

FORENINGSGRANSKNING

A/B Njal

1. GRANSKNING

1.1 Formål

Andelsboligforeningens forhold af såvel juridisk som økonomisk karakter gennemgås og kommenteres med særlig vægt på foreningens økonomi, budget samt foreningens beregning af andelsværdier (maksimalpris).

Det er hensigten med denne granskning at give foreningens medlemmer og samarbejdspartnere; kreditforening, bank, ejendomsmægler og forsikringsselskab samt fremtidige købere af andelsboliger i foreningen og långivere til disse købere overblik over alle væsentlige forhold i foreningen. Samtidig påpeges eventuelle risici eller mulighed for optimering. Det gælder mulighed for stigning eller fald i maksimalprisen på andelene og/eller mulighed for stigninger eller fald i boligafgiften.

1.2 Gyldighed

Granskningen er baseret på de dokumenter, som er nævnt under punkt 1.3, og konklusionen under punkt 6 er gældende fra foreningens ordinære generalforsamling 1. december 2010 og indtil foreningens næste ordinære generalforsamling. Næste ordinære generalforsamling skal afholdes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning den 30. juni 2011 eller senest den 31. december 2011.

Med mindre der indtræffer uforudsigelige begivenheder, eller andelsboligforeningen på ekstraordinær generalforsamling træffer andre beslutninger, er nærværende granskning således gældende til foreningens næste ordinære generalforsamling, som forventes afholdt i november 2011.

1.3 Dokumenter/oplysninger

- Vedtægt for A/B Njal - med seneste ændringer vedtaget på generalforsamlingerne 1. og 15. december 2010
- Referat af foreningens ordinære generalforsamling af 1. december 2010 samt ekstraordinær generalforsamling 15. december 2010
- Årsregnskab for 2007/2008
- Årsregnskab for 2008/2009
- Årsregnskab 2009/2010
- Budget 2010/2011
- Ejendomsforsikringspolice m.fl. i Codan Forsikring A/S
- Tingbogsattest af 2. november 2009
- Oversigt over lejligheder/sammenlagte lejligheder
- Energimærke 2006
- 10-års vedligeholdelsesplan, dateret september 2010

1.4 Habilitet

Nielsen & Thomsen Advokater erklærer herved, at vi ikke har nogen selvstændig økonomisk interesse i A/B Njal, bortset fra udarbejdelsen af nærværende granskning.

Foreningen blev stiftet ved stiftende generalforsamling 15. maj 2001.

1.5 Ansvarsfraskrivelse

Granskningen er udarbejdet på baggrund af det i punkt 1.3 nævnte materiale, som bestyrelsen samt administrator har erklæret, er gældende for foreningen.

Vi har ikke ansvar for manglende eller forkerte oplysninger, ligesom vi ikke har mulighed for at vurdere byggetekniske forhold vedrørende foreningens ejendom.

Ved køb af andel i foreningen kan der i relation til den enkelte andelsbolig være forhold, som bør undersøges nærmere af køber. Det understreges således, at granskningen er af foreningen og ikke den enkelte andel.

2. FORENINGEN

2.1. Bestyrelsen

Bestyrelsen består i henhold til vedtægtens § 30 af en formand og yderligere 4-6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Nuværende bestyrelse blev valgt på foreningens ordinære generalforsamling 1. december 2010 og består af:

Formand Conni Madsen

samt 6 bestyrelsesmedlemmer:

Thomas A. Meldgaard, Jesper Bahn Larsen, Mette Belling Skov, Stine Villadsen, Emil Blomqvist Lund og Anne Henderson. Suppleant Kristina Vildersbøl.

2.2 Administrator

Administration DANMARK ApS
 Stenløsevej 152
 5260 Odense S
 Administrator: Tina Jørgensen
adm@administrationdanmark.dk

Administration DANMARK er ansvars- og kautionsforsikret i Tryg.

