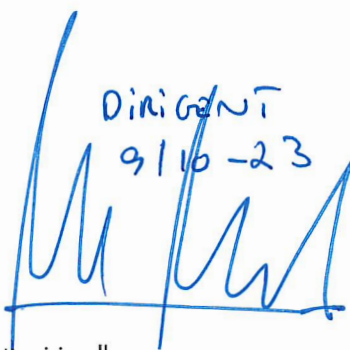


Andelsboligforeningen Njal

CVR-nr.: 26 24 96 86

ÅRSRAPPORT

1. juli 2022 til 30. juni 2023

Dirigent
9/10-23


INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. juli 2022 til 30. juni 2023	
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 Nicoline Bendix Suadicani
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 & Thrane Advokatpartnerselskab Amagertorv 11, 2. 1160 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023 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 2023, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023.

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 2023

Bestyrelse:

Conni Madsen
formand

Mette Belling Skov
næstformand

Nicoline Hjorth Mikkelsen

Ronnie Fibæk Hansen

Bent Ottosen

Camilla Schaufuss

Nicoline Bendix Suadicani

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen Njal har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023. 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 7. september 2023

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 2022 til 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023 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 årsregnskab". 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 7. september 2023

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 rentekomkostninger 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 reservede 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 19 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 20. 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 2022 til 30. juni 2023

		Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		13.464.110	13.464.110	13.464.110
Lejeindtægter	1	1.961.842	1.941.000	1.890.174
Øvrige indtægter	2	198.875	160.000	209.100
Foreningens salg af andele		0	0	0
Indtægter i alt		15.624.827	15.565.110	15.563.384
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.500.620	1.560.000	1.415.494
Forbrugsafgifter	4	1.547.468	1.650.000	1.477.856
Renholdelse	5	1.056.026	1.200.000	982.909
Vedligeholdelse, løbende	6	497.551	500.000	358.297
Vedligeholdelse, planlagt	7	3.164.171	4.670.000	762.624
Administrationsomkostninger	8	1.005.387	1.030.000	871.321
Øvrige foreningsomkostninger	9	187.054	180.000	234.176
Omkostninger i alt		8.958.277	10.790.000	6.102.677
Resultat før finansielle poster		6.666.550	4.775.110	9.460.707
Finansielle indtægter	10	98.676	106.000	116.181
Finansielle omkostninger	11	2.323.586	2.346.000	2.514.939
Finansielle poster i alt		2.224.910	2.240.000	2.398.758
Resultat før skat		4.441.640	2.535.110	7.061.949
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		4.441.640	2.535.110	7.061.949
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		4.955.123	4.737.000	4.857.905
Overført fra reserver		-513.483	-2.201.890	2.204.044

Balance pr. 30. juni

		2023	2022
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København	12	592.250.000	571.000.000
Materielle anlægsaktiver		592.250.000	571.000.000
Gældsbreve andelshavere, altanprojekt		6.132.717	7.646.636
Periodeafgrænsningsposter		112.288	49.835
Andre tilgodehavender		27.442	19.855
Tilgodehavender		6.272.447	7.716.326
Likvide beholdninger	13	6.514.220	9.556.575
Omsætningsaktiver		12.786.667	17.272.901
Aktiver		605.036.667	588.272.901

Balance pr. 30. juni

		2023	2022
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		10.423.720	10.423.720
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		429.854.463	408.604.463
Overført resultat inkl. overførsel til andre reserver		-68.819.967	-80.943.378
		371.458.216	338.084.805
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-			
beslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse, værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		81.864.563	89.546.334
Andre reserver		81.864.563	89.546.334
Egenkapital			
		453.322.779	427.631.139
Prioritetsgæld	14	143.155.592	149.426.380
Langfristede gældsforpligtelser		143.155.592	149.426.380
Prioritetsgæld, kortfristet del	14	4.992.144	4.972.374
Mellemregning andelssalg m.v.		242.831	2.819.853
Deposita leje		309.842	305.986
Uafsluttet varmeregnskab	15	329.727	376.998
Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	1.154.962	1.071.389
Forudbetalt leje		27.483	27.483
Hensat til vedligeholdelse af kabling		445.860	300.576
Skyldige omkostninger	17	1.055.447	1.340.723
Kortfristede gældsforpligtelser		8.558.296	11.215.382
Gældsforpligtelser		151.713.888	160.641.762
Passiver		605.036.667	588.272.901
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		
Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)	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 2022	10.423.720	408.604.463	-80.943.378	338.084.805	89.546.334	89.546.334	427.631.139
Salg af egne andele	0			0		0	0
Årets værdiregulering ejendom		21.250.000		21.250.000		0	21.250.000
Overført til/fra reserver			7.681.771	7.681.771	-7.681.771	-7.681.771	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>							
Betalte prioritetsafdrag			4.955.123	4.955.123			4.955.123
Rest af årets resultat			-513.483	-513.483			-513.483
Saldo pr. 30. juni 2023	10.423.720	429.854.463	-68.819.967	371.458.216	81.864.563	81.864.563	453.322.779

