

**Andelsboligforeningen  
Njal**

---

**Årsregnskab for perioden  
1. juli 2004 til 30. juni 2005**

---

**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
Andelskroneberegning	15

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. juli 2004 til 30. juni 2005 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     /     2005

Bestyrelse:

---

Conni Madsen  
(formand)

---

Jean Gauthier

---

Thomas Meldgaard

---

Lene Anderson

---

Flemming Sørensen

---

Jan Kristensen

---

Manuela Lærke

## Revisionspåtegning

-----

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2004 til 30. juni 2005.

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, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger.

Revisionen 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2005 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2004 til 30. juni 2005 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. september 2005

Revisionsfirmaet Arne Bang

Arne Bang  
statsautoriseret revisor

Thøger R. Andersen  
registreret revisor, CMA

## 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 2004 til 30. juni 2005

### Bestyrelse

Conni Madsen (formand)

Jean Gauthier

Thomas Meldgaard

Lene Anderson

Flemming Sørensen

Jan Kristensen

Manuela Lærke

### Revisor

Revisionsfirmaet Arne Bang

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

## Anvendte regnskabsprincipper

---

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse andelsboligforeningens vedtægter og god regnskabsskik.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter i resultatopgørelsen periodiseres efter regnskabsperioden.

#### Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til den seneste offentlige ejendomsvurdering.

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.

**Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2004 til 30. juni 2005**

-----

<u>Note</u>	<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
<b>Indtægter</b>		
1 Boligafgifter og lejeindtægter	12.464.697	12.367.960
2 Renteindtægter	59.917	84.542
<b>Indtægter i alt</b>	<b>12.524.614</b>	<b>12.452.502</b>
 <b>Udgifter</b>		
3 Ejendomsudgifter	2.504.898	2.547.597
4 Reparation og vedligeholdelse	1.361.258	1.379.985
5 Administrationsudgifter	1.018.049	834.789
6 Renteudgifter	6.815.311	6.285.360
<b>Udgifter i alt</b>	<b>11.699.516</b>	<b>11.047.731</b>
 <b>Resultat af ordinær drift</b>	 <b>825.098</b>	 <b>1.404.771</b>
 7 Ekstraordinære indtægter	 571.459	 206.573
<b>Resultat før afskrivninger og henlæggelser</b>	<b>1.396.557</b>	<b>1.611.344</b>
 Betalt selskabsskat	 0	 0
11 Henlagt af årets overskud	1.396.557	1.611.344
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Balance pr. 30. juni 2005**

-----

**Aktiver**

-----

<u>Note</u>	<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Ejendom</b>		
Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2004, kr. 202.000.000)		
	117.101.392	117.101.392
8	29.296.526	18.875.877
	55.602.082	0
	<b><u>202.000.000</u></b>	<b><u>135.977.269</u></b>
	<b><u>202.000.000</u></b>	<b><u>135.977.269</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
	84.484	10.431
	0	1.032
	33.747	27.877
	54.839	17.954
	67.330	51.746
	136.487	0
	0	2.657.033
	<b><u>376.887</u></b>	<b><u>2.766.073</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
	8.256	9.661
	0	272.382
	<b><u>8.256</u></b>	<b><u>282.043</u></b>
	<b><u>385.143</u></b>	<b><u>3.048.116</u></b>
	<b><u>202.385.143</u></b>	<b><u>139.025.385</u></b>



