

Andelsboligforeningen Egilshus

 **ERNST & YOUNG**

Årsregnskab for 2002

Administrator pr. 1. januar 2003:
Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 24, 4. tv.
1620 København V

Tlf. 33 22 99 41

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2002 for Andelsboligforeningen Egilshus.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægterne.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2003

ADMINISTRATOR

.....

Boligexperten Administration A/S

København, den 25. april 2003

BESTYRELSEN

.....

.....

.....

Formand

.....

.....

.....

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2003

.....

Dirigent

REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Egilshus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Egilshus for regnskabsåret 2002. Revisionen omfatter ikke de i årsregnskabet anførte budgettal.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Den udførte revision

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. 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 væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2002 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2002 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

København, den 25. april 2003

Ernst & Young

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Peter Eilers
Statsautoriseret revisor

Hanne Sandersen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Egilshus er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og leje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Afdrag på prioritetsgæld indgår i finansieringsudgifter og dermed budgetresultatet. Modposten indgår i årets resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdien af materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, dog afskrives foreningens ejendom kun for så vidt angår installationer, anlæg m.v.

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Hensættelser

Hensatte forpligtelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

RESULTATOPGØRELSE for 2002

Budget 2003 t.kr.	note	2002 kr.	Budget 2002 kr.
INDTÆGTER			
7.000 Boligafgift		6.824.312	6.800.000
1.900 Særopkrævning, moderniseringer		1.979.084	1.500.000
1.900 Lejeindtægt beboelse		1.938.062	2.175.000
412 Lejeindtægt erhverv		402.982	450.000
100 Afsluttede moderniseringer		569.032	800.000
1.500 Salg af andele, netto		726.302	625.000
Ventelistegebyrer		9.650	20.000
12.812 INDTÆGTER I ALT		12.449.424	12.370.000
UDGIFTER			
Ejendomsomkostninger			
1.000 Vedligeholdelse	1	1.048.217	750.000
0 Facaderenovering		0	4.025.000
556 Skatter og forsikringer	2	530.538	504.000
1.061 Forbrugsafgifter	3	1.022.547	996.000
850 Renholdelse	4	954.183	704.000
3.467		3.555.485	6.979.000
493 Foreningsomkostninger	5	559.062	504.000
7.050 Finansieringsudgifter, netto	7	7.022.618	7.329.000
11.010 UDGIFTER I ALT		11.137.165	14.812.000
1.802 BUDGETRESULTAT		1.312.259	-2.442.000
365 Prioritetsafdrag		280.732	281.000
67 Afskrivninger			
1.600 Hensat til vedligeholdelse		1.400.000	1.500.000
0 Skat af årets resultat		0	0
500 ÅRETS RESULTAT		192.991	-3.661.000

BALANCE pr. 31. december 2002

	note	kr.
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, ejendommen matr.nr. 119, 120, 121, 122 og 160, Amagerbros Kvarter, København	6	118.606.906
Igangværende netværksinstallation		985.444
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>119.592.350</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancer		15.303
Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond		2.626.641
Diverse tilgodehavender		31.288
Varmeregnskab 2002/03	8	347.563
Tilgodehavender i alt		<u>3.020.795</u>
Likvide midler		
Amagerbanken, bestyrelseskonto		28.785
Nordea, driftskonto		22.179
Nordea, foreningskonto		4.451.349
Likvide midler i alt		<u>4.502.313</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.523.108</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>127.115.458</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2002

	note	kr.
PASSIVER		
Egenkapital		
Andelsindskud		6.757.000
Tilgang		211.150
Afgang, lejlighed 254 tilbagekøbt		<u>-29.950</u>
		<u>6.938.200</u>
Opsparet formue		
Saldo pr. 1. januar 2002		192.820
Årets resultat		<u>192.991</u>
		<u>385.811</u>
Egenkapital i alt		<u>7.324.011</u>
Hensættelser		
Hensat til vedligeholdelse	9	<u>2.650.000</u>
Hensættelser i alt		<u>2.650.000</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita og forudbetalt leje		676.517
Prioritetsgæld og anlægslån	7	<u>114.058.323</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>114.734.840</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Varmeregnskab 2001/02		189.010
Indvendig vedligeholdelse, lejere		1.139.271
Mellemregning administrator		55.899
Forudbetalte ydelser		44.940
Skyldige omkostninger	10	<u>977.487</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.406.607</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>117.141.447</u>
PASSIVER I ALT		<u>127.115.458</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	11	
Beregning af andelsværdi	12	

