



ANDELSBOLIGFORENINGEN

NJAL

CVR-NR. 26 24 96 86

ÅRSRAPPORT

2010/11

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. juli 2010 – 30. juni 2011	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Njal

Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

Bestyrelse Conni Madsen
Thomas Meldgaard
Jesper Bahn Larsen
Mette Belling Skov
Stine Villadsen
Emil Blomqvist Lund
Anne Henderson

Administration Administration Danmark ApS
Stenløsevej 152
5260 Odense S

Revision TT Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Advokat Henrik Qwist
Nielsen & Thomsen Advokater
Østbanegade 55
2100 København Ø

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2011

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Njal.

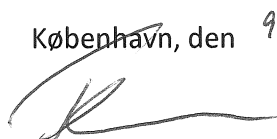
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011.

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 9/9 2011



Administrator

København, den 9/9 2011

Bestyrelse:


Conni Madsen



Jesper Bahn Larsen



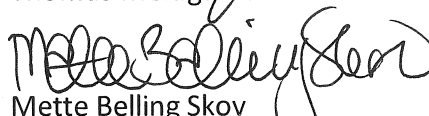
Stine Villadsen




Anne Henderson



Thomas Meldgaard



Mette Belling Skov



Emil Blomqvist Lund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

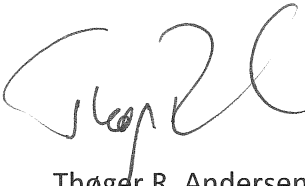
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 9. september 2011

TT Revision

statsautoriseret revisionsanpartsselskab


Torben Madsen
statsautoriseret revisor
Thøger R. Andersen
registreret revisor, CMA

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder 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 oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet foreningen har valgt at benytte Erhvervs- og Selskabsstyrelsens "modelregnskab" til opstilling af regnskabet, tilpasset foreningens særlige forhold. Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreningens afholdte udgifter til planlagt vedligeholdelse og forbedringer indgår i resultatopgørelsen samt i resultatdisponeringen.
- Der er foretaget en reservation til imødegåelse af værdiforringelse m.v. af ejendommen under egenkapitalens andre reserver. Hidtil har reservation været foretaget under andelsværdiberegningen.
- Reservation til planlagt vedligeholdelse af ejendommen er flyttet fra hensatte forpligtelser til andre reserver.
- Sammenligningstallene er tilpasset praksisændringen.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den nye vejledning.
- Dagsværdi af renteswap indgår i prioritetsgæld, da ejendommen optages til dagsværdi. Hidtil har denne forpligtelse kun været indregnet i andelskroneberegningen.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen, svarende til den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel 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 nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at det er generalforsamlingen der tager stilling til afhændelse af det sidst udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15, stk. 2.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2010 til 30. juni 2011

		Realiseret regnskab 2010/11	Budget (ej revideret) 2010/11	Realiseret regnskab 2009/10
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		10.469.394	10.463.000	10.161.837
Lejeindtægter	1	2.285.519	2.302.000	2.235.585
Øvrige indtægter	2	138.702	115.000	179.330
Foreningens salg af andele		436.355	329.000	257.749
Indtægter i alt		13.329.970	13.209.000	12.834.501
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	784.138	756.000	731.182
Forbrugsafgifter	4	1.431.908	1.400.000	1.308.222
Renholdelse	5	1.133.838	987.000	972.925
Vedligeholdelse, løbende	6	321.404	600.000	352.087
Vedligeholdelse, planlagt	7	4.129.031	4.607.000	3.820.906
Administrationsomkostninger	8	780.281	712.000	885.226
Øvrige foreningsomkostninger	9	132.404	201.000	121.064
Omkostninger i alt		8.713.004	9.263.000	8.191.612
Resultat før finansielle poster		4.616.966	3.946.000	4.642.889
Finansielle indtægter	10	52.167	45.000	118.944
Finansielle omkostninger	11	6.683.344	6.781.000	6.885.602
Finansielle poster, netto		6.631.177	6.736.000	6.766.658
Resultat før skat		-2.014.211	-2.790.000	-2.123.769
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-2.014.211	-2.790.000	-2.123.769
Forslag til resultatdisponering:				
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		-4.129.031	-4.607.000	-3.820.906
Årets resultat overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		1.256.991	996.000	1.042.401
Betalte prioritetsafdrag		857.829	821.000	654.736
Overført restandel af årets resultat		0	0	0
Disponeret i alt		-2.014.211	-2.790.000	-2.123.769

