

**Andelsboligforeningen  
Njal**

---

**Årsregnskab for perioden  
1. juli 2003 til 30. juni 2004**

---

**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. juli 2003 til 30. juni 2004 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægterne.

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     /     2004

Bestyrelse:

---

Jean Gauthier  
(formand)

---

Conni Madsen

---

Thomas Meldgaard

---

Lene Anderson

---

Lea Nielsen

---

Jan Kristensen

---

Manuela Lærke

## Revisionspåtegning

-----

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2003 til 30. juni 2004.

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 2004 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2003 til 30. juni 2004 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. oktober 2003

Revisionsfirmaet Arne Bang

Arne Bang  
statsautoriseret revisor

Thøger R. Andersen  
registreret revisor, CMA

## Foreningsoplysninger

---

### Foreningens navn

Andelsboligforeningen Njal

### Administrator

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 24, 4. tv.

1620 København V

Tlf.: 33 22 99 41

### Regnskabsperiode

1. juli 2003 til 30. juni 2004

### Bestyrelse

Jean Gauthier (formand)

Conni Madsen

Thomas Meldgaard

Lene Anderson

Lea Nielsen

Jan Kristensen

Manuela Lærke

### Revisor

Revisionsfirmaet Arne Bang

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

## Anvendte regnskabsprincipper

---

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse andelsboligforeningens vedtægter og god regnskabsskik.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter i resultatopgørelsen periodiseres efter regnskabsperioden.

#### Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelsespris.

Mindre forbedringer, vedligeholdelse og småanskaffelser udgiftsføres løbende i resultatopgørelsen.

Ved gennemførelse af større byggesager indregnes dette i balancen.

#### Tilgodehavender

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

#### Skat

Skat af årets resultat, der påhviler andelsboligforeningen på afslutningstidspunktet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Foreningen bliver først beskattet ved salg af lejligheder ved salg af den sidste udlejede lejlighed. Der er ikke udgiftsført latent skat af salg af lejligheder.

**Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2003 til 30. juni 2004**

---

<u>Note</u>	<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>
<b>Indtægter</b>		
1 Indtægter	<u>12.452.502</u>	<u>11.668.219</u>
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>12.452.502</u></b>	<b><u>11.668.219</u></b>
 <b>Udgifter</b>		
2 Ejendomsudgifter	2.547.597	2.360.717
3 Reparation og vedligeholdelse	1.379.985	2.260.270
4 Administrationsudgifter	834.789	454.056
5 Renteudgifter	<u>6.285.360</u>	<u>6.244.445</u>
<b>Udgifter i alt</b>	<b><u>11.047.731</u></b>	<b><u>11.319.488</u></b>
 <b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>1.404.771</b>	<b>348.731</b>
 6 Ekstraordinære indtægter	<u>206.573</u>	<u>130.407</u>
<b>Resultat før afskrivninger og henlæggelser</b>	<b><u>1.611.344</u></b>	<b><u>479.138</u></b>
 Betalt selskabsskat	0	0
10 Henlagt af årets overskud	<u>1.611.344</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>479.138</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2004**

-----

**Aktiver**

-----

<u>Note</u>	<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Ejendom</b>		
Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2003, kr. 130.000.000)		
Anskaffelsessum	117.101.392	117.101.392
7 Igangværende byggesag	18.875.877	1.619.187
<b>Ejendommen i alt</b>	<b><u>135.977.269</u></b>	<b><u>118.720.579</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>135.977.269</u></b>	<b><u>118.720.579</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende boligafgift	10.431	182.151
Afsluttet varmeregnskab	1.032	333
Mellemregning administrator	0	159.751
Periodeafgrænsningsposter	27.877	41.610
Forsikringspag	17.954	17.334
Div. tilgodehavender	51.746	10.637
Grundejernes Investeringsfond	2.657.033	2.261.515
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>2.766.073</u></b>	<b><u>2.673.331</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdninger, varmemester	9.661	5.677
Forstædernes Bank	272.382	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>282.043</u></b>	<b><u>5.677</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.048.116</u></b>	<b><u>2.679.008</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>139.025.385</u></b>	<b><u>121.399.587</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2004**

