

AB•NJAL

TT REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab



ANDELSBOLIGFORENINGEN

NJAL

CVR-NR. 26 24 96 86

ÅRSRAPPORT

2017/18

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

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

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4-7
Årsregnskab 1. juli 2017 – 30. juni 2018	
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
 Ronnie Fibæk Hansen
 Peter Munch Sørensen
 Jesper Buhl Jensen
 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 28. november 2018

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

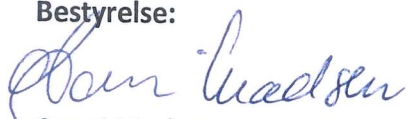
København, den 20. september 2018

Administrator



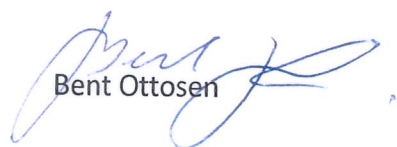
København, den 20. september 2018

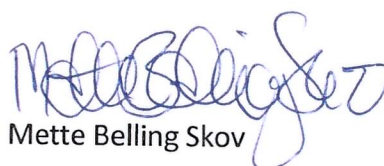
Bestyrelse:


Conni Madsen


Nicolai Fjellerad


Peter Munch Sørensen


Bent Ottosen


Mette Belling Skov


Ronnie Fibæk Hansen


Jesper Buhl Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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, andelsboliglovens § 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 regnskabsbrugere 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)

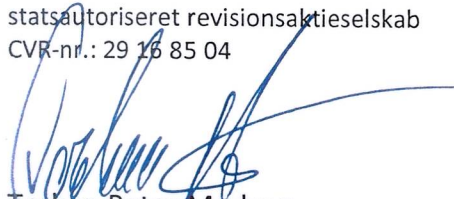
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 20. september 2018

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. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboliglovens § 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 nominel 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 nominel 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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen, 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 2017 til 30. juni 2018

		Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		13.031.171	13.010.924	12.851.301
Lejeindtægter	1	1.991.307	2.000.000	1.991.842
Øvrige indtægter	2	265.089	210.000	252.557
Foreningens salg af andele		755.243	780.000	2.812.342
Indtægter i alt		16.042.810	16.000.924	17.908.042
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.059.356	1.124.000	1.074.100
Forbrugsafgifter	4	1.320.024	1.415.000	1.388.182
Renholdelse	5	1.004.951	1.125.000	998.837
Vedligeholdelse, løbende	6	354.254	500.000	364.032
Vedligeholdelse, planlagt	7	1.159.524	2.214.373	2.880.913
Administrationsomkostninger	8	1.024.153	875.000	833.208
Øvrige foreningsomkostninger	9	171.843	159.000	127.835
Omkostninger i alt		6.094.105	7.412.373	7.667.107
Resultat før finansielle poster		9.948.705	8.588.551	10.240.935
Finansielle omkostninger	10	4.646.795	4.685.000	5.134.850
Finansielle poster i alt		4.646.795	4.685.000	5.134.850
Resultat før skat		5.301.910	3.903.551	5.106.085
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		5.301.910	3.903.551	5.106.085
Betalte prioritetsafdrag		-2.864.951	-2.835.000	-2.631.560
Restbeløb overført til/fra henlæggelser		2.436.959	1.068.551	2.474.525

Balance pr. 30. juni

		30/6 2018	30/6 2017
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København	11	457.500.000	450.550.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 27. august 2018			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017, kr. 408.000.000			
Materielle anlægsaktiver		457.500.000	450.550.000
Igangværende altanprojekt		249.038	0
Periodeafgrænsningsposter		30.227	10.272
Andre tilgodehavender		0	6.750
Tilgodehavender		279.265	17.022
Likvide beholdninger	12	11.414.318	8.964.912
Omsætningsaktiver		11.693.583	8.981.934
Aktiver		469.193.583	459.531.934

