

**Andelsboligforeningen  
Njal**

---

**Årsregnskab for perioden  
1. april 2001 til 30. juni 2002**

---

**Administration**

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 24, 4. tv.

1620 København V

Tlf.: 33 22 99 41

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
Bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	4
Anvendte regnskabsprincipper	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Noter	9-14

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. april 2001 til 30. juni 2002 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den     /     2002

Bestyrelse:

_____ Kenneth Majlund (formand)	_____ Jean Gauthier (næstformand)	_____ Conni Madsen
_____ Stine Villadsen	_____ Thore Hansen	_____ Adam de Neergaard
	_____ Eva Nielsen	

## Revisionspåtegning

-----

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. april 2001 til 30. juni 2002.

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at afgive en konklusion om årsregnskabet.

### Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er retvisende i alle væsentlige henseender. Ved en revision udføres på testbasis undersøgelse af beviser, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger. En revision omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentligste skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2002 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2001 til 30. juni 2002 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. september 2002

Revisionsfirmaet Arne Bang

Arne Bang  
statsautoriseret revisor

Thøger R. Andersen  
registreret revisor, HD

## Foreningsoplysninger

---

### Foreningens navn

Andelsboligforeningen Njal

### Administrator

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 24, 4. tv.

1620 København V

Tlf.: 33 22 99 41

### Regnskabsperiode

1. april 2001 til 30. juni 2002

### Bestyrelse

Kenneth Majlund , (formand)

Jean Gauthier , (næstformand)

Conni Madsen

Stine Villadsen

Thore Hansen

Adam de Neergaard

Eva Nielsen

### Revisor

Revisionsfirmaet Arne Bang

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

## Anvendte regnskabsprincipper

---

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningens vedtægter og god regnskabsskik.

Der er ikke medtaget sammenligningstal i regnskabet da det er første regnskabsår. Indeværende regnskabsperiode er på 15 måneder.

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen optages til anskaffelsespris.

Forbedringer, vedligeholdelse og småanskaffelser udgiftsføres løbende i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er gennemgået individuelt med henblik på en vurdering af de enkelte debitorer og eventuelle hensættelser til tab.

### **Skat**

Skat af årets resultat samt den latente skat, der påhviler andelsboligforeningen på afslutningstidspunktet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. april 2001 til 30. juni 2002

---

<u>Note</u>	<u>2001/02</u>
<b>Indtægter</b>	
1 Indtægter	13.520.744
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>13.520.744</u></b>
 <b>Udgifter</b>	
2 Ejendomsudgifter	2.722.280
3 Reparation og vedligeholdelse	936.102
4 Administrationsudgifter	611.772
5 Renteudgifter	8.920.144
<b>Udgifter i alt</b>	<b><u>13.190.298</u></b>
 <b>Resultat af ordinær drift</b>	 <b>330.446</b>
6 Ekstraordinære indtægter	110.152
Kurstab	0
<b>Resultat før afskrivninger og henlæggelser</b>	<b><u>440.598</u></b>
Betalt selskabsskat	0
9 Henlæggelser	0
<b>Årets resultat</b>	<b><u><u>440.598</u></u></b>

**Balance pr. 30. juni 2002**

-----

**Aktiver**

-----

<u>Note</u>	<u>2001/02</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
<b>Ejendom</b>	
Ejendommen matr. nr. 134, Amagerbros kvarter, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. januar 2002, kr. 125.000.000)	
Anskaffelsessum	117.101.392
<b>Ejendommen i alt</b>	<b><u>117.101.392</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>117.101.392</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
<b>Tilgodehavender</b>	
Tilgodehavende boligafgift	83.243
Bryggenet	1.211
Mellemregning andelssalg	1.250
Periodeafgrænsningsposter	74.746
Forsikrings sag	11.059
Byggesag	115.200
Grundejernes Investeringsfond	1.108.016
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>1.394.725</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	
Kassebeholdninger, varmemester	1.244
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>1.244</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.395.969</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>118.497.361</u></u></b>



**Balance pr. 30. juni 2002**

-----

**Passiver**

-----

<u>Note</u>	<u>2001/02</u>
<b>Egenkapital</b>	
7 Andelskapital	6.548.300
8 Overført overskud	440.598
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.988.898</u></b>
 <b>Hensættelser</b>	
9 Henlæggelser	2.741.850
<b>Hensættelser i alt</b>	<b><u>2.741.850</u></b>
 <b>Langfristet gæld</b>	
10 Prioritetsgæld	102.800.000
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>102.800.000</u></b>
 <b>Kortfristet gæld</b>	
Driftskonto, Forstædernes Bank (kassekredit maks. kr. 9.000.000)	1.428.340
Skyldige omkostninger	106.499
Skyldig A-skat m.v.	34.750
Skyldige feriepenge	113.131
Forudbetalte boligafgifter	13.293
Varmedeposita	5.744
Deposita leje	537.561
Forudbetalt leje	100.756
Forudbetalt leje 2 måneder (periodiseret indtægt)	552.557
Uafsluttet varmeregnskab	45.177
Mellemregning administrator	886
Beboerforening	6.390
Bindingspligt	1.564.032
11 Indvendig vedligeholdelse	1.457.497
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>5.966.613</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u><u>118.497.361</u></u></b>
	0
12 Forpligtelser	
13 Andelenes værdi	

