

**Andelsboligforeningen
Njal**

**Årsregnskab for perioden
1. juli 2002 til 30. juni 2003**

Administration

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 24, 4. tv.

1620 København V

Tlf.: 33 22 99 41

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	4
Anvendte regnskabsprincipper	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Noter	9-14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. juli 2002 til 30. juni 2003 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægterne.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2003

Bestyrelse:

Jean Gauthier
(formand)

Conni Madsen

Kenneth Majlund

Søren Nilsson

Rudi von Haydn

Adam de Neergaard

Lea Nielsen

Revisionspåtegning

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2002 til 30. juni 2003.

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at afgive en konklusion om årsregnskabet.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er retvisende i alle væsentlige henseender. Ved en revision udføres på testbasis undersøgelse af beviser, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger. En revision omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentligste skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2003 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2002 til 30. juni 2003 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. september 2003

Revisionsfirmaet Arne Bang

Arne Bang
statsautoriseret revisor

Thøger R. Andersen
registreret revisor, HD

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Njal

Administrator

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 24, 4. tv.

1620 København V

Tlf.: 33 22 99 41

Regnskabsperiode

1. juli 2002 til 30. juni 2003

Bestyrelse

Jean Gauthier , (formand)

Conni Madsen

Kenneth Majlund

Søren Nilsson

Rudi von Haydn

Adam de Neergaard

Lea Nielsen

Revisor

Revisionsfirmaet Arne Bang

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Anvendte regnskabsprincipper

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse andelsboligforeningens vedtægter og god regnskabsskik.

Sammenligningstillene i regnskabet omfatter 15 måneder.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligaft og lejeindtægter i resultatopgørelsen periodiseres efter regnskabsperioden.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelsespris.

Mindre forbedringer, vedligeholdelse og småanskaffelser udgiftsføres løbende i resultatopgørelsen. Ved gennemførelse af større byggesager indregnes dette i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er gennemgået individuelt med henblik på en vurdering af de enkelte debitorer og eventuelle hensættelser til tab.

Skat

Skat af årets resultat, der påhviler andelsboligforeningen på afslutningstidspunktet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Foreningen bliver først beskattet ved salg af lejligheder ved salg af den sidste udlejede lejlighed. Der er ikke udgiftsført latent skat af salg af lejligheder, idet denne udskudte skat er modregnet i fremført skatteunderskud.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2002 til 30. juni 2003

<u>Note</u>	2002/03	(15 mdr.) 2001/02
Indtægter		
1 Indtægter	11.668.219	13.520.744
Indtægter i alt	11.668.219	13.520.744
Udgifter		
2 Ejendomsudgifter	2.360.717	2.722.280
3 Reparation og vedligeholdelse	2.260.270	936.102
4 Administrationsudgifter	454.056	611.772
5 Renteudgifter	6.244.445	8.920.144
Udgifter i alt	11.319.488	13.190.298
Resultat af ordinær drift	348.731	330.446
6 Ekstraordinære indtægter	130.407	110.152
Kurstab	0	0
Resultat før afskrivninger og henlæggelser	479.138	440.598
Betalt selskabsskat	0	0
9 Henlagt af årets overskud	0	0
Årets resultat	479.138	440.598

Balance pr. 30. juni 2003

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>
Anlægsaktiver		
Ejendom		
Ejendommen matr. nr. 134, Amagerbros kvarter, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. januar 2002, kr. 125.000.000)		
	117.101.392	117.101.392
7	1.619.187	115.200
	118.720.579	117.216.592
	118.720.579	117.216.592
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	182.151	83.243
	333	0
10	0	1.211
	159.751	0
	0	1.250
	41.610	74.746
	17.334	11.059
	10.637	0
	2.261.515	1.108.016
	2.673.331	1.279.525
Likvide beholdninger		
	5.677	1.244
	5.677	1.244
	2.679.008	1.280.769
	121.399.587	118.497.361