NOTER

Budget 2003 t.kr.	2002 kr.	Budget 2002 kr.
Note 1. Vedligeholdelse		
Blikkenslager	119.934	
Elektriker	86.417	
Glarmester	19.459	
Låsereparation m.v.	25.009	
Maler	26.686	
Murer	16.869	
Snedker og tømrer	44.831	
Tag og tagrender	10.559	
Rensning skorstene m.v.	152.355	
Teknisk bistand	91.001	
Varmeanlæg	54.736	
Kloak	28.438	
Rydning af loft/kælderrum	111.617	
Stillads og liftsleje	61.953	
Porttelefoner	15.308	
Vedligeholdelse, lejl. 113 og 265	178.014	
Øvrig vedligeholdelse	5.031	
<u>1.000</u>	<u>1.048.217</u>	<u>750.000</u>
Note 2. Skatter og forsikringer		
431 Ejendomsskatter	389.558	390.000
125 Forsikringer m.v.	140.980	114.000
<u>556</u>	<u>530.538</u>	<u>504.000</u>
Note 3. Forbrugsafgifter		
92 El	102.175	65.000
642 Vandafgift	608.576	616.000
327 Renovation m.v.	311.796	315.000
<u>1.061</u>	<u>1.022.547</u>	<u>996.000</u>

NOTER

Budget 2003 t.kr.	2002 kr.	Budget 2002 kr.
Note 4. Renholdelse		
600 Viceværter, lønninger, ejendomsservice	663.184	
Regulering feriepenge	-47.088	
250 Trappevask og vinduespolering	330.404	
Viceværtartikler m.v.	7.683	
<u>850</u>	<u>954.183</u>	<u>704.000</u>

Note 5. Foreningsomkostninger		
180 Administration	295.200	300.000
60 Revision	60.000	60.000
Revision rest 2001	7.500	
30 Valuarvurdering	26.945	
15 Advokat	29.608	15.000
20 Kontorartikler, porto og kopier m.v.	19.022	
25 Gebyrer	24.199	20.000
60 Bestyrelsesudgifter	52.162	80.000
20 Bestyrelseskontor, telefon og internet	21.314	
20 Telefontilskud	20.475	
63 Varmeregnskab	62.689	60.000
Indgået fra Bryggen Grundejerforening	-55.794	
Mellemværende fraflyttere, netto	23.937	
Øvrige foreningsudgifter	-28.195	-31.000
<u>493</u>	<u>559.062</u>	<u>504.000</u>

kr.

Note 6. Anskaffelsessum, ejendommen matr.nr. 119, 120, 121, 122 og 160, Amagerbros Kvarter, København

Anskaffelsessum pr. 1. januar 2002	118.506.239
Køb af lejlighed 254 inkl. forbedringer	100.667
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>118.606.906</u>

Ejendomsværdi pr. 1. januar 2002	<u>125.200.000</u>
----------------------------------	--------------------

NOTER

Budget 2003 kr.	2002 kr.	Budget 2002 kr.
Note 7. Finansieringsudgifter, netto		
Prioritetsydelse og øvrige renter		
6.912 Renter, langfristet gæld	6.996.179	7.048.000
365 Afdrag, langfristet gæld	280.732	281.000
-150 Renter, bank	-177.021	
-77 Rentetilskud	-77.272	
<u>7.050</u>	<u>7.022.618</u>	<u>7.329.000</u>

	Udløb	Renter	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
RD, 6,5684%, nom. 6% opr. kr. 24.472.000	2031	1.664.571	280.732	24.058.323	25.493.280
RD, 5,4516%, flexlån opr. kr. 46.560.000 Afdragsfri i perioden	2005	2.677.945	-	46.560.000	46.560.000
RD, 5,8088%, flexlån opr. kr. 43.440.000 Afdragsfri i perioden	2010	2.653.663	-	43.440.000	43.440.000
		<u>6.996.179</u>	<u>280.732</u>	<u>114.058.323</u>	<u>115.493.280</u>

kr.

