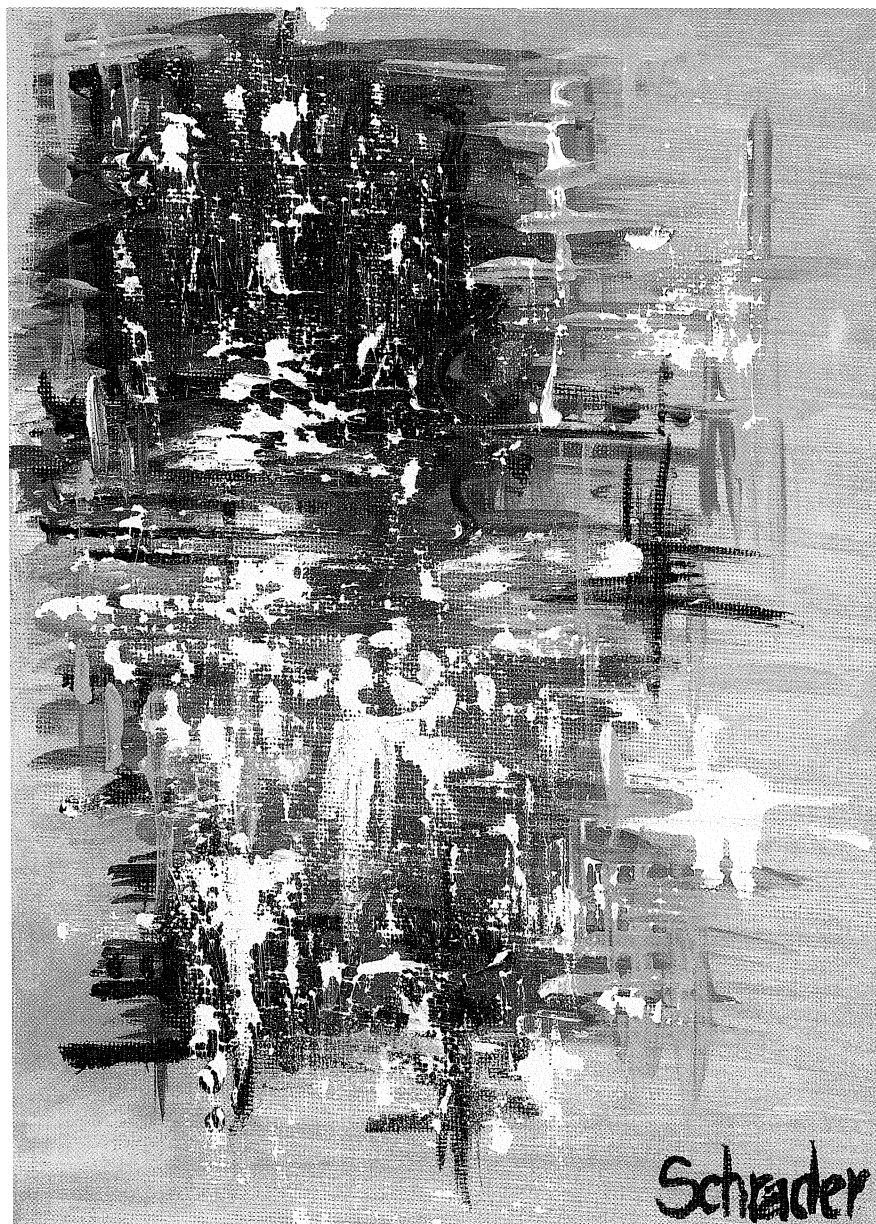




AB•NJAL

**TT** REVISION  
statsautoriseret revisionsaktieselskab



**ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**NJAL**

**CVR-NR. 26 24 96 86**

**ÅRSRAPPORT**

**2011/12**

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
<b>Årsregnskab 1. juli 2011 – 30. juni 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-24

