

Andelsboligforeningen Njal

CVR-nr.: 26 24 96 86

ÅRSRAPPORT

1. juli 2021 til 30. juni 2022

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. juli 2021 til 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Njal c/o Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C
	CVR-nr.: 26 24 96 86 Stiftet: 2001 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	Matr. nr: 133, 134, 135 og 136 Landsejerlav: Amagerbros Kvarter, København
Bestyrelse	Conni Madsen Mette Belling Skov Nicoline Hjorth Mikkelsen Ronnie Fibæk Hansen Bent Ottosen Camilla Schaufuss Jacob Øhrgaard Westh
Administration	Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C Tlf.: 70 20 59 57
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø
Advokat	Henrik Qwist Qwist & Bræmer Advokatpartnerselskab Rådhuspladsen 55, 3. sal 1550 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022.

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

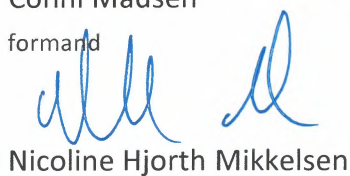
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. september 2022

Bestyrelse:



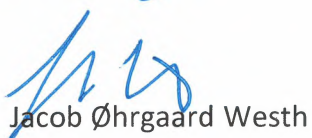
Conni Madsen
formand



Nicoline Hjorth Mikkelsen



Bent Ottosen



Jacob Øhrgaard Westh



Mette Belling Skov
næstformand



Ronnie Fibæk Hansen



Camilla Schaufuss

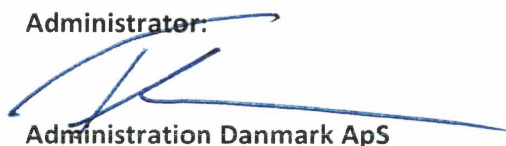
ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen Njal har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Odense, den 26. september 2022

Administrator:



Administration Danmark ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Njal

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

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, andelsboligloven 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.

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 tilsidesættelse 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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 26. september 2022

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04


Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor



Thøger Rude Andersen

registreret revisor, CMA

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Njal er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboligloven og 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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.

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. 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.

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, samt resterende overførsel af årets resultat. Foreningens salg af egne andele indtægtsføres i resultatopgørelsen.

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. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

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, da den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt, idet det er generalforsamlingen der tager stilling til et eventuelt salg. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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 andelsboligloven samt vedtægternes § 14.1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2022

		Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		13.464.110	13.464.110	13.359.936
Lejeindtægter	1	1.890.174	1.872.000	1.854.376
Øvrige indtægter	2	209.100	171.000	223.770
Foreningens salg af andele		0	0	3.062.915
Indtægter i alt		15.563.384	15.507.110	18.500.997
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.415.494	1.420.000	1.352.789
Forbrugsafgifter	4	1.477.856	1.500.000	1.539.212
Renholdelse	5	982.909	1.180.000	999.803
Vedligeholdelse, løbende	6	358.297	500.000	688.799
Vedligeholdelse, planlagt	7	762.624	3.140.000	12.234.875
Administrationsomkostninger	8	871.321	1.010.000	870.789
Øvrige foreningsomkostninger	9	234.176	192.000	204.200
Omkostninger i alt		6.102.677	8.942.000	17.890.467
Resultat før finansielle poster		9.460.707	6.565.110	610.530
Finansielle indtægter	10	116.181	128.000	114.987
Finansielle omkostninger	11	2.514.939	2.520.000	2.488.990
Finansielle poster i alt		2.398.758	2.392.000	2.374.003
Resultat før skat		7.061.949	4.173.110	-1.763.473
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		7.061.949	4.173.110	-1.763.473
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		4.857.905	4.638.000	4.777.334
Overført fra reserver		2.204.044	-464.890	-6.540.807

Balance pr. 30. juni

		2022	2021
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København	12	571.000.000	553.000.000
Materielle anlægsaktiver		571.000.000	553.000.000
Gældsbreve andelshavere, altanprojekt		7.646.636	9.113.035
Periodeafgrænsningsposter		49.835	42.234
Andre tilgodehavender		19.855	94.888
Tilgodehavender		7.716.326	9.250.157
Likvide beholdninger	13	9.556.575	2.737.149
Omsætningsaktiver		17.272.901	11.987.306
Aktiver		588.272.901	564.987.306