2.3 Revisor

T T Revision
 Statsaut. revisionsanpartsselskab
 Vester Voldgade 107
 1552 København V
 Tlf. 33 15 27 27
 Registreret revisor CMA Thøger R. Andersen
 ta@ttrevision.dk

2.4 Vedtægter

Standardvedtægter har en betydelig udbredelse blandt andelsboligforeninger. Både ABF (Andelsboligforeningers Fællesrepræsentation) og Erhvervs- og Byggestyrelsen har udarbejdet standardvedtægter for andelsboligforeninger, som løbende revideres. Standardvedtægterne ligner hinanden både i struktur og i indhold.

Hvis foreningens vedtægter er baseret på en standardvedtægt, kommenterer vi som udgangspunkt kun fravigelser og alene de fravigelser, som vi finder væsentlige i forhold til formålet med granskningen.

Foreningens vedtægter er som udgangspunkt en standardvedtægt med seneste ændring er af 15. december 2010.

Vi finder anledning til at fremhæve følgende:

- § 3 Midlertidigt medlemsskab – panthaver. Med denne nye bestemmelse er det sikret, at banker og andre panthavere i andelshavernes egne lejligheder kan købe en andelslejlighed på tvangsauktion med henblik på videresalg. Pantet har en reel værdi for panthaverne.
- § 5 Hæftelse. Andelshaverne hæfter alene med deres andel/indskud. Hvis foreningens kreditorer har taget forbehold herom, hæfter medlemmerne personligt, men kun pro rata. Der er således ikke mulighed for personlig solidarisk hæftelse for foreningens medlemmer. Efter det oplyste har ingen kreditorer krævet personlig hæftelse af foreningens medlemmer.
- § 14 Overdragelse af andel. Den nye tilføjelse sikrer foreningens medlemmer muligheden for at gennemføre hurtigt salg. Lejligheden skal kun tilbydes personer på venteliste en gang ved salg indenfor 1 år. Herefter kan de sælges frit uanset pris m.v. Bestemmelsen indeholder desuden det ”sædvanlige prioriteringssystem”, men er udbygget betragteligt med omfattende regler for sammenlægning af lejligheder. Tilsvarende er tagarealet udnyttet således, at sammenlægninger ikke kan gennemføres på 5. sal, idet 5. sals lejlighederne skal sammenlægges med loftsarealet over lejlighederne ved overdragelse.
- § 34 Administration. Foreningen har en sædvanlig bestemmelse om, at foreningen skal vælge ekstern professionel ejendomsadministrator.

Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb, hvilket vil sige, at generalforsamling skal afholdes i perioden 30. juni – 31. december.

Foreningens seneste ordinære generalforsamling blev afholdt 1. december 2010.

2.5 Foreningens medlemmer

Foreningen har i dag 224 medlemmer – 224 andelshavere. 53 beboelseslejligheder er udlejet.

2.6 Medlemmer af ABF

Foreningen er medlem af ABF.

3. EJENDOMMEN

3.1 BBR-oplysninger

Foreningens ejendom er matr.nr. 133, 134, 135 og 136 Amagerbro Kvarter, beliggende Artillerivej 54-56, Gunløgsgade 45-65, Leifsgade 5-7 og Egilsgade 46-68, 2300 København S.

Ejendommen består af 277 beboelseslejligheder og 5 erhvervslejemål. Det samlede boligareal udgør 22.358,24 m², mens det samlede erhvervsareal andrager 649,90 m².

Derudover er der indrettet yderligere 363,50 m² på ejendommens 6. sal til senere inddragelse i boligerne på 5. sal.

3.2 Offentlig ejendomsværdi

Den offentlige vurdering fastsættes efter retningslinjerne i Skat's "vurderingsvejledning". Ejendomme ejet af en andelsboligforening vurderes som private udlejningsejendomme. Vurderingen foretages hvert andet år, senest pr. 1. oktober 2008.

Ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006, offentliggjort 1. marts 2007, steg den offentlige ejendomsvurdering fra kr. 210.000.000 til kr. 454.000.000.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008 og pr. 1. oktober 2009 udgjorde kr. 409.000.000.

Den samlede nye offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 for foreningens 4 matrikelnumre udgør kr. 406.000.000.

3.3 Forsikring

Ejendommen er forsikret i Codan Forsikring A/S. Forsikringen omfatter bl.a. svamp- og insektskadedækning uden forbehold.

