500.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 30. juni 2019 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, Wiborg + Partnere.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 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 DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode. Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres.

Valuaren oplyser, at beregningerne er baseret på en diskonteringsrente på 5,5 pct.

Dagsværdiberegningen er 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 andelskrone.

Oversigt over valuarens følsomhedsvurdering ved varierende afkastprocenter og beregnet indflydelse på andelsværdien:

Afkast%	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
4,75%	634.360.115	173.762.583	21.942
5,00%	566.331.337	105.733.805	18.637
5,25%	509.192.928	48.595.396	15.861
5,50%	460.597.532	0	13.500
5,75%	418.824.246	-41.773.286	11.471
6,00%	382.582.834	-78.014.698	9.710
6,25%	350.887.043	-109.710.489	8.170

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b.

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

## Noter til balancen

## Note 12. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført fra tidligere år inkl. værdi- justering	I alt	Reserveret til vedligeholdelse, værdiforringelse af ejendom, kurs- regulering m.v.	
<b>Saldo pr. 1. juli 2018</b>	<b>10.104.220</b>	<b>257.618.505</b>	<b>-2.992.591</b>	<b>264.730.134</b>	<b>62.219.852</b>	<b>326.949.986</b>
Salg af egne andele	187.500			187.500	0	187.500
Årets værdiregulering ejendom		3.100.000		3.100.000	0	3.100.000
Ændring i dagsværdi renteswap			1.901.559	1.901.559	0	1.901.559
Overført til/fra reserver			8.601.598	8.601.598	-8.601.598	0
Betalte prioritetsafdrag			3.055.032	3.055.032		3.055.032
Rest af årets resultat			565.044	565.044		565.044
<b>Saldo pr. 30. juni 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>335.759.121</b>

## Noter til balancen

## Note 13. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2019

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
<b>Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån.</b>							
Fast rente, 1,50% opr. kr. 8.000.000	100,00	16,0	84.685	299.649	5.458.028	304.169	5.458.028
<b>Nykredit A/S, obligationslån.</b>							
Variabel rente, Cibor 3, opr. kr. 51.492.000.		indfriet	183.572	0	0	0	0
<b>Renteswap,</b>							
markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,35% p.a. Sikrer obligations- lånet opr. Kr. 51.492.000.		indfriet	2.196.130				0
<b>Nykredit A/S, kontantlån.</b>							
Pålyd. rente 1,50% p.a., konvertibelt opr. kr. 26.143.000.		indfriet	524.118	1.280.200		0	0
<b>Nykredit A/S, kontantlån.</b>							
Pålyd. rente 2,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 52.053.000.		indfriet	1.319.329	1.340.831		0	0
<b>Nykredit A/S, kontantlån.</b>							
Pålyd. rente 1,50% p.a., konvertibelt opr. kr. 73.481.000. Effektiv rentesats 1,6452 pct. p.a.	101,98	30,0	0	0	73.481.000	1.926.934	76.457.426
<b>Nykredit A/S, kontantlån.</b>							
Pålyd. rente 1,50% p.a., konvertibelt opr. kr. 56.228.000. Effektiv rentesats 1,5232 pct. p.a.	101,98	30,0	94.639	134.352	56.093.648	1.492.489	57.381.649
			<b>4.402.473</b>	<b>3.055.032</b>	<b>135.032.676</b>	<b>3.723.592</b>	<b>139.297.103</b>

## Noter til balancen pr. 30. juni

	2019	2018
	KR.	KR.
<b>Note 14. Mellemlægning med andelshavere, altanprojekt</b>		
Saldo primo	249.038	
Tilgang, projektomkostninger	174.994	
Indbetaling fra ejere, altanansøgning	-112.000	
Indbetaling fra ejere, altaner	-1.032.500	
	<b>-720.468</b>	<b>249.038</b>
<b>Note 15. Likvide beholdninger</b>		
Pengeinstitutter (kreditmaksimum kr. 5.000.000)	18.793.272	11.414.051
Kassebeholdning	167	267
	<b>18.793.439</b>	<b>11.414.318</b>
<b>Note 16. Uafsluttet varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	1.132.567	1.138.203
Fjernvarmeomkostning	828.096	958.100
	<b>304.471</b>	<b>180.103</b>
<b>Note 17. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. juli	1.247.502	1.261.399
Hensat i året	94.449	105.657
	<b>1.341.951</b>	<b>1.367.056</b>
Anvendt	31.403	49.355
Tilbageført ved salg	224.652	70.199
<b>Saldo 30. juni</b>	<b>1.085.896</b>	<b>1.247.502</b>
<b>Note 18. Skyldige omkostninger</b>		
Viceværtsservice	50.361	72.465
Trappevask	24.140	23.854
Revision og regnskabsmæssig assistance	60.000	60.000
Advokat	160.378	435.076
Teknisk rådgivning	125.000	509.375
Administrator	20.105	0
Gebyrer	3.119	0
Valuar	26.400	55.000
Håndværkere	1.889.123	247.726
Vand og el	37.218	27.345
Øvrige gældsposter	18.500	59.095
	<b>2.414.344</b>	<b>1.489.936</b>

## Noter til balancen pr. 30. juni

### Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 131.309.084 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 13.