**Balance pr. 30. juni 2005**

-----

**Passiver**

-----

<u>Note</u>	<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
<b>Egenkapital</b>		
9 Andelskapital	8.269.405	7.422.700
10 Overført overskud	<u>17.141.818</u>	<u>-10.960.264</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>25.411.223</u></b>	<b><u>-3.537.564</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
11 Henlæggelser	<u>28.896.557</u>	<u>15.058.180</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>28.896.557</u></b>	<b><u>15.058.180</u></b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
12 Prioritetsgæld	<u>143.391.005</u>	<u>102.800.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>143.391.005</u></b>	<b><u>102.800.000</u></b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Byggelån	0	18.085.985
Driftskonto, Forstædernes Bank (kassekredit maks. kr. 9.000.000)	1.800.177	0
Lån, Forstædernes Bank	0	1.170.879
Varmedeposita	7.500	2.883
Deposita leje	368.472	416.360
Forudbetalt boligafgift	64.951	0
Forudbetalt leje	55.990	64.860
Forudbetalt leje 2 måneder (periodiseret indtægt)	360.476	402.491
Forudindkasseret vedrørende andelssalg	136.371	0
Uafsluttet varmeregnskab	180.250	140.044
Afsluttet varmeregnskab	4.064	0
Mellemregning andelssalg	91.928	76.822
13 Anden gæld	336.675	272.236
Bindingspligt GI	0	2.657.033
14 Indvendig vedligeholdelse	<u>1.279.504</u>	<u>1.415.176</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.686.358</u></b>	<b><u>24.704.769</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>202.385.143</u></b>	 <b><u>139.025.385</u></b>
	0	0
15 Forpligtelser		
16 Andelenes værdi		

## Noter

-----

<u>Note</u>	<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
<b>1 Boligafgifter og lejeindtægter</b>		
Boligafgift	7.582.756	6.943.546
Forbedring af andel, samt indfrielse heraf	977.339	1.267.432
Boligafgift 2	439.175	411.714
Boligafgift, loftsudvidelse	72.185	0
Boligleje	2.122.016	2.575.500
Boligleje, loftsudvidelse	16.120	0
Erhvervsleje	316.964	287.338
Kælderleje	5.925	0
Salg af andele, netto	787.658	735.139
Bryggenet (netto)	76.974	89.223
Arbejdsweekends	44.000	39.200
Renovation	23.585	18.868
<b>Boligafgifter og lejeindtægter i alt</b>	<b><u>12.464.697</u></b>	<b><u>12.367.960</u></b>
<b>2 Renteindtægter</b>		
Bankindeståender	15.447	11.350
Grundejernes Investeringsfond	40.654	65.216
Renter gældsbev.	3.816	0
Øvrige renteindtægter	0	7.976
<b>Renteindtægter i alt</b>	<b><u>59.917</u></b>	<b><u>84.542</u></b>
<b>3 Ejendomsudgifter</b>		
Ejendomsskat	448.699	425.970
Renovation	326.565	363.313
Vand	580.512	574.582
El	50.696	85.817
Forsikringer	140.448	128.791
Vicevært , inkl. reg. af feriepengeforpligtelse og lønsumsafgift	696.241	872.300
Trappevask mv.	194.947	-
Vinduespolering, snerydning mv.	30.870	58.991
Leje af kontor, incl. varme	35.920	37.833
<b>Ejendomsudgifter i alt</b>	<b><u>2.504.898</u></b>	<b><u>2.547.597</u></b>

## Noter

-----

<u>Note</u>	<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
<b>4 Reparation og vedligeholdelse</b>		
Kloakarbejde	25.579	27.634
Elektriker	91.441	76.664
Blikkenslager	351.873	235.246
Glarmester	665	4.022
Murer	51.156	70.920
Maler	4.750	9.208
Tømrer, snedker	48.366	81.953
Renovering af kælder	166.034	30.996
Varmeanlæg	14.995	26.479
Gård, have og vej	61.332	54.925
Dørtelefonanlæg	1.745	1.057
Tagrender og nedløb	93.392	141.075
Rydning af lofter	0	108.261
Zinkinddækning og rådskader, overført fra byggesag	323.790	0
Låseservice	12.542	23.722
Vagtordning	9.375	9.375
Arbejdsweekend	12.499	29.981
Andre reparationer (skimmelsvamp)	22.077	4.317
Forsikringssager	15.019	0
Udvendig vedligeholdelse lejere, Grundejernes Investeringsfond	0	395.518
Beboerhjørnet	12.952	0
Diverse materialer	41.676	48.632
<b>Reparation og vedligeholdelse i alt</b>	<b><u>1.361.258</u></b>	<b><u>1.379.985</u></b>