Der er endvidere under forsikringen tegnet bestyrelsesansvarsforsikring samt arbejdsskade-forsikring.

3.4 Vedligeholdelsesstand

Vi anbefaler generelt, at andelsboligforeninger udarbejder drifts- og vedligeholdelsesplaner for at sikre, at foreningens ejendom stedse vedligeholdes også således, at foreningens ejendomsforsikring kan bevares uden forbehold. Endvidere er dette væsentligt for at kunne styre foreningens økonomi.

I forbindelse med foreningens stiftelse i 2001 blev der udarbejdet en tilstandsrapport over ejendommen.

Efter stiftelsen har foreningen gennemført tagrenovering og tagboligprojekt m.v.

Birch & Kroghbo, nu Alectia, har for foreningen udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan, der årligt bliver revideret.

Foreningen har i 2009/2010 anvendt et beløb til akut reparation og vedligeholdelse på ca. kr. 352.000,00, men derudover indgår i regnskabets post "ejendomsudgifter" ligeledes beløb til vicevært, service og ejendomsinspektør på mere end kr. 550.000,00.

Det fremgår af foreningens årsrapport 2009/2010, at foreningen udover de akutte reparations- og vedligeholdelsesarbejder har udført større vedligeholdelsesarbejder for kr. 3.820.906,00. Det drejer sig om opgangsrenovering, kloakarbejde, udskiftning af faldstammer, isolering af kælder, tagrenovering/5-årsgennemgang og gårdstandsættelse.

I foreningens 10-årige vedligeholdelsesplan er der over en 10-årig periode budgetteret med udgifter til ejendommens drift og vedligeholdelse på godt kr. 60.000.000,00. I foreningens årsrapport 2009/2010 er der foreløbigt foretaget henlæggelser til udførelse af disse arbejder for kr. 46.089.675,00.

3.5 Tinglyste rettigheder

Dokument om brugsret m.v., lyst 11.12.1851

Dokument om brugsret m.v., lyst 02.12.1897

Dokument om brugsret m.v., lyst 23.08.1900

Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v., lyst 10.02.1902

Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v., lyst 10.04.1905

Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v., lyst 06.11.1905

Dokument om karnap, lyst 25.02.1907

Dokument om natlygter, lyst 04.04.1910
 Dokument om vej m.v., indeholder økonomiske forpligtelser, lyst 04.04.1910
 Dokument om fjernelsesdeklaration, lyst 30.05.1910
 Dokument om vej m.v., indeholder økonomiske forpligtelser, lyst 28.08.1911
 Dokument om natlygter, lyst 28.08.1911
 Dokument om skure m.v., lyst 24.06.1912
 Dokument om fælles brandmur/gavl m.v., lyst 24.06.1912
 Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v., lyst 24.06.1912
 Dokument om færdselsret m.v., lyst 03.04.1930
 Dokument om luftfartshindringer m.v., lyst 01.03.1947
 Dokument om byggetilladelse og vilkår herfor m.v., lyst 23.05.1956
 Dokument om fælles gård, opholdsareal m.v., lyst 04.11.1993
 Dokument om vandforsyning m.v., lyst 30.09.1994
 Dokument om fjernvarme/anlæg m.v., lyst 23.01.1995
 Dokument om varmforsyning/kollektiv varmforsyning m.v., lyst 18.10.1995
 Vedtægter for gårdlav, lyst 07.07.1997
 Dokument om vej m.v., lyst 24.07.2007

Det er vores vurdering, at ingen af de tinglyste servitutter kan betragtes som værende usædvanlige eller umiddelbart kan anses for værdiforringende for ejendomme af denne karakter.

3.6 Forurening

Alle ejendomme i Københavns Kommune er som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, hvilket således også er tilfældet for denne ejendom. Det betyder bl.a., at lettere forurenet jord ikke længere skal kortlægges. Lettere forurenet jord er ofte et resultat af diffus forurening. Den diffuse jordforurening stammer bl.a. fra bilers udstødning og industriens udledninger af røg og støv. Områdeklassificering skal forhindre, at lettere forurenet jord flyttes til uforurenede områder.

