

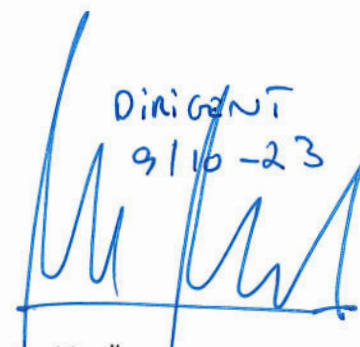


Andelsboligforeningen Njal

CVR-nr.: 26 24 96 86

ÅRSRAPPORT

1. juli 2022 til 30. juni 2023

Dirigent
9/10-23


INDHOLD

| | Side |
|---|-------------|
| Foreningsoplysninger | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Administratørerklæring | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5-7 |
| Årsregnskab 1. juli 2022 til 30. juni 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8-10 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12-13 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15-27 |

FORENINGSOPLYSNINGER

| | |
|-----------------------|--|
| Foreningen | 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 |
| Bestyrelse | Conni Madsen Mette Belling Skov Nicoline Hjorth Mikkelsen Ronnie Fibæk Hansen Bent Ottosen Camilla Schaufuss Nicoline Bendix Suadicani |
| Administration | Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C Tlf.: 70 20 59 57 |
| Revision | TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø |
| Advokat | Henrik Qwist Qwist & Thrane Advokatpartnerselskab Amagertorv 11, 2. 1160 København K |

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023.

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 2023

Bestyrelse:

Conni Madsen
formand

Mette Belling Skov
næstformand

Nicoline Hjorth Mikkelsen

Ronnie Fibæk Hansen

Bent Ottosen

Camilla Schaufuss

Nicoline Bendix Suadicani

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen Njal har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Odense, den 7. september 2023

Administrator:

Administration Danmark ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Njal

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 årsregnskab". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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, andelsboligloven 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 7. september 2023

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, andelsboligloven og 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 regnskabsår.

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.

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 reservede 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.

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 19 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. 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 2022 til 30. juni 2023

| | | Realiseret 2022/23 | Budget 2022/23 (ej revideret) | Realiseret 2021/22 |
|---|------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | Note | KR. | KR. | KR. |
| Indtægter | | | | |
| Boligafgift | | 13.464.110 | 13.464.110 | 13.464.110 |
| Lejeindtægter | 1 | 1.961.842 | 1.941.000 | 1.890.174 |
| Øvrige indtægter | 2 | 198.875 | 160.000 | 209.100 |
| Foreningens salg af andele | | 0 | 0 | 0 |
| Indtægter i alt | | 15.624.827 | 15.565.110 | 15.563.384 |
| Omkostninger | | | | |
| Ejendomsskat og forsikringer | 3 | 1.500.620 | 1.560.000 | 1.415.494 |
| Forbrugsafgifter | 4 | 1.547.468 | 1.650.000 | 1.477.856 |
| Renholdelse | 5 | 1.056.026 | 1.200.000 | 982.909 |
| Vedligeholdelse, løbende | 6 | 497.551 | 500.000 | 358.297 |
| Vedligeholdelse, planlagt | 7 | 3.164.171 | 4.670.000 | 762.624 |
| Administrationsomkostninger | 8 | 1.005.387 | 1.030.000 | 871.321 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 9 | 187.054 | 180.000 | 234.176 |
| Omkostninger i alt | | 8.958.277 | 10.790.000 | 6.102.677 |
| Resultat før finansielle poster | | 6.666.550 | 4.775.110 | 9.460.707 |
| Finansielle indtægter | 10 | 98.676 | 106.000 | 116.181 |
| Finansielle omkostninger | 11 | 2.323.586 | 2.346.000 | 2.514.939 |
| Finansielle poster i alt | | 2.224.910 | 2.240.000 | 2.398.758 |
| Resultat før skat | | 4.441.640 | 2.535.110 | 7.061.949 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 4.441.640 | 2.535.110 | 7.061.949 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Betalte prioritetsafdrag | | 4.955.123 | 4.737.000 | 4.857.905 |
| Overført fra reserver | | -513.483 | -2.201.890 | 2.204.044 |

