

AB•NJAL

TT REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab



ANDELSBOLIGFORENINGEN

NJAL

CVR-NR. 26 24 96 86

ÅRSRAPPORT

2012/13

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. juli 2012 – 30. juni 2013	
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 Dorthe Klarskov Jørgensen Kasper Gundersborg Kjærgaard
Administration	Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V
Advokat	Henrik Qwist Svejgaard Galst Qwist Advokataktieselskab Gl. Strand 44 1202 København K

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 11/12 2013

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012/13 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 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013.

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 11. september 2013

Administrator



København, den 11. september 2013

Bestyrelse:


Conni Madsen


Thomas Meldgaard


Jesper Bahn Larsen

Mette Belling Skov


Stine Villadsen


Dorthe Klarskov Jørgensen


Kasper Gundersborg Kjærgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013, 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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.

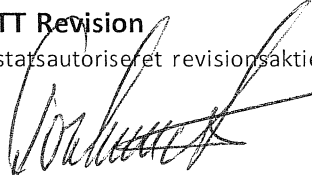
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 26. august 2013

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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 2012 til 30. juni 2013

		Realiseret regnskab 2012/13	Budget (ej revideret) 2012/13	Realiseret regnskab 2011/12
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		11.388.969	11.318.000	10.915.064
Lejeindtægter	1	2.168.557	2.251.000	2.202.361
Øvrige indtægter	2	288.745	148.000	262.557
Foreningens salg af andele		2.599.113	2.400.000	2.015.586
Indtægter i alt		16.445.384	16.117.000	15.395.568
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	895.679	896.000	837.823
Forbrugsafgifter	4	1.346.681	1.320.000	1.226.193
Renholdelse	5	1.009.357	1.080.000	1.039.274
Vedligeholdelse, løbende	6	347.042	500.000	324.296
Vedligeholdelse, planlagt	7	3.475.088	3.500.000	5.477.237
Administrationsomkostninger	8	733.158	745.000	808.999
Øvrige foreningsomkostninger	9	121.598	119.800	177.660
Omkostninger i alt		7.928.603	8.160.800	9.891.482
Resultat før finansielle poster		8.516.781	7.956.200	5.504.086
Finansielle indtægter	10	0	0	17.415
Finansielle omkostninger	11	6.083.590	6.229.000	6.070.694
Finansielle poster, netto		6.083.590	6.229.000	6.053.279
Resultat før skat		2.433.191	1.727.200	-549.193
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		2.433.191	1.727.200	-549.193
Betalte prioritetsafdrag		-1.020.429	-1.027.000	-984.415
Restbeløb overført til henlæggelser		1.412.762	700.200	-1.533.608

Balance pr. 30. juni

		30/6 2013	30/6 2012
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 2012, kr. 406.000.000			
Materielle anlægsaktiver		406.000.000	406.000.000
Restancer		67.663	109.778
Uafsluttet varmeregnskab	17	1.591	0
Periodeafgrænsningsposter		8.272	43.225
Andre tilgodehavender	13	18.962	69.131
Tilgodehavender		96.488	222.134
Likvide beholdninger	14	1.993.847	6.869
Omsætningsaktiver		2.090.335	229.003
Aktiver		408.090.335	406.229.003

Balance pr. 30. juni

		30/6 2013	30/6 2012
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		9.594.920	9.437.420
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		206.118.505	206.118.505
Overført resultat m.v.		-2.708.218	-6.074.002
		213.005.207	209.481.923
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendom mv.		40.603.160	38.540.398
Andre reserver		40.603.160	38.540.398
Egenkapital	15	253.608.367	248.022.321
Prioritetsgæld inkl. renteswap	16	150.754.900	154.770.684
Bankgæld (maksimum kr. 5.000.000)		0	896.692
Mellemregning andelssalg		1.700.643	0
Deposita leje		307.917	310.416
Uafsluttet varmeregnskab	17	0	210.264
Indvendig vedligeholdelse	18	1.283.840	1.374.838
Forudbetalt leje		34.136	34.136
Mellemregning administrator		132.147	58.783
Skyldige omkostninger	19	268.385	550.869
Gældsforpligtelser	20	154.481.968	158.206.682
Passiver		408.090.335	406.229.003
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret regnskab 2012/13	Budget (ej revideret) 2012/13	Realiseret regnskab 2011/12
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Boligleje	1.492.009	1.573.000	1.533.811
Erhvervsleje	654.123	654.000	645.300
Kælderleje	22.425	24.000	23.250
	2.168.557	2.251.000	2.202.361
Note 2. Øvrige indtægter			
Bidrag til Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	196.425	88.000	107.457
Arbejdsweekend	82.200	60.000	153.600
Andre indtægter	10.120	0	1.500
	288.745	148.000	262.557
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	676.648	670.000	640.288
Forsikringer	219.031	226.000	197.535
	895.679	896.000	837.823
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	725.786	700.000	620.535
Renovation	523.530	520.000	510.177
Elforbrug fællesarealer	97.365	100.000	95.481
	1.346.681	1.320.000	1.226.193
Note 5. Renholdelse			
Viceværtservice mv.	420.839	500.000	488.250
Ejendomsinspektør	117.081	120.000	133.525
Vagtordning	42.323	50.000	37.787
Trappevask	272.445	270.000	267.451
Vinduespolering, snerydning mv.	113.444	80.000	52.921
Leje af kontor, incl. varme	35.158	40.000	40.406
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	8.067	20.000	18.934
	1.009.357	1.080.000	1.039.274

