



AB•NJAL

TT REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab



ANDELSBOLIGFORENINGEN

NJAL

CVR-NR. 26 24 96 86

ÅRSRAPPORT

2016/17

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@trevision.dk • www.trevision.dk

INDHOLD

| | Side |
|--|-------------|
| Foreningsoplysninger | 2 |
| Påtegninger | |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 4-7 |
| Årsregnskab 1. juli 2016 – 30. juni 2017 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8-12 |
| Resultatopgørelse | 13 |
| Balance | 14-15 |
| Noter | 16-28 |

FORENINGSOPLYSNINGER

| | |
|-----------------------|---|
| Foreningen | Andelsboligforeningen Njal Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli – 30. juni |
| Bestyrelse | Conni Madsen Mette Belling Skov Nicolai Fjellerad Flemming Schultz Peter Munch Sørensen Stine Thestrup Olsen Bent Ottosen |
| 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 8. november 2017

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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 7. september 2017

Administrator



København, den 7. september 2017

Bestyrelse:


Conni Madsen


Nicolai Fjellerød


Peter Munch Sørensen


Bent Ottosen


Mette Belling Skov


Flemming Schultz


Stine Thestrup Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

Fremhævelse af forhold vedrørende 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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 7. september 2017

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29 16 85 04



Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor



Thøger Rude 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 valuarvurdering. 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 2016 til 30. juni 2017

| | | Realiseret regnskab 2016/17 | Budget (ej revideret) 2016/17 | Realiseret regnskab 2015/16 |
|---|------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Indtægter | Note | KR. | KR. | KR. |
| Boligafgift | | 12.851.301 | 12.745.455 | 12.481.482 |
| Lejeindtægter | 1 | 1.991.842 | 2.040.000 | 2.049.083 |
| Øvrige indtægter | 2 | 252.557 | 210.000 | 248.502 |
| Foreningens salg af andele | | 2.812.342 | 1.850.000 | 1.343.937 |
| Indtægter i alt | | 17.908.042 | 16.845.455 | 16.123.004 |
| Omkostninger | | | | |
| Ejendomsskat og forsikringer | 3 | 1.074.100 | 1.072.000 | 1.034.733 |
| Forbrugsafgifter | 4 | 1.388.182 | 1.490.000 | 1.449.791 |
| Renholdelse | 5 | 998.837 | 1.120.000 | 1.001.869 |
| Vedligeholdelse, løbende | 6 | 364.032 | 500.000 | 509.035 |
| Vedligeholdelse, planlagt | 7 | 2.880.913 | 3.200.000 | 2.508.249 |
| Administrationsomkostninger | 8 | 833.208 | 830.000 | 855.265 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 9 | 127.835 | 123.000 | 126.799 |
| Omkostninger i alt | | 7.667.107 | 8.335.000 | 7.485.741 |
| Resultat før finansielle poster | | 10.240.935 | 8.510.455 | 8.637.263 |
| Finansielle omkostninger | 10 | 5.134.850 | 4.975.000 | 5.598.603 |
| Finansielle poster i alt | | 5.134.850 | 4.975.000 | 5.598.603 |
| Resultat før skat | | 5.106.085 | 3.535.455 | 3.038.660 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 5.106.085 | 3.535.455 | 3.038.660 |
| Betalte prioritetsafdrag | | -2.631.560 | -2.638.000 | -1.891.476 |
| Restbeløb overført til/fra henlæggelser | | 2.474.525 | 897.455 | 1.147.184 |

Balance pr. 30. juni

| | | 30/6 2017 | 30/6 2016 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | Note | KR. | KR. |
| Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København | 11 | 450.550.000 | 408.000.000 |
| Dagsværdi iht. valuarvurdering af 5. september 2017 | | | |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016, kr. 408.000.000 | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | 450.550.000 | 408.000.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 10.272 | 28.770 |
| Andre tilgodehavender | | 6.750 | 0 |
| Tilgodehavender | | 17.022 | 28.770 |
| Likvide beholdninger | 12 | 8.964.912 | 8.558.111 |
| Omsætningsaktiver | | 8.981.934 | 8.586.881 |
| Aktiver | | 459.531.934 | 416.586.881 |