Balance pr. 30. juni

| | | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| | Note | KR. | KR. |
| Aktiver | | | |
| Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København | 12 | 592.250.000 | 571.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 592.250.000 | 571.000.000 |
| Gældsbreve andelshavere, altanprojekt | | 6.132.717 | 7.646.636 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 112.288 | 49.835 |
| Andre tilgodehavender | | 27.442 | 19.855 |
| Tilgodehavender | | 6.272.447 | 7.716.326 |
| Likvide beholdninger | 13 | 6.514.220 | 9.556.575 |
| Omsætningsaktiver | | 12.786.667 | 17.272.901 |
| Aktiver | | 605.036.667 | 588.272.901 |

Balance pr. 30. juni

| | | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| | Note | KR. | KR. |
| Passiver | | | |
| Andelsindskud | | 10.423.720 | 10.423.720 |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris) | | 429.854.463 | 408.604.463 |
| Overført resultat inkl. overførsel til andre reserver | | -68.819.967 | -80.943.378 |
| | | 371.458.216 | 338.084.805 |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning) | | | |
| Reserveret til vedligeholdelse, værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv. | | 81.864.563 | 89.546.334 |
| Andre reserver | | 81.864.563 | 89.546.334 |
| Egenkapital | | 453.322.779 | 427.631.139 |
| Prioritetsgæld | 14 | 143.155.592 | 149.426.380 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 143.155.592 | 149.426.380 |
| Prioritetsgæld, kortfristet del | 14 | 4.992.144 | 4.972.374 |
| Mellemregning andelssalg m.v. | | 242.831 | 2.819.853 |
| Deposita leje | | 309.842 | 305.986 |
| Uafsluttet varmeregnskab | 15 | 329.727 | 376.998 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | 16 | 1.154.962 | 1.071.389 |
| Forudbetalt leje | | 27.483 | 27.483 |
| Hensat til vedligeholdelse af kabling | | 445.860 | 300.576 |
| Skyldige omkostninger | 17 | 1.055.447 | 1.340.723 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 8.558.296 | 11.215.382 |
| Gældsforpligtelser | | 151.713.888 | 160.641.762 |
| Passiver | | 605.036.667 | 588.272.901 |
| Eventualforpligtelser | 18 | | |
| Nøgleoplysninger | 19 | | |
| Beregning af andelsværdi | 20 | | |
| Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4) | 21 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | 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 mv. | I alt | |
| Saldo pr. 1. juli 2022 | 10.423.720 | 408.604.463 | -80.943.378 | 338.084.805 | 89.546.334 | 89.546.334 | 427.631.139 |
| Salg af egne andele | 0 | | | 0 | | 0 | 0 |
| Årets værdiregulering ejendom | | 21.250.000 | | 21.250.000 | | 0 | 21.250.000 |
| Overført til/fra reserver | | | 7.681.771 | 7.681.771 | -7.681.771 | -7.681.771 | 0 |
| <i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i> | | | | | | | |
| Betalte prioritetsafdrag | | | 4.955.123 | 4.955.123 | | | 4.955.123 |
| Rest af årets resultat | | | -513.483 | -513.483 | | | -513.483 |
| Saldo pr. 30. juni 2023 | 10.423.720 | 429.854.463 | -68.819.967 | 371.458.216 | 81.864.563 | 81.864.563 | 453.322.779 |

Noter til resultatopgørelse for 2022/23

| | Realiseret 2022/23 | Budget 2022/23 (ej revideret) | Realiseret 2021/22 |
|--|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | KR. | KR. | KR. |
| Note 1. Lejeindtægter | | | |
| Lejeindtægter, boliglejemål | 1.033.294 | 1.036.000 | 1.020.575 |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål | 901.098 | 878.000 | 843.424 |
| Kælderleje | 27.450 | 27.000 | 26.175 |
| | 1.961.842 | 1.941.000 | 1.890.174 |
| Note 2. Øvrige indtægter | | | |
| Bidrag til Bryggenet (netto) | 145.284 | 0 | 148.299 |
| Hensat til vedligeholdelse af kabling | -145.284 | 0 | -148.299 |
| Arbejdsweekend | 96.600 | 96.000 | 94.800 |
| Andre indtægter | 102.275 | 64.000 | 114.300 |
| | 198.875 | 160.000 | 209.100 |
| Note 3. Ejendomsskat og forsikringer | | | |
| Ejendomsskat | 1.113.305 | 1.130.000 | 1.074.798 |
| Forsikringer | 387.315 | 430.000 | 340.696 |
| | 1.500.620 | 1.560.000 | 1.415.494 |
| Note 4. Forbrugsafgifter | | | |
| Vandafgift | 623.108 | 750.000 | 716.538 |
| Renovation | 781.800 | 720.000 | 653.522 |
| Elforbrug fællesarealer, inkl. byggestrøm | 142.560 | 180.000 | 107.796 |
| | 1.547.468 | 1.650.000 | 1.477.856 |
| Note 5. Renholdelse | | | |
| Viceværtsservice mv. | 479.154 | 500.000 | 429.541 |
| Ejendomsinspektør | 91.350 | 120.000 | 90.450 |
| Vagttelefon-tillæg | 46.357 | 50.000 | 46.932 |
| Trappevask | 294.968 | 310.000 | 285.722 |
| Vinduespolering, snerydning, skadedyrbekæmpelse og containerleje | 91.437 | 135.000 | 77.175 |
| Leje af kontor, inkl. varme | 46.437 | 50.000 | 44.697 |
| Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens | 6.323 | 35.000 | 8.392 |
| | 1.056.026 | 1.200.000 | 982.909 |

