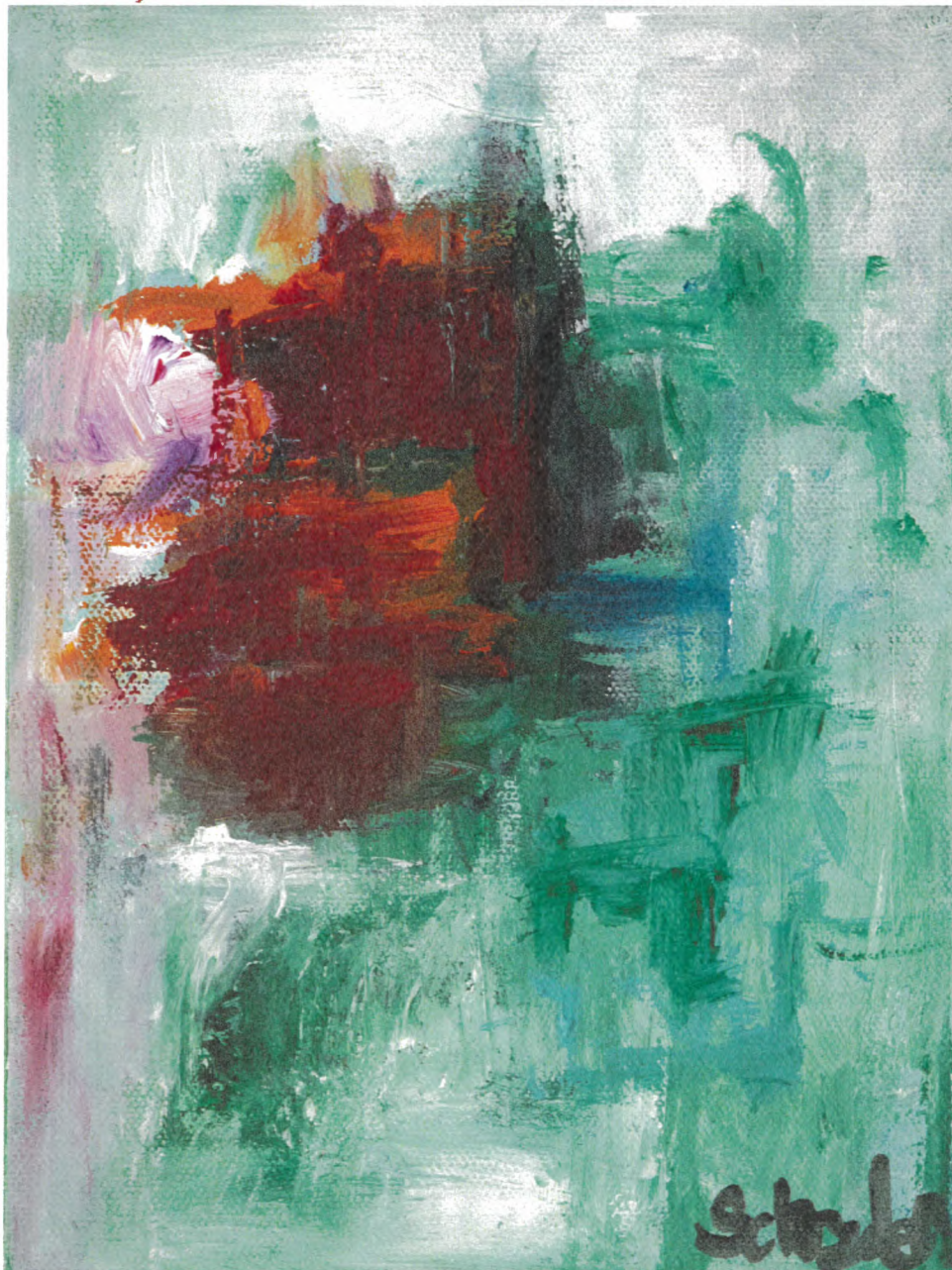




AB•NJAL



Andelsboligforeningen Njal

CVR-nr.: 26 24 96 86

ÅRSRAPPORT

1. juli 2020 til 30. juni 2021

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. juli 2020 til 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-27

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

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 12. oktober 2021

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

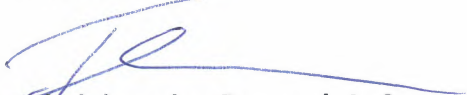
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. september 2021

Administrator:



Administration Danmark ApS

København, den 14. september 2021

Bestyrelse:



Conni Madsen

formand



Nicoline Hjorth Mikkelsen



Mette Belling Skov

næstformand



Ronnie Fibæk Hansen



Bent Ottosen

Camilla Schaufuss



Jacob Øhrgaard Westh



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Njal

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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.