Balance pr. 30. juni

| | | 30/6 2017 | 30/6 2016 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Passiver | Note | KR. | KR. |
| Andelsindskud | | 10.072.870 | 9.941.670 |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris) | | 250.668.505 | 208.118.505 |
| Overført resultat m.v. | | 2.153.138 | 13.482.588 |
| | | 262.894.513 | 231.542.763 |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) | | | |
| Reserveret til vedligeholdelse og værdijustering af ejendom mv. | | 49.920.996 | 33.530.438 |
| Andre reserver | | 49.920.996 | 33.530.438 |
| Egenkapital | 13 | 312.815.509 | 265.073.201 |
| Prioritetsgæld inkl. renteswap | 14 | 142.159.609 | 144.649.219 |
| Mellemregning andelssalg m.v. | | 1.121.195 | 3.375.151 |
| Deposita leje | | 307.008 | 302.395 |
| Uafsluttet varmeregnskab | 15 | 285.386 | 294.041 |
| Indvendig vedligeholdelse | 16 | 1.261.399 | 1.314.276 |
| Forudbetalt leje | | 34.136 | 34.136 |
| Skyldige omkostninger | 17 | 1.547.692 | 1.544.462 |
| Gældsforpligtelser | 18 | 146.716.425 | 151.513.680 |
| Passiver | | 459.531.934 | 416.586.881 |
| Eventualforpligtelser | 19 | | |
| Nøgletal | 20 | | |
| Beregning af andelsværdi | 21 | | |

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

| | Realiseret regnskab 2016/17 | Budget (ej revideret) 2016/17 | Realiseret regnskab 2015/16 |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| | KR. | KR. | KR. |
| Note 1. Lejeindtægter | | | |
| Boligleje | 1.250.092 | 1.305.000 | 1.325.714 |
| Erhvervsleje | 719.250 | 713.000 | 701.956 |
| Kælderleje | 22.500 | 22.000 | 21.413 |
| | 1.991.842 | 2.040.000 | 2.049.083 |
| Note 2. Øvrige indtægter | | | |
| Bidrag til Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto) | 151.267 | 150.000 | 162.062 |
| Arbejdsweekend | 88.200 | 60.000 | 76.800 |
| Andre indtægter | 13.090 | 0 | 9.640 |
| | 252.557 | 210.000 | 248.502 |
| Note 3. Ejendomsskat og forsikringer | | | |
| Ejendomsskat | 854.333 | 852.000 | 805.727 |
| Forsikringer | 219.767 | 220.000 | 229.006 |
| | 1.074.100 | 1.072.000 | 1.034.733 |
| Note 4. Forbrugsafgifter | | | |
| Vandafgift | 713.154 | 750.000 | 717.207 |
| Renovation | 555.630 | 620.000 | 600.202 |
| Elforbrug fællesarealer | 119.398 | 120.000 | 132.382 |
| | 1.388.182 | 1.490.000 | 1.449.791 |
| Note 5. Renholdelse | | | |
| Viceværtsservice mv. | 387.231 | 500.000 | 385.603 |
| Ejendomsinspektør | 114.000 | 120.000 | 125.625 |
| Vagtordning | 44.066 | 50.000 | 43.692 |
| Trappevask | 276.110 | 290.000 | 265.232 |
| Vinduespolering, snerydning, skadedyrsbekæmpelse og containerleje | 133.182 | 100.000 | 138.633 |
| Leje af kontor, inkl. varme | 37.475 | 40.000 | 36.437 |
| Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens | 6.773 | 20.000 | 6.647 |
| | 998.837 | 1.120.000 | 1.001.869 |