Balance pr. 30. juni

		30/6 2018	30/6 2017
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		10.104.220	10.072.870
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		257.618.505	250.668.505
Overført fra tidligere år inkl. værdijustering		-2.992.591	2.153.138
	13	264.730.134	262.894.513
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse og værdijustering af ejendom mv.		62.219.852	49.920.996
Andre reserver		62.219.852	49.920.996
Egenkapital	13	326.949.986	312.815.509
Prioritetsgæld inkl. renteswap	14	137.443.441	142.159.609
Mellemregning andelssalg m.v.		1.500.290	1.121.195
Deposita leje		348.189	307.008
Uafsluttet varmeregnskab	15	180.103	285.386
Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	1.247.502	1.261.399
Forudbetalt leje		34.136	34.136
Skyldige omkostninger	17	1.489.936	1.547.692
Gældsforpligtelser	18	142.243.597	146.716.425
Passiver		469.193.583	459.531.934
Eventualforpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelse for 2017/18

	Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Boligleje	1.213.394	1.226.000	1.250.092
Erhvervsleje	754.438	752.000	719.250
Kælderleje	23.475	22.000	22.500
	1.991.307	2.000.000	1.991.842
Note 2. Øvrige indtægter			
Bidrag til Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	150.389	150.000	151.267
Arbejdsweekend	90.000	60.000	88.200
Andre indtægter	24.700	0	13.090
	265.089	210.000	252.557
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	835.621	900.000	854.333
Forsikringer	223.735	224.000	219.767
	1.059.356	1.124.000	1.074.100
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	703.578	750.000	713.154
Renovation	517.665	540.000	555.630
Elforbrug fællesarealer	98.781	125.000	119.398
	1.320.024	1.415.000	1.388.182
Note 5. Renholdelse			
Viceværtsservice mv.	424.858	500.000	387.231
Ejendomsinspektør	79.350	120.000	114.000
Vagttелефон-tillæg	44.485	50.000	44.066
Trappevask	279.321	290.000	276.110
Vinduespolering, snerydning, skadedyrsbekæmpelse og containerleje	133.708	115.000	133.182
Leje af kontor, inkl. varme	36.272	40.000	37.475
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	6.957	10.000	6.773
	1.004.951	1.125.000	998.837

Noter til resultatopgørelse for 2017/18

	Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer og snedker	49.554	-	18.326
Elektriker	65.476	-	11.467
VVS	73.390	-	78.227
Maler	0	-	11.481
Glarmester	6.808	-	8.220
Varmeanlæg (inkl. CTS-styring)	15.754	-	57.770
Fordelingsmålere	7.786	-	11.536
Forbedring af lejemål	0	-	43.101
Låseservice, nøgler m.v.	32.949	-	46.371
Rådgivning	5.000	-	0
Anden reparation og vedligeholdelse, herunder materialer og arbejdsweekend	97.537	-	77.533
	354.254	500.000	364.032
Note 7. Vedligeholdelse, planlagt			
Opgangsrenovering	167.584	-	2.631.403
Vindues- og facadeprojekt	780.256	-	0
Brøndrenovering	14.430	-	31.850
Varmeanlæg, pumper	49.904	-	108.725
Gården	6.736	-	50.639
Tagrenovering, 5-års-gennemgang, voldgiftssag	140.614	-	58.296
	1.159.524	2.214.373	2.880.913

Noter til resultatopgørelse for 2017/18

	Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	391.253	392.000	387.206
Udarbejdelse af varmeregnskab	154.052	163.000	158.941
Revision og regnskabsmæssig assistance	60.000	60.000	58.000
Revision, tidligere år	7.641	0	2.500
Advokat, løbende rådgivning	250.625	100.000	117.500
Valuarvurdering (2 år)	55.000	32.500	0
Inkasso- og eksklusionssager	-26.238	0	33.850
Altanudvalg	62.500	50.000	0
Porto og gebyrer	36.706	30.000	28.488
Kontorholdsartikler, inkl. kopimaskine	14.652	47.500	18.975
Telefon og internet	9.175		9.556
Tab på tilgodehavender, bl.a. dødsbo	184		10.857
Diverse	8.603		7.335
	1.024.153	875.000	833.208
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	80.000	80.000	50.000
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	15.000	18.750	30.000
Møder og generalforsamling	66.690	46.000	30.920
Kontingenter	10.153	14.250	16.915
	171.843	159.000	127.835
Note 10. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter og provision, bank	25.347	25.000	31.189
Prioritetsrenter og bidrag	2.145.176	2.145.000	2.581.282
Betaling vedrørende renteswap (rentesikring)	2.387.134	2.426.000	2.334.159
Renter Grundejernes Investeringsfond	89.138	89.000	93.524
Låneomkostninger	0	0	94.696
	4.646.795	4.685.000	5.134.850

Noter til balancen

	30/6 2018	30/6 2017
	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	304.448.505	261.898.505
Årets opskrivning	6.950.000	42.550.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 30. juni	311.398.505	304.448.505
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	457.500.000	450.550.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 30. juni 2018 i henhold til vurdering af 27. august 2018 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, Wiborg + Partnere.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 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 andelskrone.