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. 12, 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.

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)

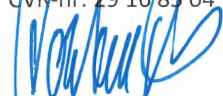
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 14. september 2021

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, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse 1392 af 14. juni 2021, 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 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 indekslån 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 fremførelse, 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 overførelse 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 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. 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 2020 til 30. juni 2021

		Realiseret 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Realiseret 2019/20
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		13.359.936	13.321.703	13.315.850
Lejeindtægter	1	1.854.376	1.956.000	1.794.599
Øvrige indtægter	2	223.770	280.000	269.683
Foreningens salg af andele		3.062.915	2.240.000	545.132
Indtægter i alt		18.500.997	17.797.703	15.925.264
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.352.789	1.346.000	1.235.275
Forbrugsafgifter	4	1.539.212	1.480.000	1.408.468
Renholdelse	5	999.803	1.210.000	979.839
Vedligeholdelse, løbende	6	688.799	500.000	421.450
Vedligeholdelse, planlagt	7	12.234.875	13.720.000	30.417.041
Administrationsomkostninger	8	870.789	900.000	908.939
Øvrige foreningsomkostninger	9	204.200	220.000	206.653
Omkostninger i alt		17.890.467	19.376.000	35.577.665
Resultat før finansielle poster		610.530	-1.578.297	-19.652.401
Finansielle indtægter	10	114.987	381.000	2.802
Finansielle omkostninger	11	2.488.990	2.864.000	4.308.859
Finansielle poster i alt		2.374.003	2.483.000	4.306.057
Resultat før skat		-1.763.473	-4.061.297	-23.958.458
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-1.763.473	-4.061.297	-23.958.458
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		4.777.334	4.520.000	4.124.214
Overført fra reserver		-6.540.807	-8.581.297	-28.082.672

Balance pr. 30. juni

		2021	2020
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København	12	553.000.000	538.150.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 30. juni 2021 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 408.000.000			
Materielle anlægsaktiver		553.000.000	538.150.000
Gældsbreve andelshavere, altanprojekt		9.113.035	0
Periodeafgrænsningsposter		42.234	25.604
Andre tilgodehavender		94.888	4.800
Tilgodehavender		9.250.157	30.404
Likvide beholdninger	16	2.737.149	11.284.258
Omsætningsaktiver		11.987.306	11.314.662
Aktiver		564.987.306	549.464.662

Balance pr. 30. juni

		2021	2020
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		10.423.720	10.313.470
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		390.604.463	392.048.505
Overført resultat inkl. overførsel til andre reserver		-74.977.306	-99.910.476
	13	326.050.877	302.451.499
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse og værdjustering af ejendom mv.		76.518.313	86.920.914
Andre reserver	13	76.518.313	86.920.914
Egenkapital	13	402.569.190	389.372.413
Prioritetsgæld	14	156.926.071	152.125.301
Mellemregning andelssalg m.v.		905.233	1.066.767
Mellemregning med andelshavere, altanprojekt	15	418.139	2.631.139
Deposita leje		300.964	303.766
Uafsluttet varmeregnskab	17	323.951	384.395
Indvendig vedligeholdelse for lejere	18	1.019.630	1.152.739
Forudbetalt leje		27.483	27.483
Hensat til vedligeholdelse af kabling		152.277	0
Skyldige omkostninger	19	2.344.368	2.400.659
Gældsforpligtelser	20	162.418.116	160.092.249
Passiver		564.987.306	549.464.662
Eventualforpligtelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2020/21