Noter til resultatopgørelse for 2022/23

| | Realiseret 2022/23 | Budget 2022/23 (ej revideret) | Realiseret 2021/22 |
|--|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | KR. | KR. | KR. |
| Note 6. Vedligeholdelse, løbende | | | |
| Murer | 7.497 | - | 0 |
| Tømrer og snedker | 16.035 | - | 19.127 |
| Elektriker | 31.671 | - | 24.586 |
| VVS | 57.637 | - | 83.915 |
| Maler | 24.116 | - | 4.691 |
| Glarmester | 6.931 | - | 14.586 |
| Varmeanlæg (inkl. CTS-styring) | 28.134 | - | 21.553 |
| Låseservice mv. | 40.377 | - | 42.652 |
| Rådgivning | 85.685 | - | 73.438 |
| Gårdanlæg | 84.833 | - | 25.847 |
| Anden reparation og vedligeholdelse, herunder materialer | 114.635 | - | 47.902 |
| | 497.551 | 500.000 | 358.297 |
| Note 7. Vedligeholdelse, planlagt | | | |
| Murerarbejder | 2.654.862 | 3.430.000 | 94.917 |
| Fordelingsmålere | 400 | 0 | 34.436 |
| Udbedring af råd og svamp | 175.988 | 0 | 89.690 |
| Fugtmåling | 21.057 | 0 | 34.040 |
| Varmeanlæg, ventiler | 33.852 | 0 | 20.407 |
| Gården | 72.355 | 250.000 | 79.161 |
| Tagrenovering, 5-års-gennemgang, voldgiftssag | 0 | 0 | 20.525 |
| Kloak/Brøndrenovering | 37.632 | 0 | 0 |
| Nedlæggelse gl. vandrør | 80.106 | 0 | 0 |
| Altanreparation | 23.150 | 0 | 0 |
| Byggesagsgebyr, port og trapperum | 0 | 0 | 4.078 |
| Nedløbsrør | 0 | 30.000 | 0 |
| Vindues- og facadeprojekt | 0 | 0 | 375.210 |
| Vedligeholdelse, planlagt (diverse) | 64.769 | 960.000 | 10.160 |
| | 3.164.171 | 4.670.000 | 762.624 |