Balance pr. 30. juni

		30/6 2011	30/6 2010
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København	12	406.000.000	409.000.000
Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010, kr. 406.000.000			
Materielle anlægsaktiver		406.000.000	409.000.000
Restancer, andelshavere		36.933	231.076
Uafsluttet varmeregnskab	17	0	11.869
Periodeafgrænsningsposter		47.790	80.027
Andre tilgodehavender	13	34.890	9.126
Mellemregning administrator		0	20.402
Mellemregning andelssalg		500.000	49.203
Tilgodehavender		619.613	401.703
Likvide beholdninger	14	239.830	4.156.825
Omsætningsaktiver		859.443	4.558.528
Aktiver		406.859.443	413.558.528

Balance pr. 30. juni

		30/6 2011	30/6 2010
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		9.286.070	9.255.670
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		206.118.505	209.118.505
Overført resultat m.v.		-12.245.262	-4.641.458
		203.159.313	213.732.717
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		11.651.000	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		43.217.635	46.089.675
Andre reserver		54.869.635	46.089.675
Egenkapital	15	258.027.948	259.822.392
Prioritetsgæld inkl. renteswap	16	146.147.316	150.194.511
Forudbetalt vedr. salg af lejligheder		0	787.457
Deposita leje		319.413	331.881
Uafsluttet varmeregnskab	17	81.805	0
Indvendig vedligeholdelse	18	1.432.135	1.362.462
Forudbetalt leje 2 måneder (periodiseret indtægt)		0	297.662
Forudbetalt leje		34.136	33.960
Forudbetalt boligafgift		0	8.078
Mellemregning administrator		75.400	0
Skyldige omkostninger	19	741.290	720.125
Gældsforpligtelser	20	148.831.495	153.736.136
Passiver		406.859.443	413.558.528
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret regnskab 2010/11 KR.	Budget (ej revideret) 2010/11 KR.	Realiseret regnskab 2009/10 KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Boligleje	1.668.582	1.656.000	1.625.890
Erhvervsleje	592.037	622.000	585.320
Kælderleje	24.900	24.000	24.375
	2.285.519	2.302.000	2.235.585
Note 2. Øvrige indtægter			
Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	46.227	50.000	62.264
Arbejdsweekends	54.002	50.000	58.400
Renovationsbidrag	14.842	15.000	0
Andre indtægter	23.631	0	58.666
	138.702	115.000	179.330
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	609.580	580.000	566.644
Forsikringer	174.558	176.000	164.538
	784.138	756.000	731.182
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	851.843	880.000	820.558
Renovation	457.665	420.000	400.304
Elforbrug fællesarealer	122.400	100.000	87.360
	1.431.908	1.400.000	1.308.222
Note 5. Renholdelse			
Viceværtsservice mv.	529.831	450.000	447.661
Ejendomsinspektør	117.038	100.000	102.458
Vagtordning	39.711	50.000	38.493
Trappevask	265.995	264.000	259.063
Vinduespolering, snerydning mv.	135.551	80.000	79.855
Leje af kontor, incl. varme	32.519	33.000	32.141
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	13.193	10.000	13.254
	1.133.838	987.000	972.925

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret regnskab 2010/11 KR.	Budget (ej revideret) 2010/11 KR.	Realiseret regnskab 2009/10 KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	1.556	-	0
Tømrer og snedker	51.537	-	0
Elektriker	65.819	-	74.332
Blikkenslager	87.569	-	54.104
Maler	6.900	-	0
Glarmester	5.715	-	0
Varmeanlæg	36.885	-	62.522
Dørtelefonanlæg	0	-	19.981
Tag, herunder duesikring	0	-	773
Facader og vinduer	0	-	57.827
Kælder og loftsrum	0	-	27.641
Låseservice m.v.	14.423	-	-1.332
Arbejdsweekend	0	-	16.547
Anden reparation og vedligeholdelse	8.319	-	4.504
Fællesarealer, indendørs/udendørs	0	-	35.188
Materialer, vicevært	42.681	-	0
	321.404	600.000	352.087
Note 7. Vedligeholdelse, planlagt			
Opgangsrenovering	2.644.944	-	3.227.428
Vinduesrenovering	549.442	-	0
Brøndrenovering	316.358	-	137.379
Udskiftning faldstammer	41.755	-	98.249
Portrenovering	23.780	-	0
Gårdrenovering, (inkl. cykelstativer)	168.041	-	45.553
Isolering af kælder	175.061	-	61.964
Udskiftning varme- og vandmålere og pumpe	33.802	-	12.380
Tagrenovering, 5-års-gennemgang	175.848	-	245.266
Indtægtsført vedrørende portdæk	0	-	-7.313
	4.129.031	4.607.000	3.820.906