Bestyrelsen er ikke bekendt med, at ejendommen derudover er forurenet.

4. DRIFTSØKONOMI/BOLIGAFGIFT

Det er et væsentligt formål med granskningen at vurdere, hvorvidt andelsboligforeningen kan overholde sine økonomiske forpligtelser med den gældende boligafgift. I den forbindelse sammenholder vi de indhentede oplysninger om andelsboligforeningen med den seneste årsrapport og med det senest vedtagne budget.

4.1 Årsrapport 2009/2010

I andelsboligforeninger er der sædvanligvis 3 ting, som kan påvirke boligafgiften. Det er andelsboligforeningens indtægter, navnlig i form af lejeindtægter og andelsboligforeningens udgifter, navnlig til vedligeholdelse og reparationer af ejendommen samt eventuelle ændringer i ydelsen på andelsboligforeningens lån.

4.1.1 Lejeindtægt

Andelen af foreningens erhvervslejeindtægter i forhold til de samlede indtægter er beskednen. Foreningens erhvervslejeindtægt udgør kr. 858.320,00, og bliver løbende reguleret årligt. Det er vores vurdering, at erhvervslejen er rimelig. Det er derfor vores vurdering, at der ikke er nogen reel risiko for foreningen for dennes 5 erhvervslejemål.

Der er ingen risiko for foreningens indtægt i form af boligleje fra de 53 boliglejemål.

4.1.2 Driftsudgifter

Resultatet af foreningens drift før henlæggelser er i 2009/2010 et overskud på 1.042.401,00. Heri er indregnet afdrag på prioritetsgæld på kr. 654.736,00.

Foreningens indtægter i form af boligafgifter, lejeindtægter m.v. er i årsrapporten 2009/2010 faldet i forhold til årsrapporten 2008/2009, hvilket primært skyldes en nedgang i foreningens indtægter ved salg af andele. Renses tallene for salg af andele, er tallene stort set uforandret.

Foreningens driftsregnskab 2009/2010 er således i balance og pænt.

4.1.3 Foreningens lån

Det fremgår af foreningens årsrapport 2009/2010, note 12,13 og 14 at foreningen har et mindre lån i Grundejernes Investeringsfond, derudover 3 lån i Nykredit og en kassekredit i Nykredit Bank på kr. 9.000.000,00.

Lån 1, Grundejernes Investeringsfond.

Restgælden udgør kr. 8.000.000. Lånet har en fast rente på 1,5 % og løber over 30 år. Lånet har været afdragsfrit, men fra 1. september 2010 betales afdrag. Der er ingen risiko forbundet med dette lån.

Lån 2, Nykredit.

Lånet er et rentetilpasningslån på kr. 51.400.000, eller en kursværdi på kr. 53.173.013,00. Låner er afdragsfrit. Lånet er et F10-lån, hvilket indebærer, at lånet skal rentetilpasses hver 10. år. Næste gang lånet skal rentetilpasses, er pr. 31. december 2010. Det fremgår, at der er optaget nyt lån – Et afdragsfrit CIBOR 6-lån.

Til dette lån er der knyttet en fastrenteaftale med Nykredit Bank – en renteswap. Renteswapaftalen er gældende for perioden 31. december 2010 til 31. december 2020. I denne periode er renten aftalt til en fast rente på 4,39%. Hertil skal lægges bidrag.

Foreningens renteudgift på dette lån er således fast frem til den 31. december 2020.

Lån 3, Nykredit.

Lånet er et kontantlån på opr. kr. 32.800.000 med en restgæld på kr. 30.653.007,00. Lånet er et traditionelt realkreditlån med afdrag med en fast rente på 4,40%. Der er ingen risiko ved dette lån.

Lån 4, Nykredit.

Lånet er et rentetilpasningslån opr. kr. 51.403.000, kursværdi kr. 51.038.190,00. Lånet er et afdragsfrit F1-lån, hvilket indebærer, at lånet skal rentetilpasses hvert år, næste gang pr. 31. december 2010. Afdragsfrihed er foreløbig aftalt til 31. december 2015.