Balance pr. 30. juni 2003

Passiver

Note	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>
Egenkapital		
8 Andelskapital	6.868.100	6.548.300
9 Overført overskud	-4.560.264	440.598
Egenkapital i alt	<u>2.307.836</u>	<u>6.988.898</u>
 Hensatte forpligtelser		
10 Henlæggelser	<u>7.046.836</u>	<u>2.741.850</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.046.836</u>	<u>2.741.850</u>
 Langfristede gældsforpligtelser		
11 Prioritetsgæld	<u>102.800.000</u>	<u>102.800.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>102.800.000</u>	<u>102.800.000</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Driftskonto, Forstædernes Bank (kassekredit maks. kr. 9.000.000)	2.094.270	1.428.340
Lån, Forstædernes Bank	1.113.762	0
Forudbetalte boligafgifter	0	13.293
Varmedeposita	4.765	5.744
Deposita leje	497.302	537.561
Forudbetalt leje	84.101	100.756
Forudbetalt leje 2 måneder (periodiseret indtægt)	521.574	552.557
Uafsluttet varmeregnskab	54.006	45.177
Mellemregning andelssalg	124.610	0
12 Bryggenet	765	0
13 Anden gæld	965.718	261.656
Bindingspligt GI	2.261.515	1.564.032
14 Indvendig vedligeholdelse	<u>1.522.527</u>	<u>1.457.497</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.244.915</u>	<u>5.966.613</u>
 Passiver i alt	 <u>121.399.587</u>	 <u>118.497.361</u>
	0	0
15 Forpligtelser		
16 Andelenes værdi		

Noter

<u>Note</u>	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>
		(15 mdr.)
1 Indtægter		
Boligafgift	6.438.788	6.750.207
Forbedring af andel, samt indfrielse heraf	1.430.760	1.577.486
Boligafgift 2	385.481	217.003
Boligleje	2.885.958	4.486.218
Erhvervsleje	225.411	188.593
Salg af andele	242.038	293.423
Renteindtægter	59.783	7.814
Indtægter i alt	<u>11.668.219</u>	<u>13.520.744</u>
2 Ejendomsudgifter		
Ejendomsskatter m.v.	999.892	1.365.041
Vand	400.957	325.999
El og gas	53.261	60.075
Forsikringer	115.792	127.317
Vicevært og renholdelse, inkl. reg. af feriepengeforpligtelse	684.169	805.958
Vinduespolering, snerydning, storskrald mv.	50.833	25.890
Skadedyrsbekæmpelse	43.813	0
Erhvervsleje	12.000	12.000
Ejendomsudgifter i alt	<u>2.360.717</u>	<u>2.722.280</u>

Noter

<u>Note</u>	(15 mdr.)	
	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>
3 Reparation og vedligeholdelse		
Kloakarbejde	1.176	68.062
Elektriker	38.301	37.637
Blikkenslager	148.428	158.049
Glarmester	15.237	10.577
Murer	152.319	32.842
Maler	15.250	110.664
Tømrer, snedker	70.956	100.359
Udskiftning af karnap	202.870	0
Renovering af kælder	1.137.929	0
Varmeanlæg	39.196	43.803
Gård og have	4.712	5.616
Dørtelefonanlæg	2.843	1.317
Tagreparation	0	1.231
Låseservice	8.804	151.398
Vagtordning	9.375	5.625
Arbejdsweekend	27.666	0
Andre reparationer	25.541	42.526
Udvendig vedligeholdelse lejere, Grundejernes Investeringsfond	127.822	0
Vedligeholdelse 1/4 - 30/6 2001	0	138.773
Rådgivning	179.175	0
Diverse materialer	52.670	27.623
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>2.260.270</u>	<u>936.102</u>

Noter

		(15 mdr.)
<u>Note</u>	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>
4 Administrationsudgifter		
Administration	165.568	201.760
Øvrige administrationsudgifter	0	21.375
Revision	28.000	27.500
Bestyrelsesgodtgørelse	3.400	6.800
Papir og porto	18.530	12.117
Gebyrer og PBS	15.561	15.763
Telefon	6.578	10.188
Udarbejdelse af varmeregnskab	67.414	62.241
Møder og generalforsamling	22.471	8.225
Kontingenter	10.859	5.658
Advokat, huslejenævns sager	24.893	62.778
Tab huslejenævns sager	4.052	121.116
Fest	2.876	2.549
Tab på debitorer	0	2.520
Tomgangsleje	1.298	7.261
Inventar	0	3.940
Vurderingshonorar, salg af andele	23.625	26.250
Valuarvurdering, ejendommen	25.813	0
Annoncer	15.831	0
Diverse	17.287	13.731
Administrationsudgifter i alt	<u>454.056</u>	<u>611.772</u>