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

| | Realiseret regnskab 2016/17 | Budget (ej revideret) 2016/17 | Realiseret regnskab 2015/16 |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| | KR. | KR. | KR. |
| Note 6. Vedligeholdelse, løbende | | | |
| Murer | 0 | - | 10.667 |
| Tømrer og snedker | 18.326 | - | 94.074 |
| Elektriker | 11.467 | - | 66.683 |
| VVS | 78.227 | - | 115.913 |
| Maler | 11.481 | - | 15.413 |
| Glarmester | 8.220 | - | 12.281 |
| Varmeanlæg (inkl. CTS-styring) | 57.770 | - | 50.129 |
| Fordelingsmålere | 11.536 | - | 0 |
| Forbedring af lejemål | 43.101 | - | 0 |
| Låseservice, nøgler m.v. | 46.371 | - | 48.252 |
| Rådgivning | 0 | - | 4.125 |
| Anden reparation og vedligeholdelse | 69.591 | - | 82.249 |
| Materialer | 7.942 | - | 9.249 |
| | 364.032 | 500.000 | 509.035 |
| Note 7. Vedligeholdelse, planlagt | | | |
| Opgangsrenovering | 2.631.403 | - | 2.103.716 |
| Tag | 0 | - | 0 |
| Brøndrenovering | 31.850 | - | 153.359 |
| Varmeanlæg, pumper | 108.725 | - | 0 |
| Gårdrenovering | 50.639 | - | 3.179 |
| Isolering af kælder | 0 | - | 0 |
| Renovering af varmeveksler | 0 | - | 0 |
| Udskiftning af stigerør m.v. | 0 | - | 0 |
| Udskiftning af varme- og vandmålere og pumpe | 0 | - | 0 |
| Tagrenovering, 5-års-gennemgang, voldgiftssag | 58.296 | - | 247.995 |
| | 2.880.913 | 3.200.000 | 2.508.249 |

Noter til resultatopgørelse for 2016/17

| | Realiseret regnskab 2016/17 | Budget (ej revideret) 2016/17 | Realiseret regnskab 2015/16 |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| | KR. | KR. | KR. |
| Note 8. Administrationsomkostninger | | | |
| Administrationshonorar | 387.206 | 390.000 | 385.084 |
| Administrationshonorar ekstraarbejder | 0 | 0 | 0 |
| Udarbejdelse af varmeregnskab | 158.941 | 155.000 | 153.865 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 58.000 | 58.000 | 54.625 |
| Revision, tidligere år | 2.500 | 0 | 3.000 |
| Advokat, løbende rådgivning | 117.500 | 100.000 | 139.518 |
| Inkasso- og eksklusionssager | 33.850 | 0 | 0 |
| Altanudvalg | 0 | 50.000 | 0 |
| Porto og gebyrer | 28.488 | 30.000 | 28.340 |
| Kontorholdsartikler, inkl. kopimaskine | 18.975 | 47.000 | 55.112 |
| Telefon og internet | 9.556 | | 8.353 |
| Tab på tilgodehavender, bl.a. dødsbo | 10.857 | | 17.258 |
| Diverse | 7.335 | | 10.110 |
| | 833.208 | 830.000 | 855.265 |
| Note 9. Øvrige foreningsomkostninger | | | |
| Bestyrelseshonorar | 50.000 | 50.000 | 70.000 |
| Skattefri bestyrelsesgodtgørelse | 30.000 | 30.000 | 14.800 |
| Møder og generalforsamling | 30.920 | 29.000 | 28.370 |
| Kontingenter | 16.915 | 14.000 | 13.629 |
| | 127.835 | 123.000 | 126.799 |
| Note 10. Finansielle omkostninger | | | |
| Renteudgifter og provision, bank | 31.189 | 25.000 | 25.322 |
| Prioritetsrenter og bidrag | 2.581.282 | 2.520.000 | 2.276.901 |
| Betaling vedrørende renteswap | 2.334.159 | 2.336.500 | 3.127.891 |
| Renter Grundejernes Investeringsfond | 93.524 | 93.500 | 97.846 |
| Låneomkostninger | 94.696 | 0 | 70.643 |
| | 5.134.850 | 4.975.000 | 5.598.603 |

Noter til balancen

| | 30/6 2017 | 30/6 2016 |
|--|--------------------|--------------------|
| | 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 | 261.898.505 |
| Årets opskrivning | 42.550.000 | 0 |
| Tilbageført opskrivning | 0 | 0 |
| Opskrivninger pr. 30. juni | 304.448.505 | 261.898.505 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni | 450.550.000 | 408.000.000 |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 30. juni 2017 i henhold til vurdering af 5. september 2017 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, Wiborg + Partnere.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 408.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,8 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, og en stigning i afkastsatsen vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskro-
ne.