Noter til resultatopgørelse for 2022/23

	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliglejemål	1.033.294	1.036.000	1.020.575
Lejeindtægter, erhvervslejemål	901.098	878.000	843.424
Kælderleje	27.450	27.000	26.175
	1.961.842	1.941.000	1.890.174
Note 2. Øvrige indtægter			
Bidrag til Bryggenet (netto)	145.284	0	148.299
Hensat til vedligeholdelse af kabling	-145.284	0	-148.299
Arbejdsweekend	96.600	96.000	94.800
Andre indtægter	102.275	64.000	114.300
	198.875	160.000	209.100
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	1.113.305	1.130.000	1.074.798
Forsikringer	387.315	430.000	340.696
	1.500.620	1.560.000	1.415.494
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	623.108	750.000	716.538
Renovation	781.800	720.000	653.522
Elforbrug fællesarealer, inkl. byggestrøm	142.560	180.000	107.796
	1.547.468	1.650.000	1.477.856
Note 5. Renholdelse			
Viceværtsservice mv.	479.154	500.000	429.541
Ejendomsinspektør	91.350	120.000	90.450
Vagttelefon-tillæg	46.357	50.000	46.932
Trappevask	294.968	310.000	285.722
Vinduespolering, snerydning, skadedyrbekæmpelse og containerleje	91.437	135.000	77.175
Leje af kontor, inkl. varme	46.437	50.000	44.697
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	6.323	35.000	8.392
	1.056.026	1.200.000	982.909

Noter til resultatopgørelse for 2022/23

	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	7.497	-	0
Tømrer og snedker	16.035	-	19.127
Elektriker	31.671	-	24.586
VVS	57.637	-	83.915
Maler	24.116	-	4.691
Glarmester	6.931	-	14.586
Varmeanlæg (inkl. CTS-styring)	28.134	-	21.553
Låseservice mv.	40.377	-	42.652
Rådgivning	85.685	-	73.438
Gårdanlæg	84.833	-	25.847
Anden reparation og vedligeholdelse, herunder materialer	114.635	-	47.902
	497.551	500.000	358.297
Note 7. Vedligeholdelse, planlagt			
Murerarbejder	2.654.862	3.430.000	94.917
Fordelingsmålere	400	0	34.436
Udbedring af råd og svamp	175.988	0	89.690
Fugtmåling	21.057	0	34.040
Varmeanlæg, ventiler	33.852	0	20.407
Gården	72.355	250.000	79.161
Tagrenovering, 5-års-gennemgang, voldgiftssag	0	0	20.525
Kloak/Brøndrenovering	37.632	0	0
Nedlæggelse gl. vandrør	80.106	0	0
Altanreparation	23.150	0	0
Byggesagsgebyr, port og trapperum	0	0	4.078
Nedløbsrør	0	30.000	0
Vindues- og facadeprojekt	0	0	375.210
Vedligeholdelse, planlagt (diverse)	64.769	960.000	10.160
	3.164.171	4.670.000	762.624