Noter

	(15 mdr.)	
<u>Note</u>	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>
5 Renteudgifter		
Renteudgifter, bank (herunder renter i.f.m. køb af ejendommen)	68.273	3.264.248
Prioritetsrenter	<u>6.176.172</u>	<u>5.655.896</u>
Renteudgifter i alt	<u>6.244.445</u>	<u>8.920.144</u>
6 Ekstraordinære indtægter		
Indvendig vedligeholdelse (solgte lejligheder)	114.607	32.741
Indbetaling vedrørende nøgler	15.800	500
Erstatning vedrørende METRO-byggeri	<u>0</u>	<u>76.911</u>
Ekstraordinære indtægter i alt	<u>130.407</u>	<u>110.152</u>
7 Igangværende byggesag		
Teknisk rådgivning	1.524.187	115.200
Byggeadministration	<u>95.000</u>	<u>0</u>
Igangværende byggesag i alt	<u>1.619.187</u>	<u>115.200</u>
8 Andelskapital		
Saldo pr. 1. juli 2002	6.548.300	0
Andelsindskud	0	6.135.900
Salg af andele	<u>319.800</u>	<u>412.400</u>
Andelskapital pr. 30. juni 2003	<u>6.868.100</u>	<u>6.548.300</u>
9 Overført overskud		
Saldo pr. 1. juli 2002	440.598	0
Årets resultat	479.138	440.598
Henlagt til senere vedligeholdelse	<u>-5.480.000</u>	<u>0</u>
Overført overskud pr. 30. juni 2003	<u>-4.560.264</u>	<u>440.598</u>
10 Henlæggelser		
Saldo pr. 1. juli 2002	0	0
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse i f.m. stiftelse	2.741.850	2.741.850
Anvendt til etablering af Bryggenet	-1.175.014	0
Årets henlæggelse	<u>5.480.000</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 30. juni 2003	<u>7.046.836</u>	<u>2.741.850</u>

Noter

<u>Note</u>	2002/03	
	Gæld	Kursværdi
11 Prioritetsgæld		
Nykredit, nom. 51.400.000	51.400.000	55.215.662
Nykredit, nom. 51.400.000	51.400.000	58.729.865
Prioritetsgæld pr. 30. juni 2003	102.800.000	113.945.527
	<u>2002/03</u>	<u>2001/02</u>
12 Bryggenet		
Saldo primo	0	0
Opkrævet	122.663	0
Abonnement, Bryggenet	-121.898	0
Saldo pr. 30. juni 2003	765	0
13 Anden gæld		
Beboerforening	0	6.390
Mellemregning administrator	0	886
Skyldig A-skat m.v.	11.701	34.750
Skyldige feriepenge	106.957	113.131
Skyldige omkostninger	847.060	106.499
Anden gæld i alt	965.718	261.656
14 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. juli 2002	1.457.497	0
Overført fra tidligere ejer	0	1.454.119
Henlagt i 2002/03	280.458	126.194
	1.737.955	1.580.313
Anvendt i 2002/03	215.428	122.816
Saldo pr. 30. juni 2003	1.522.527	1.457.497
15 Forpligtelser		
Andelsboligforeningen har udstedt ejerpantebrev på kr. 6.000.000 til Forstædernes Bank.		

Foreningen bliver først beskattet ved salg af lejligheder ved salg af den sidste udlejede lejlighed. Der er ikke udgiftsført latent skat af salg af lejligheder, idet denne udskudte skat er modregnet i fremført skatteunderskud.

Noter

<u>Note</u>		<u>2002/03</u>
16	Beregning af andelskronen	
	Andelskronen er opgjort efter bestemmelserne i lov om andelsboliger m.v., § 5 stk. 2 B. (Vurdering af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom)	
		Andels-
		kapital
	m2	
	Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2	6.868.100
	Udlejede lejligheder	0
		<u>6.868.100</u>
	(areal ifølge BBR-meddelelser er 21.571 m2)	
	Egenkapital i henhold til regnskab	2.307.836
	Regulering ejendomsværdi:	
	Ejendommens anskaffelsværdi	117.101.392
	Kontant handelsværdi som udlejningsejendom	<u>139.000.000</u> 21.898.608
	Kursregulering, prioritetsgæld:	
	Nom. restgæld	102.800.000
	Kursværdi pr. 30. juni 2003	<u>113.945.527</u> -11.145.527
		13.060.917
	Heraf indskud	<u>6.868.100</u>
		<u>6.192.817</u>
		6.192.817
	Tillæg pr. m2	13.736 = <u>451</u>
	Andelsværdi pr. 30. juni 2003 for indskud på kr. 500 pr. m2 =	<u><u>951</u></u>

Den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.