

AB•NJAL

REVISORS
EKSEMPLAR

TT REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab



ANDELSBOLIGFORENINGEN

NJAL

CVR-NR. 26 24 96 86

ÅRSRAPPORT

2015/16

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4-5
Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-26

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Njal Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
Bestyrelse	Conni Madsen Thomas Meldgaard Mette Belling Skov Flemming Schultz Peter Munch Sørensen Stine Thestrup Olsen Andreas Kastoft
Administration	Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V
Advokat	Henrik Qwist Qwist & Bræmer Advokatpartnerselskab Rådhuspladsen 55, 3. sal 1550 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 16/11 2016

Dirigent



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015/16 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

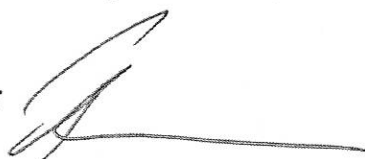
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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 2016

Administrator



København, den 13. september 2016

Bestyrelse:



Conni Madsen



Mette Belling Skov



Peter Munch Sørensen



Andreas Kastoft



Thomas Meldgaard



Flemming Schultz



Stine Thestrup Olesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

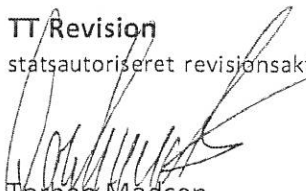
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 13. september 2016

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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 de krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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.

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)

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

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14, stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016

		Realiseret regnskab 2015/16	Budget (ej revideret) 2015/16	Realiseret regnskab 2014/15
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		12.481.482	12.473.507	12.349.820
Lejeindtægter	1	2.049.083	2.028.000	2.025.143
Øvrige indtægter	2	248.502	240.000	273.022
Foreningens salg af andele		1.343.937	520.000	1.499.349
Indtægter i alt		16.123.004	15.261.507	16.147.334
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.034.733	1.028.000	989.188
Forbrugsafgifter	4	1.449.791	1.483.000	1.400.329
Renholdelse	5	1.001.869	1.120.000	1.001.159
Vedligeholdelse, løbende	6	509.035	500.000	360.535
Vedligeholdelse, planlagt	7	2.508.249	4.900.000	8.192.621
Administrationsomkostninger	8	855.265	799.000	701.894
Øvrige foreningsomkostninger	9	126.799	127.300	120.965
Omkostninger i alt		7.485.741	9.957.300	12.766.691
Resultat før finansielle poster		8.637.263	5.304.207	3.380.643
Finansielle omkostninger	10	5.598.603	5.520.000	5.645.113
Finansielle poster i alt		5.598.603	5.520.000	5.645.113
Resultat før skat		3.038.660	-215.793	-2.264.470
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		3.038.660	-215.793	-2.264.470
Betalte prioritetsafdrag		-1.891.476	-1.895.000	-1.355.556
Restbeløb overført til/fra henlæggelser		1.147.184	-2.110.793	-3.620.026

Balance pr. 30. juni

		30/6 2016	30/6 2015
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København	11	408.000.000	408.000.000
Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015, kr. 408.000.000			
Materielle anlægsaktiver		408.000.000	408.000.000
Periodeafgrænsningsposter		28.770	26.521
Tilgodehavender		28.770	26.521
Likvide beholdninger	12	8.558.111	6.274.181
Omsætningsaktiver		8.586.881	6.300.702
Aktiver		416.586.881	414.300.702

Balance pr. 30. juni

		30/6 2016	30/6 2015
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		9.941.670	9.874.820
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		208.118.505	208.118.505
Overført resultat m.v.		13.482.588	-90.213
		231.542.763	217.903.112
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendom mv.		33.530.438	43.493.160
Andre reserver		33.530.438	43.493.160
Egenkapital	13	265.073.201	261.396.272
Prioritetsgæld inkl. renteswap	14	144.649.219	147.042.113
Mellemregning andelssalg m.v.		3.375.151	2.268.038
Deposita leje		302.395	300.886
Uafsluttet varmeregnskab	15	294.041	246.299
Indvendig vedligeholdelse	16	1.314.276	1.253.631
Forudbetalt leje		34.136	34.136
Skyldige omkostninger	17	1.544.462	1.759.327
Gældsforpligtelser	18	151.513.680	152.904.430
Passiver		416.586.881	414.300.702
Eventualforpligtelser	19		
Nøgletal	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret regnskab 2015/16	Budget (ej revideret) 2015/16	Realiseret regnskab 2014/15
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Boligleje	1.325.714	1.310.000	1.318.825
Erhvervsleje	701.956	696.000	685.318
Kælderleje	21.413	22.000	21.000
	2.049.083	2.028.000	2.025.143
Note 2. Øvrige indtægter			
Bidrag til Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	162.062	180.000	180.632
Arbejdsweekend	76.800	60.000	84.000
Andre indtægter	9.640	0	8.390
	248.502	240.000	273.022
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	805.727	800.000	761.794
Forsikringer	229.006	228.000	227.394
	1.034.733	1.028.000	989.188
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	717.207	750.000	684.180
Renovation	600.202	633.000	617.264
Elforbrug fællesarealer	132.382	100.000	98.885
	1.449.791	1.483.000	1.400.329
Note 5. Renholdelse			
Viceværtsservice mv.	385.603	500.000	412.319
Ejendomsinspektør	125.625	120.000	115.369
Vagtordning	43.692	50.000	43.506
Trappevask	265.232	290.000	275.685
Vinduespolering, snerydning, skadedyrsbekæmpelse og containerleje	138.633	100.000	98.415
Leje af kontor, inkl. varme	36.437	40.000	34.860
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	6.647	20.000	21.005
	1.001.869	1.120.000	1.001.159