	Realiseret 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Realiseret 2019/20
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliglejemål	1.070.407	1.170.000	1.017.437
Lejeindtægter, erhvervslejemål	757.081	759.000	751.812
Kælderleje	26.888	27.000	25.350
	1.854.376	1.956.000	1.794.599
Note 2. Øvrige indtægter			
Bidrag til Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	152.277	145.000	147.173
Hensat til vedligeholdelse af kabling	-152.277	0	0
Arbejdsweekend	0	60.000	0
Andre indtægter	223.770	75.000	122.510
	223.770	280.000	269.683
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	1.020.029	1.013.000	961.306
Forsikringer	332.760	333.000	273.969
	1.352.789	1.346.000	1.235.275
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	792.976	720.000	691.482
Renovation	594.291	590.000	548.136
Elforbrug fællesarealer, inkl. byggestrøm	151.945	170.000	168.850
	1.539.212	1.480.000	1.408.468
Note 5. Renholdelse			
Viceværtsservice mv.	469.131	500.000	459.994
Ejendomsinspektør	82.781	120.000	84.488
Vagttelefon-tillæg	45.183	50.000	45.446
Trappevask	291.775	340.000	290.472
Vinduespolering, snerydning, skadedyrbekæmpelse og containerleje	48.650	130.000	51.286
Leje af kontor, inkl. varme	43.706	40.000	40.833
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens	18.577	30.000	7.320
	999.803	1.210.000	979.839

Noter til resultatopgørelse for 2020/21

	Realiseret 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Realiseret 2019/20
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	7.562	-	12.742
Tømrer og snedker	25.297	-	26.162
Elektriker	31.347	-	31.114
VVS	163.683	-	94.284
Maler	6.925	-	5.961
Glarmester	0	-	1.287
Varmeanlæg (inkl. CTS-styring)	26.251	-	22.150
Fordelingsmålere	0	-	4.013
Låseservice, nøgler m.v.	23.258	-	33.380
Rådgivning, tagterrasser mv.	171.514	-	122.041
Råd og svamp	189.879	-	0
Anden reparation og vedligeholdelse, herunder materialer	43.083	-	68.316
	688.799	500.000	421.450
Note 7. Vedligeholdelse, planlagt			
Brøndrenovering	0	0	80.878
Varmeanlæg, ventiler	48.785	0	36.064
Gården	19.197	0	0
Tagrenovering, 5-års-gennemgang, voldgiftssag	-477.693	0	207.030
Erhvervslejemål	21.629	0	307.620
Duesikring	1.563	0	165.634
Belysning i opgange	0	0	75.656
Fordelingsmålere	417.249	0	0
Vedligeholdelse, planlagt	0	2.170.000	0
Vindues- og facadeprojekt	12.204.145	11.550.000	29.544.159
	12.234.875	13.720.000	30.417.041

Noter til resultatopgørelse for 2020/21

	Realiseret 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Realiseret 2019/20
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	400.504	404.000	398.770
Udarbejdelse af varmeregnskab	160.479	171.000	166.037
Revision og regnskabsmæssig assistance	62.500	60.000	60.000
Revision, tidligere år	2.531	0	0
Advokat, løbende rådgivning	82.755	125.000	128.808
Valuarvurdering	31.600	25.000	28.900
Retssager mv.	43.125	0	21.000
Porto og gebyrer	29.780	40.000	29.017
Kontorholdsartikler, inkl. kopimaskine	44.821	75.000	14.181
Telefon og internet	7.093		26.526
Tab på lejere mv.	-4.296		31.240
Diverse	9.897		4.460
	870.789	900.000	908.939
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	75.000	75.000	75.000
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse	23.100	23.100	11.550
Møder og generalforsamling	32.493	41.900	35.361
Kontingenter	18.268	15.000	14.488
20 års jubilæum	18.099	50.000	0
Erhvervsmægler, genudlejning	25.000	0	0
Tomgangsleje	12.240	15.000	70.254
	204.200	220.000	206.653
Note 10. Finansielle indtægter			
Renter jf. dom	0	0	2.802
Renter, gældsbreve (altan)	114.987	381.000	0
	114.987	381.000	2.802
Note 11. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter og provision, bank	61.813	50.000	51.143
Prioritetsrenter og bidrag	2.351.600	2.691.000	2.260.145
Renter Grundejernes Investeringsfond	75.577	75.000	80.165
Låneomkostninger og kurstab	0	48.000	1.917.406
	2.488.990	2.864.000	4.308.859

Noter til balancen pr. 30. juni

	2021	2020
	KR.	KR.
Note 12. Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. juli	146.101.495	146.101.495
Tilgang	16.294.042	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	162.395.537	146.101.495
Opskrivninger pr. 1. juli	392.048.505	314.498.505
Årets opskrivning	14.850.000	77.550.000
Tilbageført opskrivning	16.294.042	0
Opskrivninger pr. 30. juni	390.604.463	392.048.505
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	553.000.000	538.150.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 30. juni 2021 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, Wiborg + Partnere.