Også til dette lån er knyttet en fastrenteaftale – renteswap med Nykredit Bank. Renten på denne swapaftale er 3,98% p.a., gældende til 31. december 2015. Foreningen kender således ydelserne på dette lån frem til 31. december 2015.

Renteswapaftaler med banker er principielt inkonvertible, hvilket vil sige, at de ikke kan indfries i renteswapaftalernes løbetid. Formålet med at indgå en renteswapaftale er da heller ikke, at den skal indfries i aftaleperioden, men at aftalen derimod skal sikre foreningens drift.

Foreningen kender således sine ydelser på alle lån frem til 31. december 2015. På dette tidspunkt skal renten på et enkelt lån tilpasses.

Foreningen har således i flere år fremad kendskab til alle ydelser på foreningens samlede kreditforeningslån med en samlet hovedstol på godt kr. 141.000.000.

Derudover har foreningen ingen banklån, men derimod et bankindestående på kr. 4.156.825,00.

4.2 Budget

Foreningens budget for perioden 2010-2011 blev godkendt på foreningens ordinære generalforsamling 1. december 2010.

Foreningens indtægter er budgetteret til kr. 12.880.000,00. Heraf udgør godt 81 % indtægter fra foreningens medlemmer, 13% fra foreningens boliglejere og kun 5% fra foreningens erhvervslejere. De sidste 1% kommer fra diverse småposter. Der er ikke budgetteret i den primære drift med salg af lejelejligheder, dog er der budgetteret med en ekstraordinær indtægt på kr. 300.000,00

Boligafgiften for foreningens medlemmer forhøjes med 3 % fra 1. januar 2011. Alle andelshavere betaler samme boligafgift pr. m². Boligafgiften udgør herefter 565,00 kr. pr. m² årligt. Budgettet balancerer med afholdelse af væsentlige vedligeholdelsesudgifter.

5. ANDELSVÆRDI

I modsætning til ejerboliger gælder der for andelsboliger en i lovgivningen fastsat maksimalpris. Maksimalprisen er lovteknisk beregningsmetode, som ikke nødvendigvis afspejler markedsprisen på den enkelte andelslejlighed. Formålet med granskningen er alene en undersøgelse af maksimalprisen, som i almindeligt sprogbrug også kaldes andelsværdien.

Udover maksimalprisen i loven, kan den enkelte andelsboligforening fastsætte yderligere begrænsninger i vedtægten.

Den samlede andelsværdi til fordeling blandt medlemmerne tager udgangspunkt i andelsboligforeningens egenkapital. Værdiansættelsen af foreningens ejendom er afgørende, men også opgørelsen af foreningens gæld kan være af betydning for fastsættelse af andelsværdien.

Ved opgørelsen af foreningens egenkapital kan foreningens ejendom værdiansættes efter 3 forskellige beregningsmetoder, som angivet i ABL § 5, stk. 2. Ejendommen kan værdiansættes til:

- A. Anskaffelsesprisen
- B. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- C. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.

Foreningen benytter beregningsmetoden i ABL § 5, stk. 2, litra C. Ejendommens kontante ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008 var på kr. 409.000.000, mens den pr. 1. oktober 2010 alene er nedsat med kr. 3.000.000 til ny offentlig ejendomsvurdering på kr. 406.00.000.

I beregningen tages der udgangspunkt i en egenkapital i henhold til regnskabet på kr. 223.538.478,00. I denne beregnede egenkapital er der indeholdt en henlæggelse til vedligeholdelse på kr. 46.089.675,00. Lovgivningen stiller ikke krav om sådan hensættelse, men hensættelsen er fornuftigt foretaget i overensstemmelse med foreningens 10-årige drifts- og vedligeholdelsesplan. Heri er endvidere modregnet en negativ værdi af foreningens 2 renteswap-aftaler med Nykredit Bank på kr. 9.805.761,00. Med denne hensættelse og regulering af kursværdien på prioritetsgælden samt renteswap-aftalen, opgøres foreningens egenkapital til kr. 211.257.257,00.