Valuarens følsomhedsberegning viser følgende vurderingssummer af ejendommen ved varierende afkastprocent-
ter:

| Afkastprocent | Vurderingssum kr. |
|---------------|-------------------|
| 1,65 | 491.503.476 |
| 1,70 | 477.047.491 |
| 1,75 | 463.417.563 |
| 1,80 | 450.544.853 |
| 1,85 | 438.367.965 |
| 1,90 | 426.831.966 |
| 1,95 | 415.887.556 |

Valuarens følsomhedsberegning viser eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 1,80% til 1,95% vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. 34,66 mio. kr., hvilket alt andet lige, vil medføre et fald i andelsværdien fra kr. 13.000 pr. m² til kr. 11.280 pr. m², mens et fald i afkastprocenten fra 1,80% til 1,65%, alt andet lige vil medføre en stigning af vurderingssummen med ca. 40,96 mio. kr., og en stigning i andelsværdien fra kr. 13.000 pr. m² til kr. 15.033 pr. m².

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen

| | 30/6 2017 | 30/6 2016 |
|---|------------------|------------------|
| | KR. | KR. |
| Note 12. Likvide beholdninger | | |
| Pengeinstitutter (kreditmaksimum kr. 5.000.000) | 8.964.601 | 8.557.722 |
| Kassebeholdning | 311 | 389 |
| Likvide beholdninger i alt | 8.964.912 | 8.558.111 |

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. | | | |
| Saldo pr. 1. juli 2016 | 9.941.670 | 208.118.505 | 13.482.588 | 231.542.763 | 33.530.438 | 265.073.201 |
| Salg af egne andele | 131.200 | | | 131.200 | | 131.200 |
| Årets værdiregulering ejendom | | 42.550.000 | | 42.550.000 | | 42.550.000 |
| Kurstab ved indfrielse af kontantlån | | | -2.725.104 | -2.725.104 | | -2.725.104 |
| Ændring i dagsværdi renteswap | | | 2.680.127 | 2.680.127 | | 2.680.127 |
| Overført til/fra reserver | | | -16.390.558 | -16.390.558 | 16.390.558 | 0 |
| Betalte prioritetsafdrag | | | 2.631.560 | 2.631.560 | | 2.631.560 |
| Rest af årets resultat | | | 2.474.525 | 2.474.525 | | 2.474.525 |
| Saldo pr. 30. juni 2017 | 10.072.870 | 250.668.505 | 2.153.138 | 262.894.513 | 49.920.996 | 312.815.509 |

Noter til balancen

Note 14. Prioritetsgæld inkl. renteswap, 30/6-2017

| | 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 | 18,0 | 93.524 | 290.810 | 6.052.873 | 6.052.873 |
| Nykredit A/S, obligationslån. | | | | | | |
| Variabel rente, Cibor 3, opr. kr. 51.492.000, inkonvertibelt. Afdragsfrit til 31/3 2041. Rente fastsættes 4 gange årligt. | 101,05 | 24,0 | 261.116 | 0 | 51.492.000 | 52.032.666 |
| 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 | 3,5 | 2.334.159 | | 7.677.723 | 7.677.723 |
| Nykredit A/S, kontantlån. På- | | | | | | |
| lyd. rente 2,00% p.a., konverti- belt, opr. 27.661.000. | | indfriet | 388.109 | 561.184 | 0 | 0 |
| Nykredit A/S, kontantlån. På- | | | | | | |
| lyd. rente 3,00% p.a., konverti- belt, opr. 51.473.000. | | indfriet | 951.715 | 520.579 | 0 | 0 |
| Nykredit A/S, kontantlån. På- | | | | | | |
| lyd. rente 1,50% p.a., konverti- belt, opr. 26.143.000. Effektiv rentesats 1,7472 pct. p.a. | 98,62 | 18,0 | 287.805 | 617.433 | 25.525.567 | 25.700.593 |
| Nykredit A/S, kontantlån. På- | | | | | | |
| lyd. rente 2,00% p.a., konverti- belt, opr. 52.053.000. Effektiv rentesats 2,2040 pct. p.a. | 97,95 | 29,0 | 692.536 | 641.554 | 51.411.446 | 51.695.647 |
| | | | 5.008.964 | 2.631.560 | 142.159.609 | 143.159.502 |