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Njal  Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Conni Madsen Thomas Meldgaard Jesper Bahn Larsen Mette Belling Skov Stine Villadsen Dorthe Klarskov Jørgensen
<b>Administration</b>	Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V
<b>Advokat</b>	Henrik Qwist Nielsen & Thomsen Advokater Østbanegade 55 2100 København Ø

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2012

**Dirigent**

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011/12 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 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

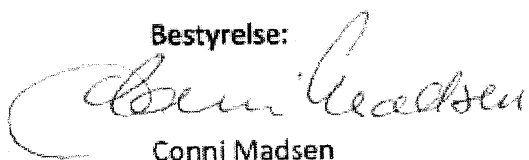
København, den 13. september 2012



Administrator

København, den 13. september 2012

Bestyrelse:



Conni Madsen



Jesper Bahn Larsen



Stine Villadsen



Thomas Meldgaard



Mette Belling Skov



Dorte Klarskov Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012, 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. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING (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.

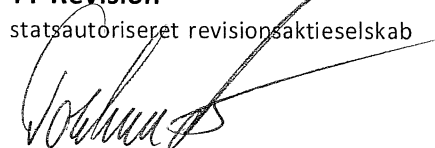
**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 13. september 2012

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab



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 uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### 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 (rente-swap).

### Skat af årets resultat

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

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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.).



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### 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 nominal værdi.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

## 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 2011 til 30. juni 2012

		Realiseret regnskab 2011/12	Budget (ej revideret) 2011/12	Realiseret regnskab 2010/11
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		10.915.064	10.813.000	10.469.394
Lejeindtægter	1	2.202.361	2.293.000	2.285.519
Øvrige indtægter	2	262.557	110.000	138.702
Foreningens salg af andele		2.015.586	2.500.000	436.355
<b>Indtægter i alt</b>		<b>15.395.568</b>	<b>15.716.000</b>	<b>13.329.970</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	837.823	833.000	784.138
Forbrugsafgifter	4	1.226.193	1.505.000	1.431.908
Renholdelse	5	1.039.274	1.057.000	1.133.838
Vedligeholdelse, løbende	6	324.296	500.000	321.404
Vedligeholdelse, planlagt	7	5.477.237	6.400.000	4.129.031
Administrationsomkostninger	8	808.999	695.000	780.281
Øvrige foreningsomkostninger	9	177.660	193.000	132.404
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>9.891.482</b>	<b>11.183.000</b>	<b>8.713.004</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.504.086</b>	<b>4.533.000</b>	<b>4.616.966</b>
Finansielle indtægter	10	17.415	0	52.167
Finansielle omkostninger	11	6.070.694	6.248.000	6.683.344
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>6.053.279</b>	<b>6.248.000</b>	<b>6.631.177</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-549.193</b>	<b>-1.715.000</b>	<b>-2.014.211</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-549.193</b>	<b>-1.715.000</b>	<b>-2.014.211</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse mv."		-5.477.237	-6.400.000	-4.129.031
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse mv."		800.000	3.697.000	1.256.991
Betalte prioritetsafdrag		984.415	988.000	857.829
Overført restandel af årets resultat		3.143.629	0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-549.193</b>	<b>-1.715.000</b>	<b>-2.014.211</b>

## Balance pr. 30. juni

		30/6 2012	30/6 2011
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København	12	406.000.000	406.000.000
Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011, kr. 406.000.000			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>406.000.000</b>	<b>406.000.000</b>
Restancer, andelshavere		109.778	36.933
Periodeafgrænsningsposter		43.225	47.790
Andre tilgodehavender	13	69.131	34.890
Mellemregning andelssalg		0	500.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>222.134</b>	<b>619.613</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	14	<b>6.869</b>	<b>239.830</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>229.003</b>	<b>859.443</b>
<b>Aktiver</b>		<b>406.229.003</b>	<b>406.859.443</b>