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

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedisleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Noter til balancen pr. 30. juni

Note 12. Ejendommen matr. nr. 133, 134, 135 og 136, Amagerbros Kvarter, København (fortsat)

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 3,45%, en inflation på 2,00%, en omkostningsbestemt husleje på 551 kr./m², "det lejedes værdi" på 1.600 kr./m² og en budgetperiode på 15 år.

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

Af vurderingsrapporten fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 3,45 pct., til 4,20 pct., vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med kr. 130.300.000, svarende til en ændring af værdien pr. kvadratmeter fra 15.000 kr. til 8.750 kr. jf. nedenstående oversigt:

Afkast%	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
2,70%	760.350.000	207.350.000	24.946
2,95%	679.000.000	126.000.000	21.044
3,20%	610.850.000	57.850.000	17.775
3,45%	553.000.000	0	15.000
3,70%	503.350.000	-49.650.000	12.618
3,95%	460.300.000	-92.700.000	10.553
4,20%	422.700.000	-130.300.000	8.750

Noter til balancen

Note 13. Egenkapital

	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 m.v.	I alt	
Saldo pr. 1. juli 2020	10.313.470	392.048.505	-99.910.476	302.451.499	86.920.914	86.920.914	389.372.413
Salg af egne andele	110.250			110.250		0	110.250
Årets værdiregulering ejendom		14.850.000		14.850.000		0	14.850.000
Forbedringsdel, facaderenovering mv.		-16.294.042	16.294.042	0		0	0
Overført til/fra reserver			10.402.601	10.402.601	-10.402.601	-10.402.601	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>							
Betalte prioritetsafdrag			4.777.334	4.777.334			4.777.334
Rest af årets resultat			-6.540.807	-6.540.807			-6.540.807
Saldo pr. 30. juni 2021	10.423.720	390.604.463	-74.977.306	326.050.877	76.518.313	76.518.313	402.569.190

Noter til balancen

Note 14. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2021

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	75.577	308.757	4.845.102	313.415	4.845.102
Nykredit A/S, kontantlån.							
Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 130.375.000. Effektiv rentesats 1,2196 pct. p.a.	96,461	28,25	1.957.612	3.655.408	124.007.100	3.700.193	123.208.665
Nykredit A/S, kontantlån.							
Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 19.555.000. Effektiv rentesats 1,0864 pct. p.a.	96,461	28,75	270.621	557.171	18.751.762	563.249	18.302.380
Nykredit A/S, kontantlån. Altanlån.							
Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt opr. kr. 10.777.000. Effektiv rentesats 1,0540 pct. p.a.	96,461	29,25	123.367	255.998	9.322.107	274.510	9.059.201
			2.427.177	4.777.334	156.926.071	4.851.367	155.415.348

Noter til balancen pr. 30. juni

	2021	2020
	KR.	KR.
Note 15. Mellemregning med andelshavere, altanprojekt		
Saldo primo	-2.631.139	-720.468
Tilgang, projektomkostninger	12.959.180	482.329
Overført til gældsbreve	-10.314.000	0
Indbetaling fra andelshavere, altaner	-432.180	-2.393.000
	-418.139	-2.631.139
Note 16. Likvide beholdninger		
Nykredit (kreditmaksimum kr. 5.000.000)	2.719.026	11.284.091
Nykredit (bestyrelseskonto)	17.956	0
Kassebeholdning	167	167
	2.737.149	11.284.258
Note 17. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.172.392	1.146.700
Fjernvarmeomkostning	848.441	762.305
	323.951	384.395
Note 18. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli	1.152.739	1.085.896
Hensat i året	98.449	88.574
	1.251.188	1.174.470
Anvendt	75.442	21.731
Tilbageført ved salg	156.116	0
Saldo 30. juni	1.019.630	1.152.739
Note 19. Skyldige omkostninger		
Viceværtsservice	52.206	48.916
Trappevask	24.333	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	62.500	60.000
Advokat	25.000	0
Teknisk rådgivning	136.856	93.750
Valuar	31.600	28.900
Håndværkere	1.341.058	2.097.108
Vand og el	20.000	39.000
Gebyrer, gældsbreve	189.000	0
Øvrige gældsposter	461.815	32.985
	2.344.368	2.400.659

Noter til balancen pr. 30. juni

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 152.074.704 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 14.