## Noter

-----

<u>Note</u>		<u>2001/02</u>
1	<b>Indtægter</b>	
	Boligafgift	6.750.207
	Forbedring af andel	1.577.486
	Boligafgift 2	217.003
	Boligleje	4.486.218
	Erhvervsleje	188.593
	Salg af andele	293.423
	Renteindtægter	7.814
	<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>13.520.744</u></b>
2	<b>Ejendomsudgifter</b>	
	Ejendomsskatter m.v.	1.365.041
	Vand	325.999
	El og gas	60.075
	Forsikringer	127.317
	Vicevært og renholdelse	805.958
	Vinduespolering	25.890
	Erhvervsleje	12.000
	<b>Ejendomsudgifter i alt</b>	<b><u>2.722.280</u></b>

## Noter

-----

<u>Note</u>	<u>2001/02</u>
<b>3 Reparation og vedligeholdelse</b>	
Kloakarbejde	68.062
Elektriker	37.637
Blikkenslager	158.049
Glarmester	10.577
Murer	32.842
Maler	110.664
Tømrer, snedker	100.359
Varmeanlæg	43.803
Gård og have	5.616
Dørtelefonanlæg	1.317
Tagreparation	1.231
Låseservice	151.398
Vagtordning	5.625
Andre reparationer	42.526
Vedligeholdelse 1/4 - 30/6 2001	138.773
Diverse materialer	<u>27.623</u>
<b>Reparation og vedligeholdelse i alt</b>	<b><u><u>936.102</u></u></b>

## Noter

-----

<u>Note</u>	<u>2001/02</u>
<b>4 Administrationsudgifter</b>	
Administration	201.760
Øvrige administrationsudgifter	21.375
Revision	27.500
Bestyrelsesgodtgørelse	6.800
Papir og porto	12.117
Gebyrer og PBS	15.763
Telefon	10.188
Udarbejdelse af varmeregnskab	62.241
Møder og generalforsamling	8.225
Kontingent G.I.B.	5.658
Advokat, huslejenævnsager	62.778
Tab huslejenævnsager	121.116
Fest	2.549
Tab på debitorer	2.520
Tomgangsleje	7.261
Inventar	3.940
Vurderingshonorar, salg af andele	26.250
Diverse	13.731
<b>Administrationsudgifter i alt</b>	<b><u>611.772</u></b>

## Noter

-----

<u>Note</u>	<u>2001/02</u>
<b>5 Renteudgifter</b>	
Renteudgifter, bank (herunder renter i.f.m. køb af ejendommen)	3.264.248
Prioritetsrenter	<u>5.655.896</u>
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b><u><u>8.920.144</u></u></b>
<b>6 Ekstraordinære indtægter</b>	
Indvendig vedligeholdelse (solgte lejligheder)	32.741
Indbetaling vedrørende nøgler	500
Erstatning vedrørende METRO-byggeri	<u>76.911</u>
<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b><u><u>110.152</u></u></b>
<b>7 Andelskapital</b>	
Saldo pr. 1. april 2001	0
Andelsindskud	6.135.900
Salg af andele	<u>412.400</u>
<b>Andelskapital pr. 30. juni 2002</b>	<b><u><u>6.548.300</u></u></b>
<b>8 Overført overskud</b>	
Saldo pr. 1. april 2001	0
Årets resultat	<u>440.598</u>
<b>Overført overskud pr. 30. juni 2002</b>	<b><u><u>440.598</u></u></b>
<b>9 Henlæggelser</b>	
Saldo pr. 1. april 2001	0
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse i f.m. stiftelse	<u>2.741.850</u>
<b>Saldo pr. 30. juni 2002</b>	<b><u><u>2.741.850</u></u></b>

**Noter**

-----

<u>Note</u>	<u>Gæld</u>	<u>2001/02</u> <u>Kursværdi</u>
<b>10 Prioritetsgæld</b>		
Nykredit, nom. 51.400.000	51.400.000	54.630.806
Nykredit, nom. 51.400.000	51.400.000	53.675.885
<b>Prioritetsgæld pr. 30. juni 2002</b>	<b><u>102.800.000</u></b>	<b><u>108.306.691</u></b>
 <b>11 Indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo pr. 1. april 2001		0
Overført fra tidligere ejer		1.454.119
Henlagt i 2001/02		<u>126.194</u>
		1.580.313
Anvendt i 2001/02		<u>122.816</u>
<b>Saldo pr. 30. juni 2002</b>		<b><u>1.457.497</u></b>
 <b>12 Forpligtelser</b>		
Andelsboligforeningen har udstedt ejerpantebrev på kr. 6.000.000 til Forstædernes Bank.		

**Noter**

-----

<u>Note</u>		<u>2001/02</u>
13	<b>Beregning af andelskronen</b>	
	Andelskronen er opgjort efter bestemmelserne i lov om andelsboliger m.v., § 5 stk. 2 B. (Vurdering af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom)	
		Andels-
		kapital
	m2	
	Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2	6.548.300
	Udlejede lejligheder	0
	<u>21.713</u>	<u>6.548.300</u>
	(areal ifølge BBR-meddelelser er 21.571 m2)	
	Egenkapital i henhold til regnskab	6.988.898
	Regulering ejendomsværdi:	
	Ejendommens anskaffelsesværdi	117.101.392
	Kontant handelsværdi som udlejningsejendom	<u>139.000.000</u> 21.898.608
	Henlæggelse i andelskronen til fremtidig vedligeholdelse	-11.500.000
	Kursregulering, prioritetsgæld:	
	Nom. restgæld	102.800.000
	Kursværdi pr. 30. juni 2002	<u>108.306.691</u> -5.506.691
		11.880.815
	Heraf indskud	<u>6.548.300</u>
		<u>5.332.515</u>
		<u>5.332.515</u>
	Tillæg pr. m2	13.097 = <u>407</u>
	Andelsværdi pr. 30. juni 2002 for indskud på kr. 500 pr. m2 =	<u><b>907</b></u>

Den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.