## Balance pr. 30. juni

		30/6 2012	30/6 2011
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		9.437.420	9.286.070
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		206.118.505	206.118.505
Overført resultat m.v.		-6.074.002	-12.245.262
		<b>209.481.923</b>	<b>203.159.313</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendom mv.		38.540.398	54.868.635
<b>Andre reserver</b>		<b>38.540.398</b>	<b>54.868.635</b>
<b>Egenkapital</b>	15	<b>248.022.321</b>	<b>258.027.948</b>
Prioritetsgæld inkl. renteswap	16	154.770.684	146.147.316
Bankgæld (maksimum kr. 5.000.000)		896.692	0
Deposita leje		310.416	319.413
Uafsluttet varmeregnskab	17	210.264	81.805
Indvendig vedligeholdelse	18	1.374.838	1.432.135
Forudbetalt leje		34.136	34.136
Mellemregning administrator		58.783	75.400
Skyldige omkostninger	19	550.869	741.290
<b>Gældsforpligtelser</b>	20	<b>158.206.682</b>	<b>148.831.495</b>
<b>Passiver</b>		<b>406.229.003</b>	<b>406.859.443</b>
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

## Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	Realiseret regnskab 2011/12	Budget (ej revideret) 2011/12	Realiseret regnskab 2010/11
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Boligleje	1.533.811	1.647.000	1.668.582
Erhvervsleje	645.300	622.000	592.037
Kælderleje	23.250	24.000	24.900
	<b>2.202.361</b>	<b>2.293.000</b>	<b>2.285.519</b>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	107.457	50.000	46.227
Arbejdsweekends	153.600	60.000	54.002
Renovationsbidrag	0	0	14.842
Andre indtægter	1.500	0	23.631
	<b>262.557</b>	<b>110.000</b>	<b>138.702</b>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	640.288	643.000	609.580
Forsikringer	197.535	190.000	174.558
	<b>837.823</b>	<b>833.000</b>	<b>784.138</b>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	620.535	880.000	851.843
Renovation	510.177	495.000	457.665
Elforbrug fællesarealer	95.481	130.000	122.400
	<b>1.226.193</b>	<b>1.505.000</b>	<b>1.431.908</b>
<b>Note 5. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice mv.	497.475	500.000	529.831
Ejendomsinspektør	133.525	120.000	117.038
Vagtordning	37.787	50.000	39.711
Trappevask	267.451	264.000	265.995
Vinduespolering, snerydning mv.	43.696	80.000	135.551
Leje af kontor, incl. varme	40.406	33.000	32.519
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	18.934	10.000	13.193
	<b>1.039.274</b>	<b>1.057.000</b>	<b>1.133.838</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	Realiseret regnskab 2011/12	Budget (ej revideret) 2011/12	Realiseret regnskab 2010/11
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Murer	8.966	-	1.556
Tømrer og snedker	27.930	-	51.537
Elektriker	44.372	-	65.819
Blikkenslager	47.414	-	87.569
Maler	3.881	-	6.900
Glarmester	21.747	-	5.715
Varmeanlæg	41.658	-	36.885
Låseservice m.v.	24.028	-	14.423
Anden reparation og vedligeholdelse	38.779	-	8.319
Materialer, vicevært	65.521	-	42.681
	<b>324.296</b>	<b>500.000</b>	<b>321.404</b>
<b>Note 7. Vedligeholdelse, planlagt</b>			
Opgangsrenovering	37.050	-	2.644.944
Vinduesrenovering	3.167.018	-	549.442
Brøndrenovering	136.668	-	316.358
Udskiftning faldstammer	0	-	41.755
Portrenovering	1.819.552	-	23.780
Gårdrenovering	174.974	-	168.041
Isolering af kælder	0	-	175.061
Udskiftning varme- og vandmålere og pumpe	2.105	-	33.802
Tagrenovering, 5-års-gennemgang	139.870	-	175.848
	<b>5.477.237</b>	<b>6.400.000</b>	<b>4.129.031</b>



## Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	Realiseret regnskab 2011/12	Budget (ej revideret) 2011/12	Realiseret regnskab 2010/11
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 8. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	366.988	330.000	326.250
Administrationshonorar, ekstra	0	0	7.175
Udarbejdelse af varmeregnskab	127.215	120.000	122.913
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	55.000	54.250
Revision, ekstraarbejde tidligere år	13.313	0	4.500
Advokat	168.750	100.000	144.500
Gebyrer og PBS	17.357	90.000	17.351
Kontorholdsartikler	24.961		63.839
Telefon og internet	15.380		7.137
Tab på tilgodehavender, bl.a. dødsbo	12.529		31.359
Ingeniør	6.078		0
Diverse	1.428		1.007
	<b>808.999</b>	<b>695.000</b>	<b>780.281</b>
<b>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser (2010/11)	96.800	92.800	82.800
Møder og generalforsamling	15.925	31.200	31.064
Kontingenter	12.874	19.000	18.540
Jubilæumsfest	52.061	50.000	0
	<b>177.660</b>	<b>193.000</b>	<b>132.404</b>
<b>Note 10. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	17.415	0	45.445
Andre renteindtægter	0	0	6.722
	<b>17.415</b>	<b>0</b>	<b>52.167</b>
<b>Note 11. Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter og provision, bank	0	40.000	2.532
Låneomkostninger	0	0	116.613
Prioritetsrenter og bidrag	3.217.356	3.217.000	4.544.059
Betaling vedrørende renteswap	2.738.838	2.876.000	1.901.631
Renter Grundejernes Investeringsfond	114.500	115.000	118.509
	<b>6.070.694</b>	<b>6.248.000</b>	<b>6.683.344</b>

## Noter til balancen

	30/6 2012	30/6 2011
	KR.	KR.
<b>Note 12. Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København</b>		
Kostpris pr. 1. juli, inklusive forbedringer	146.101.495	146.101.495
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 30. juni</b>	<b>146.101.495</b>	<b>146.101.495</b>
Opskrivninger pr. 1. juli	259.898.505	262.898.505
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	3.000.000
<b>Opskrivninger pr. 30. juni</b>	<b>259.898.505</b>	<b>259.898.505</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	<b>406.000.000</b>	<b>406.000.000</b>

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	44.625	0
Øvrige tilgodehavender	24.506	34.890
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>69.131</b>	<b>34.890</b>

**Note 14. Likvide beholdninger**

Pengeinstitutter	0	237.577
Kassebeholdning	6.869	2.253
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>6.869</b>	<b>239.830</b>

## Noter til balancen

## Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.			
<b>Saldo pr. 1. juli 2011</b>	9.286.070	206.118.505	-12.245.262	203.159.313	54.868.635	258.027.948
Salg af egne andele	151.350			151.350		151.350
Årets værdiregulering ejendom				0		0
Ændring i dagsværdi renteswap			-9.607.784	-9.607.784		-9.607.784
Overført fra vedligeholdelse mv.			11.651.000	11.651.000	-17.128.237	-5.477.237
Reserveret til vedligeholdelse				0	800.000	800.000
Overført af årets resultat i øvrigt:						
Betalte prioritetsafdrag			984.415	984.415		984.415
Rest af årets resultat			3.143.629	3.143.629		3.143.629
<b>Saldo pr. 30. juni 2012</b>	<b>9.437.420</b>	<b>206.118.505</b>	<b>-6.074.002</b>	<b>209.481.923</b>	<b>38.540.398</b>	<b>248.022.321</b>