## Noter

-----

<u>Note</u>	<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
<b>5 Administrationsudgifter</b>		
Administration	171.446	168.808
Web bestyrelser	2.430	0
Revision	32.000	30.750
Bestyrelsesgodtgørelse	12.750	12.089
Kontorhold	18.793	19.844
Gebyrer og PBS	19.181	23.684
Telefon	12.911	14.370
Udarbejdelse af varmeregnskab	78.823	72.409
Møder og generalforsamling	25.656	31.478
Kontingenter	15.677	11.922
Administration, huslejenævns sager	112.950	45.900
Advokat, boligretssager	78.551	30.839
Tilbagebetaling vedr. fjernvarme, skatter og afgifter, lejere	243.031	0
Tab og erstatninger huslejenævns sager	75.738	213.616
Tab på debitorer	12.292	50.979
Tomgangsleje	1.756	12.734
Fest (rejsegilde)	0	4.505
Inventar	14.886	9.380
Vurderingshonorar, salg af andele	35.700	37.659
Valuarvurdering, ejendommen	21.750	21.788
Tinglysning	1.400	0
Diverse	30.328	22.035
<b>Administrationsudgifter i alt</b>	<b><u>1.018.049</u></b>	<b><u>834.789</u></b>

	<b>Noter</b>		
	-----		
<b>Note</b>		<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
<b>6 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank		43.945	109.188
Renter Grundejernes Investeringsfond		27.333	0
Prioritetsrenter		<u>6.744.033</u>	<u>6.176.172</u>
<b>Renteudgifter i alt</b>		<b><u>6.815.311</u></b>	<b><u>6.285.360</u></b>
<b>7 Ekstraordinære indtægter</b>			
Indvendig vedligeholdelse (solgte lejligheder)		158.034	206.573
Frigivet fra Grundejernes Investeringsfond (solgte lejligheder)		400.891	0
Indbetaling vedrørende nøgler mv.		<u>12.534</u>	<u>0</u>
<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>		<b><u>571.459</u></b>	<b><u>206.573</u></b>
<b>8 Afsluttet byggesag</b>			<b>Budget</b>
Teknisk rådgivning		2.820.692	2.502.929
Teknisk rådgivning, ekstraarbejder		246.880	367.155
Byggeadministration		375.000	507.500
Byggeadministration, købsaftaler loftsrum		81.000	0
Entreprenør		31.084.998	31.286.618
Entreprenør, ekstraarbejder		12.284.717	6.244.962
Zinkinddækning og råds-kader overført til drift		-323.790	0
Bygherreomkostninger (el og entrepriseforsikring)		249.115	282.961
Finansieringsomkostninger		1.342.151	2.675.000
Revision		10.000	0
Mellemregning, beboere (vendebeslag)		122.100	0
Beboerandel, loftsudvidelse		<u>-1.682.013</u>	<u>0</u>
<b>Afsluttet byggesag i alt</b>		<b><u>46.610.850</u></b>	<b><u>43.867.125</u></b>
Overført fra henlæggelser (foreningens egenfinansiering)		-15.058.180	0
Frigivet fra Grundejernes Investeringsfond		<u>-2.256.144</u>	<u>0</u>
		<b><u>29.296.526</u></b>	<b><u>43.867.125</u></b>
<b>9 Andelskapital</b>		<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
Saldo pr. 1. juli 2004		7.422.700	6.868.100
Salg af andele		472.150	554.600
Øget indskud, salg af loftsrum		<u>374.555</u>	<u>0</u>
<b>Andelskapital pr. 30. juni 2005</b>		<b><u>8.269.405</u></b>	<b><u>7.422.700</u></b>