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret regnskab 2012/13	Budget (ej revideret) 2012/13	Realiseret regnskab 2011/12
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	13.263	-	8.966
Tømrer og snedker	28.022	-	27.930
Elektriker	38.204	-	44.372
VVS	68.098	-	47.414
Maler	9.950	-	3.881
Garmester	8.672	-	21.747
Varmeanlæg	89.648	-	41.658
Låseservice m.v.	20.820	-	24.028
Anden reparation og vedligeholdelse	35.575	-	38.779
Materialer, vicevært	34.790	-	65.521
	347.042	500.000	324.296
Note 7. Vedligeholdelse, planlagt			
Opgangsrenovering	21.450	-	37.050
Vinduesrenovering	2.849.473	-	3.167.018
Brøndrenovering	352.317	-	136.668
Portrenovering	63.477	-	1.819.552
Gårdrenovering	3.188	-	174.974
Isolering af kælder	22.054	-	0
Renovering af varmeveksler	61.203	-	0
Udskiftning af stigerør mv.	24.871	-	0
Udskiftning varme- og vandmålere og pumpe	9.759	-	2.105
Tagrenovering, 5-års-gennemgang	67.296	-	139.870
	3.475.088	3.500.000	5.477.237

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret regnskab 2012/13	Budget (ej revideret) 2012/13	Realiseret regnskab 2011/12	
	KR.	KR.	KR.	
Note 8. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	374.950	370.000	366.988	
Udarbejdelse af varmeregnskab	131.605	130.000	127.215	
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	55.000	55.000	
Revision, ekstraarbejde tidligere år	2.500	0	13.313	
Advokat	73.463	100.000	168.750	
Gebyrer og PBS	17.384	}	17.357	
Kontorholdsartikler, porto mv.	19.020		24.961	
Telefon og internet	7.510		15.380	
Tab på tilgodehavender, bl.a. dødsbo	20.350		90.000	12.529
Ingeniør	0		6.078	
Ny hjemmeside	30.000		0	
Diverse	1.376		1.428	
	733.158	745.000	808.999	
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar og godtgørelser (2011/12)	63.000	63.000	96.800	
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	14.800	14.800	0	
Møder og generalforsamling	30.986	29.000	15.925	
Kontingenter	12.812	13.000	12.874	
Jubilæumsfest	0	0	52.061	
	121.598	119.800	177.660	
Note 10. Finansielle indtægter				
Renteindtægter bank	0	0	17.415	
	0	0	17.415	
Note 11. Finansielle omkostninger				
Renteudgifter og provision, bank	41.249	60.000	0	
Prioritetsrenter og bidrag	2.492.546	2.492.000	3.217.356	
Betaling vedrørende renteswap	3.439.366	3.567.000	2.738.838	
Renter Grundejernes Investeringsfond	110.429	110.000	114.500	
	6.083.590	6.229.000	6.070.694	

Noter til balancen

	30/6 2013	30/6 2012
	KR.	KR.
Note 12. Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København		
Kostpris pr. 1. juli, inklusive forbedringer	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	259.898.505	259.898.505
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 30. juni	259.898.505	259.898.505
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	406.000.000	406.000.000

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	12.656	44.625
Øvrige tilgodehavender	6.306	24.506
Andre tilgodehavender i alt	18.962	69.131

Note 14. Likvide beholdninger

Pengeinstitutter	1.993.268	0
Kassebeholdning	579	6.869
Likvide beholdninger i alt	1.993.847	6.869