### Note 20. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 259.397.000 til sikkerhed for realkreditlån (lån under omlægning).

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 6.000.000 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 21 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. 2.230.202, dog maksimalt kr. 557.551 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 2019 opgøres til ca. kr. 27,1 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30. juni 2019, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 36,2 mio. Beløbet kan først opgøres ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

## Noter

### Note 21. 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:

		30.06.17	30.06.18	30.06.19	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	20.170	20.233	249	20.608
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2.405	2.342	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	281	23.225

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingsstal 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 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.19 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		460.600.000	19.832
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.19 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		53.618.254	2.309
	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver		12	
	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)		
H1	Boligafgift	1.107.801	x 12	/ 20.608
H2	Erhvervslejeindtægter	64.900	x 12	/ 20.608
H3	Boliglejeindtægter	91.413	x 12	/ 20.608
				Kr. pr. m <sup>2</sup>
				645
				38
				53

## Noter

## Note 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat (uden salg af andele) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016/17 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017/18 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	114	225	-54

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.484	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	6.058	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	19.542	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2016/17 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017/18 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	16	15	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	124	50	216
M3	Vedligeholdelse i alt	140	65	228

	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)	69



## Noter

## Note 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016/17 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017/18 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	130	142	148

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

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2019, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m <sup>2</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup>
	<b>andel (B1+B2)</b>	<b>total (B6)</b>
Offentlig ejendomsvurdering	19.822	17.585
Valuarvurdering	22.377	19.852
Anskaffelsessum (kostpris)	7.098	6.297
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.065	5.381
Foreslået andelsværdi	13.500	11.977
Reserver uden for andelsværdi	2.605	2.311
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup> (B1+B2)		641
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup> (B3)		545
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup> (B4)		1.170
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		27
Øvrige omkostninger		24
Finansielle poster, netto		34
Afdrag		16
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		66

## Noter

### Note 22. Beregning af andelsværdi

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

	m <sup>2</sup>	Andels- kapital
Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m <sup>2</sup>	20.583,44	10.291.720
Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	2.618,20	0
Usolgt loftsareal	170,00	0
	<b>23.371,64</b>	<b>10.291.720</b>

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		282.140.867
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	135.032.676	
Prioritetsgæld, kursværdi	-139.297.103	-4.264.427
		<b>277.876.440</b>

### Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2019

Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2019	<u>277.876.440</u>	
	20.583,44	<b>13.500</b>

Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til **13.500**

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra b, kan beregnes til kr. 16.105 pr. m<sup>2</sup>)

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning  
(vedtaget på generalforsamlingen den 28. november 2018) **13.000**

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

## Noter

### Note 22. 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 11)	146.101.495	
Forbedringsdel af udgiftsførte vedligeholdelsesomkostninger (anslået)	30.271.330	
Øvrige aktiver	18.825.018	
Prioritetsgæld, pantebrevsrestgæld	-135.032.676	
Øvrig gæld	-8.633.221	
<b>Foreningens egenkapital</b>	<b>51.531.946</b>	
Foreslåede reserver	-53.618.254	
<b>Grundlag for beregning af andelsværdi</b>	<b>-2.086.308</b>	

Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2019	-2.086.308	
	20.583,44	-101

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra a, kan beregnes til kr. 2.504 pr. m<sup>2</sup>)

#### c) Ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018:

Ejendommen til offentlig ejendomsvurdering	408.000.000	
Øvrige aktiver	18.825.018	
Prioritetsgæld inkl. renteswap, kursværdi	-139.297.103	
Øvrig gæld	-8.633.221	
<b>Foreningens egenkapital</b>	<b>278.894.694</b>	
Foreslåede reserver	-53.618.254	
<b>Grundlag for beregning af andelsværdi</b>	<b>225.276.440</b>	

Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2019	225.276.440	
	20.583,44	10.945

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra c, kan beregnes til kr. 13.549 pr. m<sup>2</sup>)