		<b>Noter</b>	
		-----	
<b>Note</b>		<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
<b>10 Overført overskud/opskrivninger</b>			
Saldo pr. 1. juli 2004		-10.960.264	-4.560.264
Opskrivning til offentlig ejendomsvurdering		55.602.082	0
Årets resultat		0	0
Henlagt til senere vedligeholdelse		<u>-27.500.000</u>	<u>-6.400.000</u>
<b>Overført overskud/opskrivninger pr. 30. juni 2005</b>		<b><u>17.141.818</u></b>	<b><u>-10.960.264</u></b>
<b>11 Henlæggelser</b>			
Saldo pr. 1. juli 2004		15.058.180	7.046.836
Henlagt fra årets resultat		1.396.557	1.611.344
Årets henlæggelse		27.500.000	6.400.000
Årets anvendelse (byggesag)		<u>-15.058.180</u>	<u>0</u>
<b>Saldo pr. 30. juni 2005</b>		<b><u>28.896.557</u></b>	<b><u>15.058.180</u></b>
<b>12 Prioritetsgæld</b>		<u>Gæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit, opr. 51.400.000		51.400.000	60.573.842
Nykredit, opr. 51.400.000		51.400.000	52.616.830
Nykredit, opr. 32.800.000		32.591.005	33.701.272
Grundejernes Investeringsfond		<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
<b>Prioritetsgæld pr. 30. juni 2005</b>		<b><u>143.391.005</u></b>	<b><u>154.891.944</u></b>
		<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
<b>13 Anden gæld</b>			
Mellemregning administrator		53	1.026
Skyldig A-skat m.v.		18.062	22.520
Skyldig lønsumsafgift		12.462	0
Skyldige feriepenge		125.000	120.000
Skyldige omkostninger		<u>181.098</u>	<u>128.690</u>
<b>Anden gæld i alt</b>		<b><u>336.675</u></b>	<b><u>272.236</u></b>

**Noter**

-----

<u>Note</u>	<u>2004/05</u>	<u>2003/04</u>
<b>14 Indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo pr. 1. juli 2004	1.415.176	1.522.527
Henlagt i 2004/05	<u>209.361</u>	<u>246.305</u>
	1.624.537	1.768.832
Anvendt i 2004/05	<u>345.033</u>	<u>353.656</u>
<b>Saldo pr. 30. juni 2005</b>	<b><u><u>1.279.504</u></u></b>	<b><u><u>1.415.176</u></u></b>

**15 Forpligtelser**

Andelsboligforeningen har udstedt ejerpantebrev på kr. 6.000.000 til Forstædernes Bank.

Der påhviler andelsboligforeningen en skatteforpligtelse i forbindelse med ophør af erhvervs-mæssig virksomhed. Forpligtelsen, der ikke kan opgøres på nuværende tidspunkt, indtræder ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

**Noter**  
-----

<u>Note</u>		<u>2004/05</u>
16	<b>Beregning af andelskronen</b>	
	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	16.539 8.269.405
	Udlejede lejligheder	6.076 0
		<u>22.615 8.269.405</u>
	(areal ifølge BBR-meddelelser pr. 12. september 2005 er 22.655 m2)	
	Egenkapital i henhold til regnskab	25.411.223
	Regulering ejendomsværdi:	
	Ejendommens offentlige vurdering pr. 1.10.2004	202.000.000
	Kontant handelsværdi som udlejningsejendom	<u>280.775.000 78.775.000</u>
	Kursregulering, prioritetsgæld:	
	Nom. restgæld	143.391.005
	Kursværdi pr. 30. juni 2005	<u>154.891.944 -11.500.939</u>
		92.685.284
	Heraf indskud	<u>8.269.405</u>
		<u>84.415.879</u>
		<u>84.415.879</u>
	Tillæg pr. m2	16.539 = <u>5.104</u>
	Andelsværdi pr. 30. juni 2005 for indskud på kr. 500 pr. m2 =	<u><u>5.604</u></u>

Valuaren har i vurderingsrapporten baseret beregningen på en rente på 2,25%.

Vurderingen er særdeles følsom overfor udsving i markedsrenten. Af vurderingsrapporten fremgår det, at en stigning i markedsrenten på 0,3% vil medføre et fald i vurderingssummen på ca. kr. 33.000.000, svarende til ca. kr. 2.000 pr. m2.

Nye andelshavere (købere) skal være særlig opmærksom på denne forudsætning for vurdering af andelskronen.

Bestyrelsen foreslår, at der ved fastsættelsen af andelskronens værdi tages højde for rentefølsomheden og foreslår andelskronen fastsat til 3.600

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.