Noter til resultatopgørelse for 2022/23

| | Realiseret 2022/23 | Budget 2022/23 (ej revideret) | Realiseret 2021/22 |
|---|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | KR. | KR. | KR. |
| Note 8. Administrationsomkostninger | | | |
| Administrationshonorar | 428.149 | 415.000 | 406.094 |
| Udarbejdelse af varmeregnskab | 79.214 | 88.000 | 86.510 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 66.250 | 67.000 | 62.500 |
| Revision, tidligere år | 3.750 | 0 | 3.750 |
| Advokat, løbende rådgivning | 271.375 | 325.000 | 194.379 |
| Valuarvurdering | 33.500 | 33.000 | 32.500 |
| Porto og gebyrer | 33.124 | 30.000 | 28.456 |
| Kontorholdsartikler, inkl. kopimaskine | 71.018 | 72.000 | 24.822 |
| Telefon, internet og hjemmeside | 29.180 | | 30.464 |
| Tab på lejere mv. | -11.452 | | 886 |
| Diverse | 1.279 | | 960 |
| | 1.005.387 | 1.030.000 | 871.321 |
| Note 9. Øvrige foreningsomkostninger | | | |
| Bestyrelseshonorar | 75.000 | 75.000 | 75.000 |
| Skattefri bestyrelsesgodtgørelse | 31.600 | 31.600 | 30.800 |
| Møder og generalforsamling | 49.819 | 45.400 | 44.952 |
| Kontingenter | 15.462 | 16.000 | 15.450 |
| Jubilæum og arbejdsweekend | 15.173 | 12.000 | 67.974 |
| | 187.054 | 180.000 | 234.176 |
| Note 10. Finansielle indtægter | | | |
| Renter, gældsbreve (altan) | 98.649 | 106.000 | 115.909 |
| Andre renteindtægter | 27 | 0 | 272 |
| | 98.676 | 106.000 | 116.181 |
| Note 11. Finansielle omkostninger | | | |
| Renteudgifter og provision, bank | 19.591 | 30.000 | 76.565 |
| Prioritetsrenter og bidrag | 2.192.958 | 2.206.000 | 2.281.376 |
| Renter Grundejernes Investeringsfond | 110.385 | 110.000 | 91.408 |
| Låneomkostninger og kurstab | 0 | 0 | 65.590 |
| Andre renteudgifter | 652 | 0 | 0 |
| | 2.323.586 | 2.346.000 | 2.514.939 |

Noter til balancen pr. 30. juni

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| | KR. | KR. |
| Note 12. Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København | | |
| Kostpris pr. 1. juli | 162.395.537 | 162.395.537 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 30. juni | 162.395.537 | 162.395.537 |
| Opskrivninger pr. 1. juli | 408.604.463 | 390.604.463 |
| Årets opskrivning | 21.250.000 | 18.000.000 |
| Tilbageført opskrivning | 0 | 0 |
| Opskrivninger pr. 30. juni | 429.854.463 | 408.604.463 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni | 592.250.000 | 571.000.000 |

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 408.000.000.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 30. juni 2023 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Erik Wiborg, Wiborg + Partnere. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 592.250.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,40 pct. inkl. inflation.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 162.395.537.

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| | KR. | KR. |
| Note 13. Likvide beholdninger | | |
| Nykredit (kreditmaksimum kr. 5.000.000) | 6.501.495 | 9.551.087 |
| Nykredit (bestyrelseskonto) | 12.558 | 5.321 |
| Kassebeholdning | 167 | 167 |
| | 6.514.220 | 9.556.575 |

Noter til balancen

Note 14. Prioritetsgæld, kortfristet del pr. 30. juni 2023

| Lånetype | Kurs | Restløbetid i år | Renter og bidrag | Betalte afdrag i året | Nominel restgæld | Heraf første års afdrag | Kursværdi |
|--|---------|---------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|
| Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån. Fast rente, 1,50% opr. kr. 8.000.000 | 100,000 | 14,00 | 66.192 | 318.142 | 4.213.545 | 322.941 | 4.213.545 |
| Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån. Fast rente, 1,50% opr. kr. 3.748.000 | 100,000 | 28,50 | 44.194 | 104.759 | 3.617.247 | 106.022 | 3.617.247 |
| Nykredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 130.375.000. Effektiv rentesats 1,2196 pct. p.a. | 71,806 | 26,25 | 1.841.564 | 3.745.528 | 116.561.378 | 3.791.418 | 86.040.282 |
| Nykredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 19.555.000. Effektiv rentesats 1,0864 pct. p.a. | 71,806 | 26,75 | 254.453 | 569.393 | 17.619.120 | 575.604 | 12.791.430 |
| Nykredit A/S, kontantlån. Altanlån. Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 10.777.000. Effektiv rentesats 1,0540 pct. p.a. | 71,806 | 27,25 | 96.940 | 217.300 | 6.136.446 | 196.159 | 4.436.968 |
| | | | 2.303.343 | 4.955.123 | 148.147.736 | 4.992.144 | 111.099.472 |