Balance pr. 30. juni

		2022	2021
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		10.423.720	10.423.720
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		408.604.463	390.604.463
Overført resultat inkl. overførsel til andre reserver		-80.943.378	-74.977.306
		338.084.805	326.050.877
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse og værdijustering af ejendom mv.		89.546.334	76.518.313
Andre reserver		89.546.334	76.518.313
Egenkapital		427.631.139	402.569.190
Prioritetsgæld	14	149.426.380	152.074.704
Langfristede gældsforpligtelser		149.426.380	152.074.704
Prioritetsgæld, kortfristet del	14	4.972.374	4.851.367
Mellemregning andelssalg m.v.		2.819.853	905.233
Mellemregning med andelshavere, altanprojekt	15	0	418.139
Deposita leje		305.986	300.964
Uafsluttet varmeregnskab	16	376.998	323.951
Indvendig vedligeholdelse for lejere	17	1.071.389	1.019.630
Forudbetalt leje		27.483	27.483
Hensat til vedligeholdelse af kabling		300.576	152.277
Skyldige omkostninger	18	1.340.723	2.344.368
Kortfristede gældsforpligtelser		11.215.382	10.343.412
Gældsforpligtelser		160.641.762	162.418.116
Passiver		588.272.901	564.987.306
Eventualforpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver		Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført fra tidligere år inkl. værdi- justering og henlæggelser	I alt	Reserveret til vedligeholdelse, værdiforringelse af ejendom, kurs- regulering mv.	I alt	
Saldo pr. 1. juli 2021	10.423.720	390.604.463	-74.977.306	326.050.877	76.518.313	76.518.313	402.569.190
Salg af egne andele	0			0		0	0
Årets værdiregulering ejendom		18.000.000		18.000.000		0	18.000.000
Overført til/fra reserver			-13.028.021	-13.028.021	13.028.021	13.028.021	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>							
Betalte prioritetsafdrag			4.857.905	4.857.905			4.857.905
Rest af årets resultat			2.204.044	2.204.044			2.204.044
Saldo pr. 30. juni 2022	10.423.720	408.604.463	-80.943.378	338.084.805	89.546.334	89.546.334	427.631.139

Noter til resultatopgørelse for 2021/22

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliglejemål	1.020.575	1.022.000	1.070.407
Lejeindtægter, erhvervslejemål	843.424	825.000	757.081
Kælderleje	26.175	25.000	26.888
	1.890.174	1.872.000	1.854.376
Note 2. Øvrige indtægter			
Bidrag til Bryggenet (netto)	148.299	0	152.277
Hensat til vedligeholdelse af kabling	-148.299	0	-152.277
Arbejdsweekend	94.800	96.000	0
Andre indtægter	114.300	75.000	223.770
	209.100	171.000	223.770
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	1.074.798	1.080.000	1.020.029
Forsikringer	340.696	340.000	332.760
	1.415.494	1.420.000	1.352.789
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	716.538	750.000	792.976
Renovation	653.522	620.000	594.291
Elforbrug fællesarealer, inkl. byggestrøm	107.796	130.000	151.945
	1.477.856	1.500.000	1.539.212
Note 5. Renholdelse			
Viceværtsservice mv.	429.541	500.000	469.131
Ejendomsinspektør	90.450	120.000	82.781
Vagttelefon-tillæg	46.932	50.000	45.183
Trappevask	285.722	300.000	291.775
Vinduespolering, snerydning, skadedyrbekæmpelse og containerleje	77.175	135.000	48.650
Leje af kontor, inkl. varme	44.697	45.000	43.706
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	8.392	30.000	18.577
	982.909	1.180.000	999.803

Noter til resultatopgørelse for 2021/22

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	0	-	7.562
Tømrer og snedker	19.127	-	25.297
Elektriker	24.586	-	31.347
VVS	83.915	-	163.683
Maler	4.691	-	6.925
Glarmester	14.586	-	0
Varmeanlæg (inkl. CTS-styring)	21.553	-	26.251
Låseservice, nøgler mv.	42.652	-	23.258
Rådgivning	73.438	-	171.514
Gårdanlæg	25.847	-	0
Råd og svamp	0	-	189.879
Anden reparation og vedligeholdelse, herunder materialer	47.902	-	43.083
	358.297	500.000	688.799
Note 7. Vedligeholdelse, planlagt			
Murerarbejder	94.917	0	0
Fordelingsmålere	34.436	0	0
Udbedring af råd og svamp	89.690	0	0
Fugtmåling	34.040	0	0
Varmeanlæg, ventiler	20.407	0	48.785
Gården	79.161	20.000	19.197
Tagrenovering, 5-års-gennemgang, voldgiftssag	20.525	0	-477.693
Erhvervslejemål	0	0	21.629
Duesikring	0	0	1.563
Byggesagsgebyr, port og trapperum	4.078	0	0
Fordelingsmålere	10.160	0	417.249
Køkkentrapper	0	190.000	0
Nedløbsrør	0	480.000	0
Vindues- og facadeprojekt	375.210	600.000	12.204.145
Vedligeholdelse, planlagt (diverse)	0	1.850.000	0
	762.624	3.140.000	12.234.875