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret regnskab 2015/16	Budget (ej revideret) 2015/16	Realiseret regnskab 2014/15
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	10.667	-	0
Tømrer og snedker	94.074	-	21.513
Elektriker	66.683	-	51.142
VVS	115.913	-	111.485
Maler	15.413	-	7.625
Glarmester	12.281	-	17.090
Varmeanlæg (inkl. CTS-styring)	50.129	-	45.547
Låseservice m.v.	48.252	-	42.330
Rådgivning	4.125	-	0
Anden reparation og vedligeholdelse	82.249	-	34.121
Materialer	9.249	-	29.682
	509.035	500.000	360.535
Note 7. Vedligeholdelse, planlagt			
Opgangsrenovering	2.103.716	-	7.728.384
Tag	0	-	1.481
Brøndrenovering	153.359	-	55.007
Portrenovering	0	-	199.143
Gårdrenovering	3.179	-	20.480
Isolering af kælder	0	-	14.401
Tagrenovering, 5-års-gennemgang, voldgiftssag	247.995	-	173.725
	2.508.249	4.900.000	8.192.621

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret regnskab 2015/16	Budget (ej revideret) 2015/16	Realiseret regnskab 2014/15
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	385.084	385.000	382.623
Administrationshonorar ekstraarbejder	0	3.000	3.750
Udarbejdelse af varmeregnskab	153.865	150.000	149.403
Revision og regnskabsmæssig assistance	54.625	56.000	55.000
Revision, ekstraarbejde tidligere år	3.000	0	3.000
Advokat, løbende rådgivning	139.518	75.000	44.385
Altanudvalg	0	50.000	0
Porto og gebyrer	28.340	35.000	29.928
Kontorholdsartikler, inkl. kopimaskine	55.112	45.000	19.865
Telefon og internet	8.353		7.331
Tab på tilgodehavender, bl.a. dødsbo	17.258		2.587
Diverse	10.110		4.022
	855.265	799.000	701.894
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	70.000	70.000	65.000
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	14.800	14.800	14.800
Møder og generalforsamling	28.370	29.000	28.074
Kontingenter	13.629	13.500	13.091
	126.799	127.300	120.965
Note 10. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter og provision, bank	25.322	25.000	24.251
Prioritetsrenter og bidrag	2.276.901	2.277.000	1.701.304
Betaling vedrørende renteswap	3.127.891	3.120.000	3.817.455
Renter Grundejernes Investeringsfond	97.846	98.000	102.103
Låneomkostninger	70.643	0	0
	5.598.603	5.520.000	5.645.113

Noter til balancen

	30/6 2016	30/6 2015
	KR.	KR.
Note 11. 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	261.898.505	260.898.505
Årets opskrivning	0	1.000.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 30. juni	261.898.505	261.898.505
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	408.000.000	408.000.000

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 12. Likvide beholdninger

Pengeinstitutter (kreditmaksimum kr. 5.000.000)	8.557.722	6.273.651
Kassebeholdning	389	530
Likvide beholdninger i alt	8.558.111	6.274.181

Noter til balancen

Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.		Reserveret til vedligeholdelse, værdiforringelse af ejendom, kurs- regulering m.v.	
Saldo pr. 1. juli 2015	9.874.820	208.118.505	-90.213	217.903.112	43.493.160	261.396.272
Salg af egne andele	66.850			66.850		66.850
Årets værdiregulering ejendom				0		0
Ændring i dagsværdi renteswap			571.419	571.419		571.419
Overført til/fra reserver			9.962.722	9.962.722	-9.962.722	0
Betalte prioritetsafdrag			1.891.476	1.891.476		1.891.476
Rest af årets resultat			1.147.184	1.147.184		1.147.184
Saldo pr. 30. juni 2016	9.941.670	208.118.505	13.482.588	231.542.763	33.530.438	265.073.201