Spørgsmålet om hvorvidt andelsboligforeningen er forpligtet til at medregne den negative markedsværdi af swapaftaler i andelsberegningen, er foreløbigt afklaret ved en vejledende udtalelse fra Erhvervs- & Byggestyrelsen af 12. februar 2010. Spørgsmålet er fortsat ikke

prøvet ved domstolene. A/B Njal har fornuftigt valgt at medregne den negative værdi af foreningens to renteswapaftaler i den seneste årsrapport.

Egenkapital fordeles på foreningens medlemmer i henhold til lejlighedernes arealer. Det samlede areal udgør 18.511 m². Det giver en andelsværdi på $(211.257.257 \text{ kr} : 18.511 \text{ m}^2)$ 11.412 kr./m².

På foreningens generalforsamling 1. december 2010 blev andelskronen efter bestyrelsens indstilling fastsat til 11.000 kr./m².

Beregningen viser, at dette giver en yderligere buffer/hensættelse på $(18.511,00 \text{ m}^2 \text{ á kr. } 412)$ ca. kr. 7.626.532,00.

Derudover er foreningens hensættelse til fremtidige vedligeholdelsesarbejder en yderligere buffer, således at den samlede "buffer" - hensættelse i forhold til den maksimalt lovlige andelsværdi er på godt kr. 53.700.000,00.

Denne maksimalt lovlige andelskrone kan derfor iht. ABL. § 5, stk. 2c opgøres til ca. 13.900 kr./m².

Det er yderst fornuftigt, at foreningen dels har hensat beløb i overensstemmelse med drifts- og vedligeholdelsesplanen i egenkapitalberegningen, dels at foreningen derudover har hensat ca. kr. 7.600.000,00 i buffer.

I forhold til beregningerne i foreningens årsrapport 2009/10, er den offentlige ejendoms-vurdering af foreningens ejendom faldet fra kr. 409.000.000 til kr. 406.000.000, et lille fald på kr. 3.000.000. Det betyder reelt, at i forhold til den ovenfor opgjorte buffer på ca. kr. 7.600.000, er denne nu reduceret til kr. 4.600.000.

Den på foreningens generalforsamling den 1. december 2010 vedtagne andelskrone på 11.000 kr./m² er fortsat gældende.

6. KONKLUSION

6.1 Generelt

Andelsboligforeningen fremstår veldrevet og med orden i økonomien.

Foreningens realkreditlån er fordelt fornuftigt, således at 2 lån har fast rente i hele perioden, mens der for de 2 øvrige lån er indgået swapaftaler med fast rente for længere perioder. Der er derfor ikke risiko for store stigninger i ydelsen på foreningens lån.

I det kommende år skal foreningen udføre større vedligeholdelsesarbejder, men disse er planlagt, og der er i egenkapitalberegningen taget hensyn hertil. Arbejdernes udførelse vil således ikke påvirke andelsværdien negativt.

Ejendomsmarkedet er hårdt ramt af den finansielle krise. Foreningens egenkapital er beregnet med en værdiansættelse af ejendommen til den offentlige ejendomsvurdering nu pr. 1. oktober 2010. Foreningens andelskrone på 11.000 kr./m² er således fastsat i overensstemmelse med den seneste offentlige ejendomsvurdering. Foreningen har endda fortsat en buffer på kr. 4.600.000, amt derudover en hensættelse til fremtidige vedligeholdelsesarbejder på yderligere godt kr. 46.000.000. Der ses således ikke at være nogen risiko for fald i andelsværdien indenfor de kommende år.

Der ses ikke at være risiko for stigninger i boligafgiften i betydeligt omfang indenfor de kommende år.

6.2 Ved køb af andel

Ved køb af andel bør det tages med i overvejelserne, om der indenfor den nærmeste fremtid er risiko for fald i andelsværdien eller stigning i boligafgiften.

Der er efter vor vurdering ikke risiko herfor i løbet af 2011.

Der er tale om en særdeles veldrevet andelsboligforening.

Granskningen af foreningen giver således ikke anledning til at påpege særlig forhold.

København, 11. marts 2011

Nielsen & Thomsen Advokater