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret regnskab 2010/11 KR.	Budget (ej revideret) 2010/11 KR.	Realiseret regnskab 2009/10 KR.
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	326.250	330.000	334.960
Administrationshonorar, ekstra	7.175	0	7.126
Administration af venteliste	0	0	22.475
Udarbejdelse af varmeregnskab	122.913	120.000	110.361
Revision og regnskabsmæssig assistance	54.250	55.000	52.000
Revision, ekstraarbejde tidligere år	4.500	0	4.500
Advokat	144.500	100.000	212.663
Forligsomkostninger vedr. tilgodehavende (salg af andel)	0	0	93.138
Gebyrer og PBS	17.351	107.000	15.370
Kontorholdsartikler	63.839		21.029
Telefon og internet	7.137		8.808
Tab på tilgodehavender, bl.a. dødsbo	31.359		1.236
Diverse	1.007		1.560
	780.281	712.000	885.226
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser (2009/10)	82.800	82.800	77.600
Møder og generalforsamling	31.064	31.200	31.450
Kontingenter	18.540	12.000	12.014
Jubilæumsfest	0	75.000	0
	132.404	201.000	121.064
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	45.445	45.000	118.944
Andre renteindtægter	6.722	0	0
	52.167	45.000	118.944
Note 11. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter og provision, bank	2.532	5.000	5.101
Låneomkostninger	116.613	130.000	0
Prioritetsrenter og bidrag	4.544.059	6.532.000	6.588.514
Betaling vedrørende renteswap	1.901.631	0	171.987
Renter Grundejernes Investeringsfond	118.509	114.000	120.000
	6.683.344	6.781.000	6.885.602

Noter til balancen

	30/6 2011	30/6 2010
	KR.	KR.
Note 12. Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København		
Kostpris pr. 1. juli	146.101.495	146.101.495
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	146.101.495	146.101.495
Opskrivninger pr. 1. juli	262.898.505	262.898.505
(Overført til reserveret til vedligeholdelse, planlagt kr. 53.780.000)		
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	3.000.000	0
Opskrivninger pr. 30. juni	259.898.505	262.898.505
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	406.000.000	409.000.000

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering, der vurderes anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Note 13. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	0	2.000
Øvrige tilgodehavender	34.890	7.126
Andre tilgodehavender i alt	34.890	9.126

Note 14. Likvide beholdninger

Pengeinstitutter	237.577	4.155.120
Kassebeholdning	2.253	1.705
Likvide beholdninger i alt	239.830	4.156.825

Noter til balancen

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	Reserveret til vedligeholdelse, plantaget	I alt	
Saldo pr. 1. juli 2010	9.255.670	209.118.505	5.164.303	0	46.089.675	46.089.675	269.628.153
Praksisændring, dagsværdi rente- swap medtaget som gæld, primo			-9.805.761				-9.805.761
Reguleret egenkapital primo			-4.641.458				259.822.392
Salg af egne andele	30.400					30.400	30.400
Årets værdiregulering ejendom		-3.000.000				-3.000.000	-3.000.000
Ændring i dagsværdi renteswap			3.189.367			3.189.367	3.189.367
Overført til andre reserver			-11.651.000	11.651.000	-4.129.031	-4.129.031	-4.129.031
Overført fra vedligeholdelse					1.256.991	1.256.991	1.256.991
Reserveret til vedligeholdelse							0
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritetsafdrag			857.829				857.829
Saldo pr. 30. juni 2011	9.286.070	206.118.505	-12.245.262	203.159.313	11.651.000	43.217.635	258.027.948