Note 21. 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 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 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Andelsboligforeningen har stillet garanti og kaution overfor banker på vegne af andelshavere med i alt kr. 137.160.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.323.730, dog maksimalt kr. 580.933 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 2021 opgøres til ca. kr. 35,4 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30. juni 2021, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 45,9 mio. Beløbet kan først opgøres ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

Noter

Note 22. 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 1392 af 14. juni 2021, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		30.06.19	30.06.20	30.06.21	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	20.608	20.608	248	20.838
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.967	1.967	24	1.783
B4	Erhvervslejemål	650	650	5	650
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	23.225	23.225	277	23.271

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 22. 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. 30.06.21 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	23.125	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.21 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		76.518.313	3.288	
	Forklaring på udregning			Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			14	
	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 m.v. (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 m.v.) 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	/ 20.838	646
H2	Erhvervslejeindtægter	68.698	x 12	/ 20.838	40
H3	Boliglejeindtægter	92.011	x 12	/ 20.838	53

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning		Årets resultat (uden salg af andele) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018/19 Kr. pr. m ²	2019/20 Kr. pr. m ²	2020/21 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-54	-1.189	-232

	Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	15.007	Andelsværdi på balancedagen (note 23) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	7.219	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	22.226	K1+K2

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2018/19 Kr. pr. m ²	2019/20 Kr. pr. m ²	2020/21 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	12	18	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	216	1.310	526
M3	Vedligeholdelse i alt	228	1.328	555

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		

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018/19 Kr. pr. m ²	2019/20 Kr. pr. m ²	2020/21 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	148	200	229

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

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2021, 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	26.526	23.752
Anskaffelsessum (kostpris)	7.790	6.975
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.216	6.461
Foreslået andelsværdi	15.000	13.431
Reserver uden for andelsværdi	3.670	3.287
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ² (B1+B2)		641
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ² (B3)		600
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ² (B4)		1.146
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		52
Øvrige omkostninger		20
Finansielle poster, netto		9
Afdrag		19
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		72

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi

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

Andelsværdien er i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 3, fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, afgivet før den 1. juli 2020. Vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Hvis foreningen vælger at anvende en vurdering afgivet efter den 1. juli 2020 i andelsværdiberegningen, er det ikke muligt efterfølgende at anvende en fastholdt vurdering.

	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 før generalforsamlingsbestemte reserver		326.050.877
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	538.150.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-553.000.000	-14.850.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	156.926.071	
Prioritetsgæld, kursværdi	-155.415.348	1.510.723
		312.711.600
Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2021	<u>312.711.600</u> 20.847,44	15.000
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		15.000
(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra b, kan beregnes til kr. 18.670 pr. m ²)		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. november 2020)		14.500

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Valuarvurderingen er særdeles følsom overfor ændringer i den afkastprocent der benyttes i beregningen. Der henvises til omtalen heraf i note 12. 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. 15.000, er ikke den maksimalt tilladte pris og er ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.

Noter

Note 23. 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)	23.752.903
Øvrige aktiver	11.987.306
Prioritetsgæld, pantebrevsrestgæld	-156.926.071
Øvrig gæld	-5.492.045
Foreningens egenkapital	35.717.630
Foreslåede reserver	-76.518.313
Grundlag for beregning af andelsværdi	-40.800.683

Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2021	-40.800.683	
	20.847,44	-1.957

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra a, kan beregnes til kr. 1.713 pr. m²)

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

Ejendommen til offentlig ejendomsvurdering	408.000.000
Øvrige aktiver	11.987.306
Prioritetsgæld, kursværdi	-155.415.348
Øvrig gæld	-5.492.045
Foreningens egenkapital	259.079.913
Foreslåede reserver	-76.518.313
Grundlag for beregning af andelsværdi	182.561.600

Beregnet andelsværdi pr. kvadratmeter pr. 30. juni 2021	182.561.600	
	20.847,44	8.757

(Maksimal lovlig andelsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2 litra c, kan beregnes til kr. 12.427 pr. m²)

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER PR. 30. JUNI 2021 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

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	23.125
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	76.518.313	3.288

Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	646
----	-------------	-----

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	15.007
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	7.219
K3	Teknisk andelsværdi	22.226

Vedligeholdelse

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

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71
---	--	----