Noter til resultatopgørelse for 2021/22

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	406.094	405.000	400.504
Udarbejdelse af varmeregnskab	86.510	84.000	160.479
Revision og regnskabsmæssig assistance	62.500	66.000	62.500
Revision, tidligere år	3.750	0	2.531
Advokat, løbende rådgivning	194.379	325.000	82.755
Valuarvurdering	32.500	32.000	31.600
Retssager mv.	0	0	43.125
Porto og gebyrer	28.456	30.000	29.780
Kontorholdsartikler, inkl. kopimaskine	24.822		44.821
Telefon og internet	30.464		7.093
Tab på lejere mv.	886	68.000	-4.296
Diverse	960		9.897
	871.321	1.010.000	870.789
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	75.000	75.000	75.000
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	30.800	30.800	23.100
Møder og generalforsamling	44.952	46.200	32.493
Kontingenter	15.450	15.000	18.268
Jubilæum og arbejdsweekend	67.974	25.000	18.099
Erhvervsmægler, genudlejning	0	0	25.000
Tomgangsleje	0	0	12.240
	234.176	192.000	204.200
Note 10. Finansielle indtægter			
Renter, obligationer (delvis indfrielse)	272	0	0
Renter, gældsbreve (altan)	115.909	128.000	114.987
	116.181	128.000	114.987
Note 11. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter og provision, bank	76.565	50.000	61.813
Prioritetsrenter og bidrag	2.281.376	2.331.000	2.351.600
Renter Grundejernes Investeringsfond	91.408	91.000	75.577
Låneomkostninger og kurstab	65.590	48.000	0
	2.514.939	2.520.000	2.488.990

Noter til balancen pr. 30. juni

	2022	2021
	KR.	KR.
Note 12. Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. juli	162.395.537	146.101.495
Tilgang	0	16.294.042
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	162.395.537	162.395.537
Opskrivninger pr. 1. juli	390.604.463	392.048.505
Årets opskrivning	18.000.000	14.850.000
Tilbageført opskrivning	0	16.294.042
Opskrivninger pr. 30. juni	408.604.463	390.604.463
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	571.000.000	553.000.000

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 408.000.000.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 30. juni 2022 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Erik Wiborg, Wiborg + Partnere. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 571.000.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,45 pct. inkl. inflation.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 162.395.537.

	2022	2021
	KR.	KR.
Note 13. Likvide beholdninger		
Nykredit (kreditmaksimum kr. 5.000.000)	9.551.087	2.719.026
Nykredit (bestyrelseskonto)	5.321	17.956
Kassebeholdning	167	167
	9.556.575	2.737.149

Noter til balancen

Note 14. Prioritetsgæld, kortfristet del pr. 30. juni 2022

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån.							
Fast rente, 1,50% opr. kr. 8.000.000	100,000	15,00	80.164	313.415	4.531.688	318.142	4.531.688
Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån.							
Fast rente, 1,50% opr. kr. 3.748.000	100,000	29,50	11.244	25.994	3.722.006	104.759	3.722.006
Nykredit A/S, kontantlån.							
Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 130.375.000. Effektiv rentesats 1,2196 pct. p.a.	78,601	27,25	1.900.122	3.700.194	120.306.906	3.745.528	97.304.785
Nykredit A/S, kontantlån.							
Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 19.555.000. Effektiv rentesats 1,0864 pct. p.a.	78,601	27,75	262.608	563.249	18.188.513	569.393	14.460.042
Nykredit A/S, kontantlån. Altanlån.							
Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 10.777.000. Effektiv rentesats 1,0540 pct. p.a.	78,601	28,25	118.646	255.053	7.649.641	234.551	6.055.998
			2.372.784	4.857.905	154.398.754	4.972.374	126.074.519

Noter til balancen pr. 30. juni

	2022	2021
	KR.	KR.
Note 15. Mellemregning med andelshavere, altanprojekt		
Saldo primo	-418.139	-2.631.139
Tilgang, projektomkostninger	0	12.959.180
Overført til gældsbreve	0	-10.314.000
Indbetaling fra andelshavere, altaner	0	-432.180
Afregning, overslagspris/altanregnskab	418.139	
	0	-418.139
Note 16. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.148.125	1.172.392
Fjernvarmeomkostning	771.127	848.441
	376.998	323.951
Note 17. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli	1.019.630	1.152.739
Hensat i året	82.100	98.449
	1.101.730	1.251.188
Anvendt	30.341	75.442
Tilbageført ved salg	0	156.116
Saldo 30. juni	1.071.389	1.019.630
Note 18. Skyldige omkostninger		
Viceværtsservice	54.546	52.206
Trappevask	21.210	24.333
Revision og regnskabsmæssig assistance	62.500	62.500
Advokat	118.004	25.000
Teknisk rådgivning	0	136.856
Administrator	29.291	0
Ista	12.001	0
Bryggenet	33.240	0
Valuar	32.500	31.600
Håndværkere	316.043	1.341.058
Vand og el	22.000	20.000
Gebyrer, gældsbreve	189.000	189.000
Øvrige gældsposter	450.388	461.815
	1.340.723	2.344.368