Note 8. Varmeregnskab 2002/03

Varmeudgifter	632.235
Varmeindbetalinger	284.672
	<u>347.563</u>

NOTER

kr.

Note 9. Hensat til vedligeholdelse

Saldo pr. 1. januar 2002

1.250.000

Hensat til vedligeholdelse

1.400.000

2.650.000

Note 10. Skyldige omkostninger

Trappevask

18.179

Revision

60.000

Svampeskade

53.513

Varme

683.032

Varmeregnskab

68.604

Diverse

44.959

Mellemregning administrator

49.200

977.487

Note 11. Eventualaktiver og -forpligtelser

Tidligere administrator oplyser, at foreningen har stillet garanti for andelshavere.

Foreningen har som medlem i foreningen "Bryggenet" stillet bankgaranti på kr. 342.000.

Note 12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2002 i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b samt vedtægternes §15.

kr.

Handelsværdi i henhold til vurdering pr. 8. maj 2003 af ejendomsmæglere & valuarer Carsten Højer og Erik Wiborg		164.000.000
Bogført værdi af ejendommen		<u>119.592.350</u>
		44.407.650
Prioritetsgæld, restgæld	114.058.323	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>115.493.280</u>	-1.434.957
		42.972.693
Egenkapital		<u>7.324.011</u>
		50.296.704
Hensat til vedligeholdelse og opretning		-26.000.000
		<u>24.296.704</u>
Andelsindskud		<u>6.938.200</u>
Andelsværdi pr. andelsindskud		<u>3,5018</u>
Andelsværdi pr. m2		<u>1.751</u>
<i>Andelsværdi pr. andelsindskud 31. december 2001</i>		<u>3,2497</u>
<i>Andelsværdi pr. m2</i>		<u>1.625</u>

Note 12. Beregning af andelsværdi - fortsat

Specifikation af andelsværdier

Areal	stk	Indskud	Indskud i alt	Andelsværdi	Andelsværdi i alt
52,3	3	26.150	78.450	91.572	274.716
52,6	2	26.300	52.600	92.097	184.194
52,9	4	26.450	105.800	92.623	370.492
53,5	4	26.750	107.000	93.673	374.692
53,8	1	26.900	26.900	94.198	94.198
53,9	2	26.950	53.900	94.374	188.748
55,6	3	27.800	83.400	97.350	292.050
57,2	1	28.600	28.600	100.151	100.151
58,5	2	29.250	58.500	102.428	204.856
58,7	10	29.350	293.500	102.778	1.027.780
59,0	12	29.500	354.000	103.303	1.239.636
59,1	2	29.550	59.100	103.478	206.956
59,2	2	29.600	59.200	103.653	207.306
59,4	22	29.700	653.400	104.003	2.288.066
59,9	16	29.950	479.200	104.879	1.678.064
60,3	3	30.150	90.450	105.579	316.737
60,4	12	30.200	362.400	105.754	1.269.048
62,0	12	31.000	372.000	108.556	1.302.672
62,2	5	31.100	155.500	108.906	544.530
62,3	12	31.150	373.800	109.081	1.308.972
62,4	8	31.200	249.600	109.256	874.048
62,8	16	31.400	502.400	109.957	1.759.312
72,6	2	36.300	72.600	127.115	254.230
74,5	1	37.250	37.250	130.442	130.442
77,2	1	38.600	38.600	135.169	135.169
77,3	1	38.650	38.650	135.345	135.345
79,8	1	39.900	39.900	139.722	139.722
82,6	12	41.300	495.600	144.624	1.735.488
84,6	4	42.300	169.200	148.126	592.504
85,3	4	42.650	170.600	149.352	597.408
85,6	3	42.800	128.400	149.877	449.631
88,2	5	44.100	220.500	154.429	772.145
92,4	11	46.200	508.200	161.783	1.779.613
110,7	1	55.350	55.350	193.825	193.825
117,7	1	58.850	58.850	206.081	206.081
118,8	1	59.400	59.400	208.007	208.007
119,3	1	59.650	59.650	208.882	208.882
119,8	2	59.900	119.800	209.758	419.516
131,9	1	65.950	65.950	230.944	230.944
Afrunding					528
	206		6.938.200		24.296.704