Noter til resultatopgørelse for 2022/23

	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	428.149	415.000	406.094
Udarbejdelse af varmeregnskab	79.214	88.000	86.510
Revision og regnskabsmæssig assistance	66.250	67.000	62.500
Revision, tidligere år	3.750	0	3.750
Advokat, løbende rådgivning	271.375	325.000	194.379
Valuarvurdering	33.500	33.000	32.500
Porto og gebyrer	33.124	30.000	28.456
Kontorholdsartikler, inkl. kopimaskine	71.018	72.000	24.822
Telefon, internet og hjemmeside	29.180		30.464
Tab på lejere mv.	-11.452		886
Diverse	1.279		960
	1.005.387	1.030.000	871.321
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	75.000	75.000	75.000
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	31.600	31.600	30.800
Møder og generalforsamling	49.819	45.400	44.952
Kontingenter	15.462	16.000	15.450
Jubilæum og arbejdsweekend	15.173	12.000	67.974
	187.054	180.000	234.176
Note 10. Finansielle indtægter			
Renter, gældsbreve (altan)	98.649	106.000	115.909
Andre renteindtægter	27	0	272
	98.676	106.000	116.181
Note 11. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter og provision, bank	19.591	30.000	76.565
Prioritetsrenter og bidrag	2.192.958	2.206.000	2.281.376
Renter Grundejernes Investeringsfond	110.385	110.000	91.408
Låneomkostninger og kurstab	0	0	65.590
Andre renteudgifter	652	0	0
	2.323.586	2.346.000	2.514.939

Noter til balancen pr. 30. juni

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 12. Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. juli	162.395.537	162.395.537
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	162.395.537	162.395.537
Opskrivninger pr. 1. juli	408.604.463	390.604.463
Årets opskrivning	21.250.000	18.000.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 30. juni	429.854.463	408.604.463
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	592.250.000	571.000.000

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 30. juni 2023 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Erik Wiborg, Wiborg + Partnere. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 592.250.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,40 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.

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 13. Likvide beholdninger		
Nykredit (kreditmaksimum kr. 5.000.000)	6.501.495	9.551.087
Nykredit (bestyrelseskonto)	12.558	5.321
Kassebeholdning	167	167
	6.514.220	9.556.575

Noter til balancen

Note 14. Prioritetsgæld, kortfristet del pr. 30. juni 2023

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	14,00	66.192	318.142	4.213.545	322.941	4.213.545
Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån.							
Fast rente, 1,50% opr. kr. 3.748.000	100,000	28,50	44.194	104.759	3.617.247	106.022	3.617.247
Nykredit A/S, kontantlån.							
Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 130.375.000. Effektiv rentesats 1,2196 pct. p.a.	71,806	26,25	1.841.564	3.745.528	116.561.378	3.791.418	86.040.282
Nykredit A/S, kontantlån.							
Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 19.555.000. Effektiv rentesats 1,0864 pct. p.a.	71,806	26,75	254.453	569.393	17.619.120	575.604	12.791.430
Nykredit A/S, kontantlån. Altanlån.							
Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 10.777.000. Effektiv rentesats 1,0540 pct. p.a.	71,806	27,25	96.940	217.300	6.136.446	196.159	4.436.968
			2.303.343	4.955.123	148.147.736	4.992.144	111.099.472

Noter til balancen pr. 30. juni

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 15. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.151.707	1.148.125
Fjernvarmeomkostning	821.980	771.127
	329.727	376.998
Note 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli	1.071.389	1.019.630
Hensat i året	83.573	82.100
	1.154.962	1.101.730
Anvendt	0	30.341
Saldo 30. juni	1.154.962	1.071.389
Note 17. Skyldige omkostninger		
Viceværtsservice	58.180	54.546
Trappevask	11.670	21.210
Revision og regnskabsmæssig assistance	66.250	62.500
Advokat	132.376	118.004
Teknisk rådgivning	15.201	0
Administrator	16.273	29.291
Ista	0	12.001
Bryggenet	33.120	33.240
Valuar	33.500	32.500
Håndværkere	73.127	316.043
Vand og el	13.000	22.000
Gebyrer, gældsbreve	189.000	189.000
Kloakservice	44.289	0
Øvrige gældsposter	369.461	450.388
	1.055.447	1.340.723

Noter til balancen pr. 30. juni

Note 18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 157.748.441 til sikkerhed for realkreditlån.