Noter til balancen pr. 30. juni

Note 19. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 161.496.441 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 5.000.000 til sikkerhed for foreningens engagement med Nykredit Bank.

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

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.370.165, dog maksimalt kr. 592.542 pr. skade.

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 eventuelt salg af den sidste udlejede lejlighed, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavance beskatning. Foreningen udlejer fortsat 29 lejligheder til ikke-medlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg af det sidste lejemål, kan pr. 30. juni 2022 opgøres til ca. kr. 36,9 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30. juni 2022, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 47,7 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 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		30.06.20	30.06.21	30.06.22	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	20.608	20.838	245	20.843
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.967	1.783	24	1.789
B4	Erhvervslejemål	650	650	5	650
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	23.225	23.271	274	23.282

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1912

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.		

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
	Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X		
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.22 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		538.150.000	23.114	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.22 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		89.546.334	3.846	
	Forklaring på udregning			Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			16,6	
	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X	
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	1.122.009	x 12	/ 20.843	646
H2	Erhvervslejeindtægter	72.968	x 12	/ 20.843	42
H3	Boliglejeindtægter	92.276	x 12	/ 20.843	53

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning		Årets resultat (uden salg af andele) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019/20 Kr. pr. m ²	2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-1.189	-232	339

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	16.003	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	6.879	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	22.882	K1+K2

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2019/20 Kr. pr. m ²	2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	18	30	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.310	526	33
M3	Vedligeholdelse i alt	1.328	555	48

Forklaring på udregning		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71,9		

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019/20 Kr. pr. m ²	2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	200	229	233

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

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2022, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m²	Kr. pr. m²
	andel (B1+B2)	total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	19.571	17.524
Valuarvurdering	27.389	24.525
Anskaffelsessum (kostpris)	7.790	6.975
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.877	6.158
Foreslået andelsværdi	16.000	14.327
Reserver uden for andelsværdi	4.295	3.846
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ² (B1+B2)		646
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ² (B3)		572
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ² (B4)		1.298
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		37
Finansielle poster, netto		18
Afdrag		36
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		87

Noter

Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.1:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020, som kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 30. juni 2020 af valuar Erik Wiborg, Wiborg + Partnere. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 538.150.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5,5 pct. inkl. inflation.

	m ²	Andels- kapital
Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m ²	20.847,44	10.423.720
Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	2.434,70	0
Usolgt loftsareal	89,50	0
	23.371,64	10.423.720
		KR.
Foreningens egenkapital		427.631.139
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering		-89.546.334
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		338.084.805
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	538.150.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-571.000.000	-32.850.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	154.398.754	
Prioritetsgæld, kursværdi	-126.074.519	28.324.235
		333.559.040
Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2022	<u>333.559.040</u> 20.847,44	16.000
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		16.000
(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra b, kan beregnes til kr. 20.295 pr. m ² ved en fastholdt valuarvurdering)		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. oktober 2021)		15.000

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

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 12)	162.395.537
Forbedringsdel af udgiftsførte vedligeholdelsesomkostninger (anslået)	24.035.074
Øvrige aktiver	17.272.901
Prioritetsgæld, pantebrevsrestgæld	-154.398.754
Øvrig gæld	-155.669.388
Foreningens egenkapital	-106.364.630
Foreslåede reserver	-89.546.334
Grundlag for beregning af andelsværdi	-195.910.964

Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2022	-46.484.584	
	20.847,44	-2.230

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra a, kan beregnes til kr. 2.066 pr. m²)

c) Ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020:

Ejendommen til offentlig ejendomsvurdering	408.000.000
Øvrige aktiver	17.272.901
Prioritetsgæld, kursværdi	-126.074.519
Øvrig gæld	-155.669.388
Foreningens egenkapital	143.528.994
Foreslåede reserver	-89.546.334
Grundlag for beregning af andelsværdi	53.982.660

Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2022	203.409.040	
	20.847,44	9.757

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra c, kan beregnes til kr. 14.052 pr. m²)