Valuarens følsomhedsvurdering viser følgende vurderingssummer af ejendommen ved varierende afkastprocenter:

Afkastprocent	Vurderingssum
1,65	499.094.325
1,70	484.415.081
1,75	470.574.650
1,80	457.503.132
1,85	445.138.182
1,90	433.424.019
1,95	422.310.583

Valuarens følsomhedsberegning viser eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 1,80% til 1,95% vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. 35,19 mio. kr., hvilket alt andet lige, vil medføre et fald i andelsværdien fra kr. 13.000 pr. m² til kr. 11.259 pr. m², mens et fald i afkastprocenten fra 1,80% til 1,65%, alt andet lige vil medføre en stigning af vurderingssummen med ca. 41,59 mio. kr., og en stigning i andelsværdien fra kr. 13.000 pr. m² til kr. 15.058 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 2018	30/6 2017
	KR.	KR.
Note 12. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter (kreditmaksimum kr. 5.000.000)	11.414.051	8.964.601
Kassebeholdning	267	311
Likvide beholdninger i alt	11.414.318	8.964.912

Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført fra tidligere år inkl. værdi- justering			
Saldo pr. 1. juli 2017	10.072.870	250.668.505	2.153.138	262.894.513	49.920.996	312.815.509
Salg af egne andele	31.350			31.350		31.350
Årets værdiregulering ejendom		6.950.000		6.950.000		6.950.000
Ændring i dagsværdi renteswap			1.851.217	1.851.217		1.851.217
Overført til/fra reserver			-12.298.856	-12.298.856	12.298.856	0
Betalte prioritetsafdrag			2.864.951	2.864.951		2.864.951
Rest af årets resultat			2.436.959	2.436.959		2.436.959
Saldo pr. 30. juni 2018	10.104.220	257.618.505	-2.992.591	264.730.134	62.219.852	326.949.986

Noter til balancen

Note 14. Prioritetsgæld inkl. renteswap, 30/6-2018

	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Kursværdi
Grundejernes Inv. Fond, annuitetslån.						
Fast rente, 1,50% opr. kr. 8.000.000	100,00	17,0	89.138	295.196	5.757.677	5.757.677
Nykredit A/S, obligationslån.						
Variabel rente, Cibor 3, opr. kr. 51.492.000, inkonvertibelt. Afdragsfrit til 31/3 2041. Rente fastsættes 4 gange årligt.	100,49	23,0	220.398	0	51.492.000	51.743.281
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	2,5	2.387.134		5.826.506	5.826.506
Nykredit A/S, kontantlån. På-						
lyd. rente 1,50% p.a., konverti- belt, opr. 26.143.000. Effektiv rentesats 1,7472 pct. p.a.	99,99	17,0	558.036	1.258.074	24.267.493	24.746.523
Nykredit A/S, kontantlån. På-						
lyd. rente 2,00% p.a., konverti- belt, opr. 52.053.000. Effektiv rentesats 2,2040 pct. p.a.	100,00	28,0	1.366.742	1.311.681	50.099.765	51.389.868
			4.621.448	2.864.951	137.443.441	139.463.855

Noter til balancen

	30/6 2018	30/6 2017
	KR.	KR.
Note 15. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.138.203	1.140.864
Fjernvarmeomkostning	958.100	855.478
	180.103	285.386
Note 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. juli	1.261.399	1.314.276
Henlagt i året	105.657	108.768
	1.367.056	1.423.044
Anvendt i året	49.355	33.684
Tilbageført ved salg	70.199	127.961
Saldo pr. 30. juni	1.247.502	1.261.399
Note 17. Skyldige omkostninger		
Viceværtsservice	72.465	48.327
Trappevask	23.854	23.688
Nykredit i forbindelse med låneomlægning (ydelse)	0	1.186.359
Revision og regnskabsmæssig assistance	60.000	58.000
Advokat	435.076	0
Teknisk rådgivning	509.375	7.093
Valuar	55.000	0
Håndværkere	247.726	199.242
Vand og el	27.345	10.332
Øvrige gældsposter	59.095	14.651
	1.489.936	1.547.692

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, kr. 142.196.771, udgør langfristede gældsforpligtelser kr. 134.522.763.