-----

**Passiver**

-----

<u>Note</u>	<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>
<b>Egenkapital</b>		
8 Andelskapital	7.422.700	6.868.100
9 Overført overskud	-10.960.264	-4.560.264
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-3.537.564</b>	<b>2.307.836</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
10 Henlæggelser	15.058.180	7.046.836
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>15.058.180</b>	<b>7.046.836</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
11 Prioritetsgæld	102.800.000	102.800.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>102.800.000</b>	<b>102.800.000</b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Byggelån	18.085.985	0
Driftskonto, Forstædernes Bank (kassekredit maks. kr. 9.000.000)	0	2.094.270
Lån, Forstædernes Bank	1.170.879	1.113.762
Varmedeposita	2.883	4.765
Deposita leje	416.360	497.302
Forudbetalt leje	64.860	84.101
Forudbetalt leje 2 måneder (periodiseret indtægt)	402.491	521.574
Uafsluttet varmeregnskab	140.044	54.006
Mellemregning andelssalg	76.822	124.610
12 Bryggenet	0	765
13 Anden gæld	272.236	965.718
Bindingspligt GI	2.657.033	2.261.515
14 Indvendig vedligeholdelse	1.415.176	1.522.527
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.704.769</b>	<b>9.244.915</b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b>139.025.385</b>	 <b>121.399.587</b>
	0	0
15 Forpligtelser		
16 Andelenes værdi		

## Noter

-----

<u>Note</u>	<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>
<b>1 Indtægter</b>		
Boligafgift	6.943.546	6.438.788
Forbedring af andel, samt indfrielse heraf	1.267.432	1.430.760
Boligafgift 2	411.714	385.481
Boligleje	2.575.500	2.885.958
Erhvervsleje	287.338	225.411
Salg af andele	735.139	242.038
Bryggenet (netto)	89.223	0
Arbejdsweekends	39.200	0
Renovation	18.868	0
Renteindtægter	84.542	59.783
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>12.452.502</u></b>	<b><u>11.668.219</u></b>
<b>2 Ejendomsudgifter</b>		
Ejendomsskatter m.v.	789.283	999.892
Vand	574.582	400.957
El og gas	85.817	53.261
Forsikringer	128.791	115.792
Vicevært og renholdelse, inkl. reg. af feriepengeforpligtelse	872.300	684.169
Vinduespolering, snerydning, storskrald mv.	58.991	50.833
Skadedyrsbekæmpelse	0	43.813
Leje af kontor	37.833	12.000
<b>Ejendomsudgifter i alt</b>	<b><u>2.547.597</u></b>	<b><u>2.360.717</u></b>

## Noter

-----

<u>Note</u>	<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>
<b>3 Reparation og vedligeholdelse</b>		
Kloakarbejde	27.634	1.176
Elektriker	76.664	38.301
Blikkenslager	235.246	148.428
Glarmester	4.022	15.237
Murer	70.920	152.319
Maler	9.208	15.250
Tømrer, snedker	81.953	70.956
Udskiftning af karnap	0	202.870
Renovering af kælder	30.996	1.137.929
Varmeanlæg	26.479	39.196
Gård, have og vej	54.925	4.712
Dørtelefonanlæg	1.057	2.843
Tagrender og nedløb	141.075	0
Rydning af lofter	108.261	0
Låseservice	23.722	8.804
Vagtordning	9.375	9.375
Arbejdsweekend	29.981	27.666
Andre reparationer	4.317	25.541
Udvendig vedligeholdelse lejere, Grundejernes Investeringsfond	395.518	127.822
Rådgivning	0	179.175
Diverse materialer	48.632	52.670
<b>Reparation og vedligeholdelse i alt</b>	<b><u>1.379.985</u></b>	<b><u>2.260.270</u></b>

## Noter

-----

<u>Note</u>	<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>
<b>4 Administrationsudgifter</b>		
Administration	168.808	165.568
Revision	30.750	28.000
Bestyrelsesgodtgørelse	12.089	3.400
Kontorhold	19.844	18.530
Gebyrer og PBS	23.684	15.561
Telefon	14.370	6.578
Udarbejdelse af varmeregnskab	72.409	67.414
Møder og generalforsamling	31.478	22.471
Kontingenter	11.922	10.859
Advokat, huslejenævnsager	30.839	24.893
Tab huslejenævnsager	213.616	4.052
Ekstraadministration huslejenævnsager	45.900	0
Fest (rejsegilde)	4.505	2.876
Tab på debitorer	50.979	0
Tomgangsleje	12.734	1.298
Inventar	9.380	0
Vurderingshonorar, salg af andele	37.659	23.625
Valuarvurdering, ejendommen	21.788	25.813
Annoncer	0	15.831
Diverse	22.035	17.287
<b>Administrationsudgifter i alt</b>	<b><u>834.789</u></b>	<b><u>454.056</u></b>