Noter til balancen

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			I alt	Andre reserver	Egenkapital
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.		Reserveret til vedligeholdelse, værdiforringelse af ejendom, kurs- regulering m.v.	i alt
Saldo pr. 1. juli 2012	9.437.420	206.118.505	-6.074.002	209.481.923	38.540.398	248.022.321
Salg af egne andele	157.500			157.500		157.500
Årets værdiregulering ejendom				0		0
Ændring i dagsværdi renteswap			2.995.355	2.995.355		2.995.355
Overført til reserver			-2.062.762	-2.062.762	2.062.762	0
Betalte prioritetsafdrag			1.020.429	1.020.429		1.020.429
Rest af årets resultat			1.412.762	1.412.762		1.412.762
Saldo pr. 30. juni 2013	9.594.920	206.118.505	-2.708.218	213.005.207	40.603.160	253.608.367

Noter til balancen

Note 16. Prioritetsgæld inkl. renteswap, 30/6-2013

	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	100,00	22,0	110.429	273.905	7.190.437	7.190.437
Nykredit A/S, obligationslån.						
Variabel rente, Cibor 3, opr. kr. 51.492.000, inkonvertibelt.	100,07	28,0	490.822	0	51.492.000	51.525.470
Afdragsfrit til 31/12 2020.						
Renteswap,						
markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,35 pct. p.a. Sikrer obligationslånet oprindeligt kr. 51.492.000. Udløber 30/12 2020.	100,00	7,5	2.041.079		9.607.943	9.607.943
Nykredit A/S, kontantlån. På-						
lyd. rente 4,40% p.a., konvertibelt, opr. 32.800.000. Effektiv rentesats 4,3972 pct. p.a.	104,20	22,0	1.366.797	746.524	27.440.640	29.658.477
Nykredit A/S, obligationslån.						
Variabel rente, F1, opr. kr. 51.403.000, inkonvertibelt.	100,98	17,5	634.927	0	51.403.000	51.068.193
Afdragsfrit til 31/12 2015. Rente fastsættes 31. december.						
Renteswap,						
markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 3,98 pct. p.a. Sikrer F1-lånet oprindeligt kr. 51.403.000. Udløber 31/12 2015.	100,00	2,5	1.398.287		3.620.880	3.620.880
			6.042.341	1.020.429	150.754.900	152.671.400

Noter til balancen

	30/6 2013	30/6 2012
	KR.	KR.
Note 17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.024.209	999.267
Fjernvarmeomkostning	1.025.800	789.003
	-1.591	210.264
Note 18. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. juli	1.374.838	1.432.135
Henlagt i året	139.160	146.110
	1.513.998	1.578.245
Anvendt i året	85.642	80.195
Tilbageført ved salg	144.516	123.212
Saldo pr. 30. juni	1.283.840	1.374.838
Note 19. Skyldige omkostninger		
Viceværtsservice	42.102	62.444
Trappevask	22.860	22.652
Portprojekt	0	212.791
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	55.000
Advokat	12.875	0
Håndværkere	135.548	171.069
Øvrige gældsposter	0	26.913
	268.385	550.869
Note 20. Gældsforpligtelser		

Af de samlede gældsforpligtelser på kr. 150.754.900 udgør langfristede gældsforpligtelser kr. 149.696.969.

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. 214.950.

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 44 lejligheder til ikke-medlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6 2013 opgøres til ca. kr. 21,6 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6 2013, 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	233	19.189,84
Boliglejemål	44	3.225,30
Erhvervslejemål	5	650,00
Usolgt loftsareal	9	306,50
	291	23.371,64

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	21.157	17.371
Anskaffelsesum (kostpris)	5.941	4.878
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.941	
Foreslået andelsværdi	11.000	
Reserver uden for andelsværdi (inkl. vedligeholdelse, planlagt)	2.116	

	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	593
Boligleje pr. udlejede bolig-kvm	463
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	1.006

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

	I PCT.
Vedligeholdelsesomkostninger	25
Øvrige omkostninger	27
Finansielle poster, netto	41
Afdrag	7
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	69
---	----

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	19.189,84	9.594.920
Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	3.875,30	0
Usolgt loftsareal	306,50	0
	23.371,64	9.594.920
Foreningens egenkapital ekskl. andre reserver/generalforsamlingsbestemte reserver		213.005.207
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld (nominel) inkl. Renteswaps	150.754.900	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-152.671.400	-1.916.500
		211.088.707

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.

	<u>211.088.707</u>	
Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2013, pr. m2 =	19.190	11.000
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		11.000

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 kan beregnes til kr. 13.116 pr. m2)

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 13. november 2012) **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.

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.