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

Noter til balancen

Note 19. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 6.000.000 til Nykredit Bank, til sikkerhed for bankmellemværende.

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

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

Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser.

Afgivne garantier:

Andelsboligforeningen har stillet garanti og kaution overfor banker på vegne af andelshavere med i alt kr. 160.291.

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 ejendomsavance beskatning. Foreningen udlejer fortsat 37 lejligheder til ikke-medlemmer. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6 2018 opgøres til ca. kr. 25,7 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6 2018, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 35,9 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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen, 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)		
		2017/18	2016/17	2015/16
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:				
(B1) Andelsboliger	244	20.233	20.170	19.908
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	32	2.342	2.405	2.608
(B4) Erhvervslejemål	5	650	650	650
(B5) Øvrige lejemål	0	0	0	0
(B6) I alt	281	23.225	23.225	23.166

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

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

(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)	457.500.000	19.699
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	62.219.852	2.679
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	13,60%	

(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	1.087.618	x12	/20233	645
(H2) Erhvervslejeindtægter	64.057	x12	/20233	38
(H3) Boliglejeindtægter	108.632	x12	/20233	64

	2015/16	2016/17	2017/18
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel (B1)	85	114	225

	kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi	12.984
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.452
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	19.436

	2015/16	2016/17	2017/18
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	22	16	15
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	108	124	50
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	130	140	65

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

			I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			69
	2015/16	2016/17	2017/18
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	95	130	142

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	20.190	17.585
Valuarvurdering	22.639	19.718
Anskaffelsessum (kostpris)	7.230	6.297
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.460	5.627
Foreslået andelsværdi	13.000	11.323
Reserver uden for andelsværdi	3.079	2.682
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		645
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm		518
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm		1.161
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		34
Finansielle poster, netto		34
Afdrag		21
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		81

Noter

Note 21. Beregning af andelsværdi

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

	m2	Andels- kapital
Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2	20.208,44	10.104.220
Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	2.993,20	0
Usolgt loftsareal	170,00	0
	23.371,64	10.104.220
Foreningens egenkapital ekskl. andre reserver/generalforsamlingsbestemte reserver		264.730.134
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld (nominel) inkl. renteswap	137.443.441	
Prioritetsgæld inkl. renteswap, kursværdi	-139.463.855	-2.020.414
		262.709.720
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2018		
Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2018, pr. m2 =	<u>262.709.720</u> 20.208,44	13.000
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		13.000
(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra b, kan beregnes til kr. 16.079 pr. m2)		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. november 2017)		13.000

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:

- Anskaffelsesprisen.
- Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- 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	11.693.583
Prioritetsgæld, pantebrevsrestgæld	-133.388.543
Øvrig gæld	-4.800.156
Foreningens egenkapital	19.606.379
Foreslåede reserver	-62.219.852
Grundlag for beregning af andelsværdi	-42.613.473

	<u>-42.613.473</u>	
Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2018, pr. m2 =	20.208,44	-2.109

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra a, kan beregnes til kr. 970 pr. m2)

c) Ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2017:

Ejendommen til offentlig ejendomsvurdering	408.000.000
Øvrige aktiver	11.693.583
Prioritetsgæld inkl. renteswap, kursværdi	-139.463.855
Øvrig gæld	-4.800.156
Foreningens egenkapital	275.429.572
Foreslåede reserver	-62.219.852
Grundlag for beregning af andelsværdi	213.209.720

	<u>213.209.720</u>	
Beregnet andelsværdi pr. 30. juni 2018, pr. m2 =	20.208,44	10.551

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra c, kan beregnes til kr. 13.629 pr. m2)