Noter til balancen

Note 14. Prioritetsgæld inkl. renteswap, 30/6-2016

	Kurs	Rest- løbetid 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	19,0	97.846	286.488	6.343.683	6.343.683
Nykredit A/S, obligationslån.						
Variabel rente, Cibor 3, opr. kr. 51.492.000, inkonvertibelt. Afdragsfrit til 31/3 2041. Rente fastsættes 4 gange årligt.	100,12	25,0	270.179	0	51.492.000	51.553.790
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	4,5	2.274.040		10.357.850	10.357.850
Nykredit A/S, kontantlån. På-						
lyd. rente 2,00% p.a., konverti- belt, opr. 27.661.000. Effektiv rentesats 2,5624 pct. p.a.	100,00	18,0	801.643	1.101.095	25.486.579	26.727.688
Nykredit A/S, kontantlån. På-						
lyd. rente 3,00% p.a., konverti- belt, opr. 51.473.000. Effektiv rentesats 3,2440 pct. p.a.	100,00	30,0	945.382	503.893	50.969.107	52.550.561
Nykredit A/S, obligationslån.						
Variabel rente, F1, opr. kr. 51.403.000, inkonvertibelt.		indfriet	259.697	0	0	0
Renteswap,						
markedsværdi. Aftale om ren- teombytning til fast rente 3,98 pct. p.a. Sikrer F1-lånet oprindeligt kr. 51.403.000.		indfriet	853.851		0	0
			5.502.638	1.891.476	144.649.219	147.533.573

Noter til balancen

	30/6 2016	30/6 2015
	KR.	KR.
Note 15. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.115.690	1.108.365
Fjernvarmeomkostning	821.649	862.066
	294.041	246.299
Note 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. juli	1.253.631	1.184.768
Henlagt i året	118.476	117.766
	1.372.107	1.302.534
Anvendt i året	35.427	11.250
Tilbageført ved salg	22.404	37.653
Saldo pr. 30. juni	1.314.276	1.253.631
Note 17. Skyldige omkostninger		
Viceværtsservice	56.978	48.310
Trappevask	18.563	22.891
AI Arkitekter	0	137.822
Alectia	0	83.584
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	55.000
Bestyrelshonorar	0	20.000
Advokat	109.375	0
Håndværkere	1.171.826	1.374.334
Voldgift	59.750	0
Vand og el	50.711	0
Bryggenet	9.090	0
Øvrige gældsposter	13.169	17.386
	1.544.462	1.759.327

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser kr. 151.458.840 udgør langfristede gældsforpligtelser kr. 142.139.080.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 14.

Noter til balancen

Note 19. 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. 130.626.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst pantebrev nominelt i alt kr. 8.000.000 til sikkerhed for lån i Grundejernes Investeringsfond.

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. 195.556.

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 41 lejligheder til ikke-medlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6 2016 opgøres til ca. kr. 21,1 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6 2016, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 30,7 mio. Beløbet kan først opgøres ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af de arealer der fremgår af BBR-Meddelelser.

I andelsboligforeningen Njal anvendes arealet som fordelingsnøgle, men da BBR-registeret ikke registrerer decimaler og A/B Njal anvender to decimaler i fordelingsnøglen, svarer de arealbaserede nøgletal ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)		
		2015/16	2014/15	2013/14
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:				
(B1) Andelsboliger	240	19.908	19.775	19.628
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	36	2.608	2.692	2.812
(B4) Erhvervslejemål	5	650	650	650
(B5) Øvrige lejemål	0	0	0	0
(B6) I alt	281	23.166	23.117	23.090

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes boligernes faktiske areal (anden kilde) som fordelingstal.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes boligernes faktiske areal (anden kilde) som fordelingstal.

(D1) Foreningen er stiftet i 2001.

(D2) Ejendommen er opført i 1912.

(E1) Den enkelte andelshaver kan ikke hæfte for mere, end der er betalt for andelen.

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	408.000.000	17.612
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	33.530.438	1.447
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	8,22%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. juni			kr/kvm andel (B1)
(H1) Boligafgift	1.031.721	x12	/19.908	622
(H2) Erhvervslejeindtægter	59.437	x12	/19.908	36
(H3) Boliglejeindtægter	118.290	x12	/19.908	71
		2013/14	2014/15	2015/16
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel (B1)		79	-190	85
				kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi				11.486
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver				7.179
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)				18.665
		2013/14	2014/15	2015/16
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)		13	16	22
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)		51	354	108
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)		64	370	130

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

				I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				63
	2013/14	2014/15	2015/16	
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	54	69	95	

Supplerende nøgletal i øvrigt (beregnet efter faktiske arealer inkl. decimaler)

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr/kvm andel	kr/kvm i alt
Offentlig ejendomsvurdering	20.520	17.631
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	7.348	6.313
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.188	6.176
Foreslået andelsværdi	11.500	9.881
Reserver uden for andelsværdi	1.686	1.449
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		628
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm		508
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm		1.080
		I pct.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		20
Øvrige omkostninger		30
Finansielle poster, netto		37
Afdrag		13
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		77

Noter

Note 21. 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	19.883,34	9.941.670
Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	3.258,30	0
Usolgt loftsareal	230,00	0
	23.371,64	9.941.670

Foreningens egenkapital ekskl. andre reserver/generalforsamlingsbestemte reserver		231.542.763
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld (nominel) inkl. renteswaps	144.649.219	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-147.533.573	-2.884.354
		228.658.409

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015.

Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2016, pr. m2 =	<u>228.658.409</u> 19.883,34	11.500
--	---------------------------------	--------

Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		11.500
--	--	--------

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 kan beregnes til kr. 13.186 pr. m2)

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. november 2015)		11.000
---	--	--------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 21. 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. 11.500, er ikke den maksimalt tilladte pris og ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.