		<b>Noter</b>	
		-----	
<u>Note</u>		<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>
<b>5</b>	<b>Renteudgifter</b>		
	Renteudgifter, bank	109.188	68.273
	Prioritetsrenter	6.176.172	6.176.172
	<b>Renteudgifter i alt</b>	<b><u>6.285.360</u></b>	<b><u>6.244.445</u></b>
<b>6</b>	<b>Ekstraordinære indtægter</b>		
	Indvendig vedligeholdelse (solgte lejligheder)	206.573	114.607
	Indbetaling vedrørende nøgler	0	15.800
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b><u>206.573</u></b>	<b><u>130.407</u></b>
<b>7</b>	<b>Igangværende byggesag</b>		
	Teknisk rådgivning	2.123.446	1.524.187
	Teknisk rådgivning, ekstraarbejder	235.146	0
	Byggeadministration	281.250	95.000
	Byggeadministration, købsaftaler loftsrum	81.000	0
	Entreprenør	13.368.895	0
	Entreprenør, ekstraarbejder	2.525.050	0
	Bygherreomkostninger (el og entrepriseforsikring)	144.040	0
	Financieringsomkostninger	147.375	0
	Mellemregning, beboere (vendebeslag)	-30.325	0
	<b>Igangværende byggesag i alt</b>	<b><u>18.875.877</u></b>	<b><u>1.619.187</u></b>
<b>8</b>	<b>Andelskapital</b>		
	Saldo pr. 1. juli 2003	6.868.100	6.548.300
	Salg af andele	554.600	319.800
	<b>Andelskapital pr. 30. juni 2004</b>	<b><u>7.422.700</u></b>	<b><u>6.868.100</u></b>
<b>9</b>	<b>Overført overskud</b>		
	Saldo pr. 1. juli 2003	-4.560.264	440.598
	Årets resultat	0	479.138
	Henlagt til senere vedligeholdelse	-6.400.000	-5.480.000
	<b>Overført overskud pr. 30. juni 2004</b>	<b><u>-10.960.264</u></b>	<b><u>-4.560.264</u></b>

**Noter**

-----

<u>Note</u>	<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>
<b>10 Henlæggelser</b>		
Saldo pr. 1. juli 2003	7.046.836	0
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse i f.m. stiftelse	0	2.741.850
Anvendt til etablering af Bryggenet	0	-1.175.014
Henlagt fra årets resultat	1.611.344	0
Årets henlæggelse	6.400.000	5.480.000
<b>Saldo pr. 30. juni 2004</b>	<b><u>15.058.180</u></b>	<b><u>7.046.836</u></b>
<b>11 Prioritetsgæld</b>	<u>Gæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit, nom. 51.400.000	51.400.000	56.483.271
Nykredit, nom. 51.400.000	51.400.000	53.748.895
<b>Prioritetsgæld pr. 30. juni 2004</b>	<b><u>102.800.000</u></b>	<b><u>110.232.166</u></b>
	<u>2003/04</u>	<u>2002/03</u>
<b>12 Bryggenet</b>		
Saldo primo	765	0
Opkrævet	0	122.663
Abonnement, Bryggenet	0	-121.898
Overført til drift	-765	0
<b>Saldo pr. 30. juni 2004</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>765</u></b>
<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning administrator	1.026	0
Skyldig A-skat m.v.	22.520	11.701
Skyldige feriepenge	120.000	106.957
Skyldige omkostninger	128.690	847.060
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>272.236</u></b>	<b><u>965.718</u></b>
<b>14 Indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo pr. 1. juli 2003	1.522.527	1.457.497
Henlagt i 2003/04	246.305	280.458
	1.768.832	1.737.955
Anvendt i 2003/04	353.656	215.428
<b>Saldo pr. 30. juni 2004</b>	<b><u>1.415.176</u></b>	<b><u>1.522.527</u></b>

**Noter**

-----

**Note**

2003/04

**15 Forpligtelser**

Andelsboligforeningen har udstedt ejerpantebrev på kr. 6.000.000 til Forstædernes Bank.

Foreningen bliver først beskattet ved salg af lejligheder ved salg af den sidste udlejede lejlighed. Der er ikke udgiftsført latent skat af salg af lejligheder. Foreningen bør fremover foretage hensættelser til udskudt skat i takt med at lejlighederne sælges.

**16 Beregning af andelskronen**

Andelskronen er opgjort efter bestemmelserne i lov om andelsboliger m.v., § 5 stk. 2 B. (Vurdering af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom)

	m2	Andels- kapital
Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2	14.845	7.422.700
Udlejede lejligheder	6.868	0
	21.713	7.422.700
(areal ifølge BBR-meddelelser er 21.571 m2)		
Egenkapital i henhold til regnskab		-3.537.564
Regulering ejendomsværdi:		
Ejendommens anskaffelsværdi	117.101.392	
Kontant handelsværdi som udlejningsejendom	143.900.000	26.798.608
Kursregulering, prioritetsgæld:		
Nom. restgæld	102.800.000	
Kursværdi pr. 30. juni 2004	110.232.166	-7.432.166
		15.828.878
Heraf indskud		7.422.700
		8.406.178
	8.406.178	
Tillæg pr. m2	14.845 =	566

Andelsværdi pr.30. juni 2004 for indskud på kr. 500 pr. m2 =

**1.066**

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