Noter til balancen pr. 30. juni

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| | KR. | KR. |
| Note 15. Uafsluttet varmeregnskab | | |
| Indbetalt a conto | 1.151.707 | 1.148.125 |
| Fjernvarmeomkostning | 821.980 | 771.127 |
| | 329.727 | 376.998 |
| Note 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere | | |
| Saldo 1. juli | 1.071.389 | 1.019.630 |
| Hensat i året | 83.573 | 82.100 |
| | 1.154.962 | 1.101.730 |
| Anvendt | 0 | 30.341 |
| Saldo 30. juni | 1.154.962 | 1.071.389 |
| Note 17. Skyldige omkostninger | | |
| Viceværtsservice | 58.180 | 54.546 |
| Trappevask | 11.670 | 21.210 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 66.250 | 62.500 |
| Advokat | 132.376 | 118.004 |
| Teknisk rådgivning | 15.201 | 0 |
| Administrator | 16.273 | 29.291 |
| Ista | 0 | 12.001 |
| Bryggenet | 33.120 | 33.240 |
| Valuar | 33.500 | 32.500 |
| Håndværkere | 73.127 | 316.043 |
| Vand og el | 13.000 | 22.000 |
| Gebyrer, gældsbreve | 189.000 | 189.000 |
| Kloakservice | 44.289 | 0 |
| Øvrige gældsposter | 369.461 | 450.388 |
| | 1.055.447 | 1.340.723 |

Noter til balancen pr. 30. juni

Note 18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 157.748.441 til sikkerhed for realkreditlån.

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

Der er tinglyst pantebreve nominelt kr. 11.748.000 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 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.500.000 pr. år, dog maksimalt kr. 500.000 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 29 lejligheder til ikke-medlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg af det sidste lejemål, kan pr. 30. juni 2023 opgøres til ca. kr. 38,6 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30. juni 2023, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 50, mio. Beløbet kan først opgøres ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

Noter

Note 19. 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 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| | 30.06.21 | 30.06.22 | 30.06.23 | | |
|----|--------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|--------|
| | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | Antal | BBR Areal m ² | |
| B1 | Andelsboliger | 20.838 | 20.843 | 243 | 20.844 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 1.783 | 1.789 | 24 | 1.789 |
| B4 | Erhvervslejemål | 650 | 650 | 5 | 650 |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager mv.) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 23.271 | 23.282 | 272 | 23.283 |

| | 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 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

| | Sæt kryds | Anskaffelses- prisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering | |
|-----|---|--|---|---|-----|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | X | | |
| | Sæt kryds | | Ja | Nej | |
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | | X | | |
| | Forklaring på udregning | | Anvendt værdi pr. 30.06.23 Kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ² | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | | 538.150.000 | 23.113 | |
| | Forklaring på udregning | | Anvendt værdi pr. 30.06.23 Kr. | Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ² | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | | 81.864.563 | 3.516 | |
| | Forklaring på udregning | | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % | | |
| F4 | Generalforsamlingsbestemte reserver | | | 15,2 | |
| | 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 mv. (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 mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | Kr. pr. m ² | |
| H1 | Boligafgift | 1.122.009 | x 12 | / 20.844 | 646 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 78.471 | x 12 | / 20.844 | 45 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 95.244 | x 12 | / 20.844 | 55 |

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning | | Årets resultat (uden salg af andele) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|-------------------------|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | 2020/21 Kr. pr. m ² | 2021/22 Kr. pr. m ² | 2022/23 Kr. pr. m ² |
| J | Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år | -232 | 339 | 213 |

| | Kr. pr. m ² | Forklaring på udregning |
|----|------------------------|---|
| K1 | 17.003 | Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K2 | 6.665 | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K3 | 23.668 | K1+K2 |

| Forklaring på udregning | | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6) | | |
|-------------------------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | 2020/21 Kr. pr. m ² | 2021/22 Kr. pr. m ² | 2022/23 Kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 30 | 15 | 21 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og reovering | 526 | 33 | 136 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 555 | 48 | 157 |

| 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) | 74,4 | |

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

| | Forklaring på udregning | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|---|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | 2020/21 Kr. pr. m ² | 2021/22 Kr. pr. m ² | 2022/23 Kr. pr. m ² |
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år | 229 | 233 | 238 |

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

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2023, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

| | Kr. pr. m ² andel (B1+B2) | Kr. pr. m ² total (B6) |
|---|---|--------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 19.571 | 17.524 |
| Valuarvurdering | 28.409 | 25.438 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 7.790 | 6.975 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 6.664 | 5.967 |
| Foreslået andelsværdi | 17.000 | 15.222 |
| Reserver uden for andelsværdi | 3.927 | 3.516 |
| | | Kr. pr. m² |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ² (B1+B2) | | 646 |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ² (B3) | | 579 |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ² (B4) | | 1.387 |
| Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): | | I pct. |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | 23 |
| Øvrige omkostninger | | 33 |
| Finansielle poster, netto | | 14 |
| Afdrag | | 31 |
| | | 100 |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | 86 |