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

Der er tinglyst pantebreve nominelt kr. 11.748.000 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 19 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. 2.500.000 pr. år, dog maksimalt kr. 500.000 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 2023 opgøres til ca. kr. 38,6 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30. juni 2023, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 50, mio. Beløbet kan først opgøres ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

Noter

Note 19. 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:

	30.06.21	30.06.22	30.06.23		
	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	20.838	20.843	243	20.844
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.783	1.789	24	1.789
B4	Erhvervslejemål	650	650	5	650
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	23.271	23.282	272	23.283

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal 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 19. 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. 30.06.23 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	23.113
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.23 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		81.864.563	3.516
	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			15,2
	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	/ 20.844
H2	Erhvervslejeindtægter	78.471	x 12	/ 20.844
H3	Boliglejeindtægter	95.244	x 12	/ 20.844

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning		Årets resultat (uden salg af andele) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-232	339	213

	Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	17.003	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	6.665	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	23.668	K1+K2

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	15	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	526	33	136
M3	Vedligeholdelse i alt	555	48	157

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)	74,4	

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	229	233	238

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

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2023, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² andel (B1+B2)	Kr. pr. m ² total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	19.571	17.524
Valuarvurdering	28.409	25.438
Anskaffelsessum (kostpris)	7.790	6.975
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.664	5.967
Foreslået andelsværdi	17.000	15.222
Reserver uden for andelsværdi	3.927	3.516
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ² (B1+B2)		646
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ² (B3)		579
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ² (B4)		1.387
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		23
Øvrige omkostninger		33
Finansielle poster, netto		14
Afdrag		31
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		86

Noter

Note 20. 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		453.322.779
Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering		-81.864.563
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		371.458.216
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	538.150.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-592.250.000	-54.100.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	148.147.736	
Prioritetsgæld, kursværdi	-111.099.472	37.048.264
		354.406.480
Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2023	<u>354.406.480</u> 20.847,44	17.000
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		17.000
(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra b, kan beregnes til kr. 20.927 pr. m ² ved en fastholdt valuarvurdering)		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. september 2022)		16.000

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 21. Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN**

A1	Navn	Andelsboligforeningen Njal
A2	Adresse	c/o Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C
A3	CVR-nr.	26 24 96 86

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. 30. juni 2022

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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	

		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	538.150.000	23.113
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	81.864.563	3.516

Boligafgift		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	646

Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.003
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	6.665
K3	Teknisk andelsværdi	23.668

Vedligeholdelse

Sæt kryds		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	X	

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74,4

Nicoline Hjorth Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nicoline Hjorth Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9728d763-db24-41cf-b5fd-db64453f7026
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2023 kl.: 21:36:19
Underskrevet med MitID



Ronnie Fibæk Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ronnie Fibæk Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 2c5627e5-7536-407a-b527-0de3eccde6bf
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 08:33:43
Underskrevet med MitID



Bent Ottosen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bent Ottosen
Bestyrelsesmedlem
ID: b6ced8b9-d68b-4447-a908-ee74806f0583
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2023 kl.: 20:32:04
Underskrevet med MitID



Camilla Schaufuss

Navnet returneret af dansk MitID var:
Camilla Schaufuss
Bestyrelsesmedlem
ID: c50703c6-4866-4674-afec-74fd6e320254
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 13:08:56
Underskrevet med MitID



Nicoline Bendix Suadiciani

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nicoline Bendix Suadiciani
Bestyrelsesmedlem
ID: c7334f70-d284-4d4d-8700-51b3ee0aeb8f
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 07:41:29
Underskrevet med MitID



Conni Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Conni Madsen
Bestyrelsesformand
ID: 335b0da5-4701-486e-8add-c752c3179a45
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 05:40:42
Underskrevet med MitID



Thomas W. Lyng

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Worsaae Lyng
Administrator
ID: 9d9c9e4e-ee6e-44c3-9980-ed6444ba89c0
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 09:59:55
Underskrevet med MitID



Mette Belling Skov

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mette Belling Skov
Næstformand
ID: 9092d917-c34f-4130-904f-b86663185bc2
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 08:18:43
Underskrevet med MitID



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Torben Peter Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor
ID: 9fa56538-f51c-41f4-8027-6306ef61c07f
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 08:38:10
Underskrevet med MitID



Thøger Rude Andersen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Thøger Rude Andersen
registreret revisor
ID: 81537127
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 08:49:20
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 02529dYYzX250800009