Noter til balancen

| | 30/6 2017 | 30/6 2016 |
|--|------------------|------------------|
| | KR. | KR. |
| Note 15. Varmeregnskab | | |
| Indbetalt a conto | 1.140.864 | 1.115.690 |
| Fjernvarmeomkostning | 855.478 | 821.649 |
| | 285.386 | 294.041 |
| Note 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere | | |
| Saldo pr. 1. juli | 1.314.276 | 1.253.631 |
| Henlagt i året | 108.768 | 118.476 |
| | 1.423.044 | 1.372.107 |
| Anvendt i året | 33.684 | 35.427 |
| Tilbageført ved salg | 127.961 | 22.404 |
| Saldo pr. 30. juni | 1.261.399 | 1.314.276 |
| Note 17. Skyldige omkostninger | | |
| Viceværtsservice | 48.327 | 56.978 |
| Trappevask | 23.688 | 18.563 |
| Nykredit i forbindelse med låneomlægning (ydelse) | 1.186.359 | 0 |
| Niras | 7.093 | 0 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 59.000 | 55.000 |
| Advokat | 0 | 109.375 |
| Håndværkere | 199.242 | 1.171.826 |
| Voldgift | 0 | 59.750 |
| Vand og el | 10.332 | 50.711 |
| Bryggenet | 0 | 9.090 |
| Øvrige gældsposter | 13.651 | 13.169 |
| | 1.547.692 | 1.544.462 |

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser kr. 146.716.425 udgør langfristede gældsforpligtelser kr. 139.294.658.

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 ejerpantsbrev nominelt kr. 6.000.000 til Nykredit Bank, til sikkerhed for bankmellemværende.

Der er tinglyst realkreditpantsbreve nominelt i alt kr. 129.688.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst pantsbrev 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. 171.454.

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 38 lejligheder til ikkemedlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6 2017 opgøres til ca. kr. 21,8 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6 2017, 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) | | |
|--|------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 2016/17 | 2015/16 | 2014/15 |
| Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende: | | | | |
| (B1) Andelsboliger | 243 | 20.170 | 19.908 | 19.775 |
| (B2) Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (B3) Boliglejemål | 33 | 2.405 | 2.608 | 2.692 |
| (B4) Erhvervslejemål | 5 | 650 | 650 | 650 |
| (B5) Øvrige lejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (B6) I alt | 281 | 23.225 | 23.166 | 23.117 |

(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 valuarvurdering.

| Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året: | kr. | kr/kvm i alt (B6) |
|--|-------------|----------------------|
| (F2) Valuarvurdering (F2/B6) | 450.550.000 | 17.567 |
| (F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6) | 49.920.996 | 2.149 |
| (F4) Reserver i procent af ejendomsværdi | 11,08% | |

(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 | 1.084.244 | x12 | /20170 | 645 |
| (H2) Erhvervslejeindtægter | 60.933 | x12 | /20170 | 36 |
| (H3) Boliglejeindtægter | 111.034 | x12 | /20170 | 66 |
| | | 2014/15 | 2015/16 | 2016/17 |
| (J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel (B1) | | -190 | 85 | 114 |
| | | | | kr/kvm andel (B1) |
| (K1) Andelsværdi | | | | 12.984 |
| (K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | | | | 6.829 |
| (K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2) | | | | 19.813 |
| | | 2014/15 | 2015/16 | 2016/17 |
| (M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6) | | 16 | 22 | 16 |
| (M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6) | | 354 | 108 | 124 |
| (M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6) | | 370 | 130 | 140 |