Noter

Note 20. Beregning af andelsværdi

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020, som kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 30. juni 2020 af valuar Erik Wiborg, Wiborg + Partnere. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 538.150.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5,5 pct. inkl. inflation.

| | m ² | Andels- kapital |
|--|---------------------------------|--------------------|
| Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m ² | 20.847,44 | 10.423.720 |
| Udlejede lejligheder, inkl. erhverv | 2.434,70 | 0 |
| Usolgt loftsareal | 89,50 | 0 |
| | 23.371,64 | 10.423.720 |
| | | KR. |
| Foreningens egenkapital | | 453.322.779 |
| Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering | | -81.864.563 |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | | 371.458.216 |
| <i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i> | | |
| Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen | 538.150.000 | |
| Ejendommen, regnskabsmæssig værdi | -592.250.000 | -54.100.000 |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 148.147.736 | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | -111.099.472 | 37.048.264 |
| | | 354.406.480 |
| Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2023 | <u>354.406.480</u> 20.847,44 | 17.000 |
| Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til | | 17.000 |
| (Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra b, kan beregnes til kr. 20.927 pr. m ² ved en fastholdt valuarvurdering) | | |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. september 2022) | | 16.000 |

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 21. Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN**

| | | |
|----|---------|---|
| A1 | Navn | Andelsboligforeningen Njal |
| A2 | Adresse | c/o Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C |
| A3 | CVR-nr. | 26 24 96 86 |

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. 30. juni 2022

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

| Sæt kryds | | Anskaffelses- prisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering |
|-----------|--|-------------------------|----------------------|------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | X | |

| Sæt kryds | | Ja | Nej |
|-----------|--|----|-----|
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | X | |

| | | Kr. | Gns. kr. pr. m ² |
|----|--|-------------|-----------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 538.150.000 | 23.113 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 81.864.563 | 3.516 |

| Boligafgift | | Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år |
|-------------|-------------|---|
| H1 | Boligafgift | 646 |

| Teknisk andelsværdi | | Gns. kr. pr. andels-m ² |
|---------------------|------------------------------|------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi | 17.003 |
| K2 | Gæld minus omsætningsaktiver | 6.665 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 23.668 |

Vedligeholdelse

| Sæt kryds | | Ja | Nej |
|-----------|---|----|-----|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering? | X | |

| Friværdi | | % |
|----------|--|------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 74,4 |

Nicoline Hjorth Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nicoline Hjorth Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9728d763-db24-41cf-b5fd-db64453f7026
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2023 kl.: 21:36:19
Underskrevet med MitID



Ronnie Fibæk Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ronnie Fibæk Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 2c5627e5-7536-407a-b527-0de3eccde6bf
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 08:33:43
Underskrevet med MitID



Bent Ottosen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bent Ottosen
Bestyrelsesmedlem
ID: b6ced8b9-d68b-4447-a908-ee74806f0583
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2023 kl.: 20:32:04
Underskrevet med MitID



Camilla Schaufuss

Navnet returneret af dansk MitID var:
Camilla Schaufuss
Bestyrelsesmedlem
ID: c50703c6-4866-4674-afec-74fd6e320254
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 13:08:56
Underskrevet med MitID



Nicoline Bendix Suadicani

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nicoline Bendix Suadicani
Bestyrelsesmedlem
ID: c7334f70-d284-4d4d-8700-51b3ee0aeb8f
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 07:41:29
Underskrevet med MitID



Conni Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Conni Madsen
Bestyrelsesformand
ID: 335b0da5-4701-486e-8add-c752c3179a45
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 05:40:42
Underskrevet med MitID



Thomas W. Lyng

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Worsaae Lyng
Administrator
ID: 9d9c9e4e-ee6e-44c3-9980-ed6444ba89c0
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 09:59:55
Underskrevet med MitID



Mette Belling Skov

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mette Belling Skov
Næstformand
ID: 9092d917-c34f-4130-904f-b86663185bc2
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 08:18:43
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Torben Peter Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor
ID: 9fa56538-f51c-41f4-8027-6306ef61c07f
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 08:38:10
Underskrevet med MitID



Thøger Rude Andersen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Thøger Rude Andersen
registreret revisor
ID: 81537127
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 08:49:20
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 02529dYYzX250800009