Noter til balancen

Note 16. Prioritetsgæld inkl. renteswap, 30/6-2011

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Kursværdi
Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån.						
Fast rente, 1,50% opr. kr. 8.000.000, afdragsfrit frem til 1/9 2010.	100,00	24	118.509	265.824	7.734.176	7.734.176
Nykredit A/S, obligationslån.						
Variabel rente, Cibor 6, F10, opr. kr. 51.400.000. Indfriet. Afdragsfrit til 31/12 2020.			1.633.415			
Nykredit A/S, obligationslån.						
Variabel rente, Cibor 3, opr. kr. 51.492.000, inkonvertibelt. Afdragsfrit til 31/12 2020.	100,00	30	427.572	-92.000	51.492.000	51.492.000
Renteswap,						
markedsværdi. Aftale om ren- teombytning til fast rente 4,35 pct. p.a. Sikrer obligationslånet oprindeligt kr. 51.492.000. Udløber 30/12 2020.	100,00	9	789.135		4.113.499	4.113.499
Nykredit A/S, kontantlån. På-						
lyd. rente 4,40% p.a., konverti- belt, opr. 32.800.000. Effektiv rentesats 4,3972 pct. p.a.	94,51	24	1.407.095	684.004	28.901.746	28.409.559
Nykredit A/S, obligationslån.						
Variabel rente, F1, opr. kr. 51.403.000, inkonvertibelt. Afdragsfrit til 31/12 2015. Rente fastsættes 31. december.	101,10	21	1.075.977	0	51.403.000	50.760.852
Renteswap,						
markedsværdi. Aftale om ren- teombytning til fast rente 3,98 pct. p.a. Sikrer F1-lånet oprindeligt kr. 51.403.000. Udløber 31/12 2015.	100,00	4	1.112.496		2.502.895	2.502.895
			6.564.199	857.829	146.147.316	145.012.981

Noter til balancen

	30/6 2011	30/6 2010
	KR.	KR.
Note 17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	940.074	923.902
Fjernvarmeomkostning	858.269	935.771
	81.805	-11.869
Note 18. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. juli 2010	1.362.462	1.285.572
Henlagt i 2010/11	128.082	153.876
	1.490.544	1.439.448
Anvendt i 2010/11	36.240	76.986
Tilbageført ved salg	22.169	0
Saldo pr. 30. juni 2011	1.432.135	1.362.462
Note 19. Skyldige omkostninger		
VVS-arbejde	23.041	0
Viceværtsservice	79.497	54.044
Reparation af vinduer	397.503	0
Udskiftning af brønde	64.347	182.335
Trappevask	22.166	22.166
Renovering af trapper	0	270.203
Revision og regnskabsmæssig assistance	52.975	52.000
Bryggenet	30.600	60.210
Renovation	16.658	16.125
Vinduespolering	12.062	12.062
Øvrige gældsposter	42.441	50.980
	741.290	720.125
Note 20. Gældsforpligtelser		

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 146.147.316 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 16.

Noter til balancen

Note 21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 6.000.000 til Nykredit Bank, til sikkerhed for bankmellemværende.

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt i alt kr. 143.695.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser.

Afgivne garantier:

Andelsboligforeningen har stillet garanti og kaution overfor banker på vegne af andelshavere med i alt kr. 137.950.

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet vedtægternes § 3, stk. 6 indskrænker bestyrelsens mulighed for at træffe beslutning om salg af den sidste udlejede lejlighed. Det er således generalforsamlingen, der træffer beslutning om evt. salg af den sidste udlejede lejlighed, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat 52 lejligheder til ikke-medlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6 2011 opgøres til ca. kr. 19,7 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6 2011, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 34,7 mio. Beløbet kan først opgøres ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

Note 22. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen Njal anvendes arealet som fordelingsnøgle.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger (bortset fra usolgt areal) følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	225	18.572,14
Boliglejemål	52	3.786,00
Erhvervslejemål	5	650,00
Usolgt loftsareal	11	363,50
	293	23.371,64

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	21.861	17.371
Anskaffelsesum (kostpris)	6.138	4.878
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.967	
Foreslået andelsværdi	11.000	
Reserver uden for andelsværdi (inkl. vedligeholdelse, planlagt)	2.954	

	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	564
Boligleje pr. udlejede bolig-kvm	441
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	911

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	I PCT.
Vedligeholdelsesomkostninger	27
Øvrige omkostninger	26
Finansielle poster, netto	41
Afdrag	5
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	79

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra C, (offentlig ejendomsvurdering)

	m2	Andels- kapital
Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2	18.572,14	9.286.070
Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	4.436,00	0
Usolgt loftsareal	363,50	0
	23.371,64	9.286.070

Foreningens egenkapital ekskl. andre reserver/generalforsamlingsbestemte reserver		203.159.313
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	146.147.316	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-145.012.981	1.134.335
		204.293.648

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010.

Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2011, pr. m2 =	<u>204.293.648</u> 18.572	11.000
--	------------------------------	---------------

Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		11.000
--	--	---------------

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 kan beregnes til kr. 13.954 pr. m2)

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 1. december 2010)		11.000
--	--	---------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme. Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen.

Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, 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. Ovennævnte foreslåede andelskrone kr. 11.000, er ikke den maksimalt tilladte pris og ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.