Noter**Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)**

| | | | | I pct. |
|---|----------------|----------------|----------------|--------|
| (P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | | | | 67 |
| | 2014/15 | 2015/16 | 2016/17 | |
| (R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1) | 69 | 95 | | 130 |

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 | 20.252 | 17.585 |
| Valuarvurdering | 22.365 | 19.419 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 7.252 | 6.297 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 6.837 | 5.936 |
| Foreslået andelsværdi | 13.000 | 11.288 |
| Reserver uden for andelsværdi | 2.478 | 2.152 |
| | | kr/kvm |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm | | 638 |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm | | 520 |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm | | 1.107 |
| | | I pct. |
| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): | | |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | 21 |
| Øvrige omkostninger | | 29 |
| Finansielle poster, netto | | 33 |
| Afdrag | | 17 |
| | | 100 |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | 72 |

Noter

Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi)

| | m2 | Andelskapital |
|---|------------------|--------------------|
| Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2 | 20.145,74 | 10.072.870 |
| Udlejede lejligheder, inkl. erhverv | 3.055,90 | 0 |
| Udsolgt loftsareal | 170,00 | 0 |
| | 23.371,64 | 10.072.870 |
| Foreningens egenkapital ekskl. andre reserver/generalforsamlingsbestemte reserver | | 262.894.513 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: | | |
| Prioritetsgæld (nominel) inkl. renteswap | 142.159.609 | |
| Prioritetsgæld inkl. renteswap, kursværdi | -143.159.502 | -999.893 |
| | | 261.894.620 |

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2017

| | | |
|--|---------------------------------|---------------|
| Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2017, pr. m2 = | <u>261.894.620</u> 20.145,74 | 13.000 |
| Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til | | 13.000 |

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 kan beregnes til kr. 15.478 pr. m2)

| | | |
|---|--|---------------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. november 2016) | | 11.500 |
|---|--|---------------|

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Valuarvurderingen er særdeles følsom overfor ændringer i den afkastprocent der benyttes i beregningen. Der henvises til omtalen heraf i note 11. Sker der f.eks. ændringer i den aktuelle obligationsrente, 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, herunder i valuarvurderingen. Ovennævnte foreslåede andelsværdi på kr. 13.000, er ikke den maksimalt tilladte pris og er ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.

Noter til balancen**Note 21. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Ifølge lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, kan ejendommen ved opgørelsen af foreningens formue, ansættes til en af følgende værdier:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi (offentlig ejendomsvurdering).

Til de anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen udført efter anskaffelsen eller vurderingen.

Ved opgørelse af foreningens formue efter litra a, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden til kursværdi.

Alternative beregninger af andelsværdien:

| | | |
|---|-----------|--------------------|
| a) Ejendommen indregnet til anskaffelsesprisen | | |
| Ejendommens anskaffelsespris (kostpris jf. note 11) | | 146.101.495 |
| Øvrige aktiver | | 8.981.934 |
| Prioritetsgæld, pantebrevsrestgæld | | -136.384.820 |
| Øvrig gæld | | -4.556.816 |
| Foreningens egenkapital | | 14.141.793 |
| Foreslåede reserver | | -49.920.996 |
| Grundlag for beregning af andelsværdi | | -35.779.203 |
| | | <u>-35.779.203</u> |
| Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2017, pr. m2 = | 20.145,74 | -1.776 |

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra a, kan beregnes til kr. 702 pr. m2)

| | | |
|--|-----------|--------------------|
| c) Ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2016 | | |
| Ejendommen til offentlig ejendomsvurdering | | 408.000.000 |
| Øvrige aktiver | | 8.981.934 |
| Prioritetsgæld inkl. renteswap, kursværdi | | -143.159.502 |
| Øvrig gæld | | -4.556.816 |
| Foreningens egenkapital | | 269.265.616 |
| Foreslåede reserver | | -49.920.996 |
| Grundlag for beregning af andelsværdi | | 219.344.620 |
| | | <u>219.344.620</u> |
| Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2017, pr. m2 = | 20.145,74 | 10.888 |

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra c, kan beregnes til kr. 13.366 pr. m2)