## Noter til balancen

## Note 16. Prioritetsgæld inkl. renteswap, 30/6-2012

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Kursværdi
<b>Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån.</b>						
Fast rente, 1,50% opr. kr. 8.000.000,	100,00	23,0	114.500	269.834	7.464.341	7.464.341
<b>Nykredit A/S, obligationslån.</b>						
Variabel rente, Cibor 3, opr. kr. 51.492.000, inkonvertibelt. Afdragsfrit til 31/12 2020.	100,03	29,0	905.783	0	51.492.000	51.505.903
<b>Renteswap,</b>						
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	8,5	1.594.854		11.083.527	11.083.527
<b>Nykredit A/S, kontantlån. På-</b>						
lyd. rente 4,40% p.a., konverti- belt, opr. 32.800.000. Effektiv rentesats 4,3972 pct. p.a.	102,53	23,0	1.387.966	714.581	28.187.165	30.018.539
<b>Nykredit A/S, obligationslån.</b>						
Variabel rente, F1, opr. kr. 51.403.000, inkonvertibelt. Afdragsfrit til 31/12 2015. Rente fastsættes 31. december.	100,90	18,5	923.607	0	51.403.000	51.414.720
<b>Renteswap,</b>						
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	3,5	1.143.984		5.140.651	5.140.651
			<b>6.070.694</b>	<b>984.415</b>	<b>154.770.684</b>	<b>156.627.681</b>

## Noter til balancen

	30/6 2012	30/6 2011
	KR.	KR.
<b>Note 17. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	999.267	940.074
Fjernvarmeomkostning	789.003	858.269
	<b>210.264</b>	<b>81.805</b>
<b>Note 18. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo pr. 1. juli	1.432.135	1.362.462
Henlagt i året	146.110	128.082
	<b>1.578.245</b>	<b>1.490.544</b>
Anvendt i året	80.195	36.240
Tilbageført ved salg	123.212	22.169
<b>Saldo pr. 30. juni</b>	<b>1.374.838</b>	<b>1.432.135</b>
<b>Note 19. Skyldige omkostninger</b>		
VVS-arbejde	8.541	23.041
Viceværtsservice	62.444	79.497
Reparation af vinduer	162.528	397.503
Udskiftning af brønde	0	64.347
Trappevask	22.652	22.166
Portprojekt	212.791	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	52.975
Bryggenet	0	30.600
Renovation	0	16.658
Vinduespolering	0	12.062
Øvrige gældsposter	26.913	42.441
	<b>550.869</b>	<b>741.290</b>

**Note 20. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 154.770.684 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 48 lejligheder til ikke-medlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6 2012 opgøres til ca. kr. 20,6 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6 2012, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 34,7 mio. Beløbet kan først opgøres ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

**Noter til balancen****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	229	18.874,84
Boliglejemål	48	3.540,30
Erhvervslejemål	5	650,00
Usolgt loftsareal	9	306,50
	<b>291</b>	<b>23.371,64</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen:**

	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	21.510	17.371
Anskaffelsesum (kostpris)	6.040	4.878
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.370	
Foreslået andelsværdi	11.000	
Reserver uden for andelsværdi (inkl. vedligeholdelse, planlagt)	2.042	
		<b>kr./kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		578
Boligleje pr. udlejede bolig-kvm		433
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm		993
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I PCT.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		34
Øvrige omkostninger		24
Finansielle poster, netto		36
Afdrag		6
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>71</b>

## Noter til balancen

### 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	18.874,84	9.437.420
Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	4.190,30	0
Usolgt loftsareal	306,50	0
	<b>23.371,64</b>	<b>9.437.420</b>

Foreningens egenkapital ekskl. andre reserver/generalforsamlingsbestemte reserver		209.481.923
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	154.770.684	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-156.627.681	-1.856.997
		<b>207.624.926</b>

### Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011.

	<u>207.624.926</u>	
Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2012, pr. m2 =	18.875	11.000

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

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 kan beregnes til kr. 13.042 pr. m2)

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 1. november 2011)		11.000
--	--	--------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.



## Noter til balancen

### 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.

**Sket 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.