

BSGF.

Andelsboligforeningen Egilshus

 **ERNST & YOUNG**

Årsregnskab for 2003

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 24, 4. tv.
1620 København V

Tlf. 33 22 99 41

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2003 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 4. maj 2004

ADMINISTRATOR

.....

Boligexperten Administration A/S

København, den 4. maj 2004

BESTYRELSEN

.....

Formand

.....

.....

.....

.....

.....

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2004

.....

Dirigent

REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Egilshus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Egilshus for regnskabsåret 2003. 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 2003 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2003 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

København, den 4. maj 2004

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 andelenes 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

Installationer m.v.	5 år
---------------------	------

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 2003

Budget 2004 t.kr.	note	2003 kr.	Budget 2003 kr.
INDTÆGTER			
7.500 Boligafgift		7.138.891	7.000.000
1.700 Særopkrævning, moderniseringer		1.846.487	1.900.000
1.800 Lejeindtægt beboelse		1.809.007	1.900.000
600 Lejeindtægt erhverv		433.812	412.000
200 Afsluttede moderniseringer		831.397	100.000
500 Salg af andele, netto		2.582.874	1.500.000
100 Overdragelsesindtægter		90.500	0
0 Øvrige indtægter		30.056	0
20 Ventelistegebyrer		20.588	0
12.420 INDTÆGTER I ALT		14.783.612	12.812.000
UDGIFTER			
Ejendomsomkostninger			
1.000 Vedligeholdelse	1	903.205	1.000.000
590 Skatter og forsikringer	2	544.860	556.000
1.140 Forbrugsafgifter	3	1.064.496	1.061.000
850 Renholdelse	4	696.235	850.000
3.580		3.208.796	3.467.000
620 Foreningsomkostninger	5	657.328	493.000
7.006 Finansieringsudgifter, netto	7	6.974.813	7.050.000
11.206 UDGIFTER I ALT		10.840.937	11.010.000
BUDGETRESULTAT			
1.214 BUDGETRESULTAT		3.942.675	1.802.000
410 Prioritetsafdrag		365.620	365.000
224 Afskrivninger	8	224.031	67.000
1.400 Hensat til vedligeholdelse		1.600.000	1.600.000
0 Kurstab ved låneomlægning		1.459.660	0
0 Skat af årets resultat		0	0
0 ÅRETS RESULTAT		1.024.604	500.000

BALANCE pr. 31. december 2003

	note	kr.
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, ejendommen matr.nr. 119, 120, 121, 122 og 160, Amagerbros Kvarter, København	6	118.606.906
Igangværende byggesag, tag og vinduer		3.088.181
Netværksinstallation	8	896.124
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>122.591.211</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancer		53.528
Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond		1.539.927
Afregning varmeregnskab 2002/2003		99.321
Forudbetalte omkostninger		90.000
Diverse tilgodehavender		276.425
Mellemregning administrator		18.496
Mellemregning nye andelshavere		106.282
Varmeregnskab 2003/2004	9	677
Tilgodehavender i alt		<u>2.184.656</u>
Likvide midler		
Kassebeholdning		362
Amagerbanken, bestyrelseskonto		4.142
Amagerbanken, deponering vedr. Bryggenet		346.768
Amagerbanken, ventelistekonto		5.335
Nordea, driftskonto		6.634.796
Likvide midler i alt		<u>6.991.403</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.176.059</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>131.767.270</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2003

	note	kr.
PASSIVER		
Egenkapital		
Andelsindskud		6.938.200
Tilgang		<u>1.085.900</u>
		<u>8.024.100</u>
Opsparet formue		
Saldo pr. 1. januar 2003		385.811
Regulering Grundejernes Investeringsfond		-182.364
Årets resultat		<u>1.024.604</u>
		<u>1.228.051</u>
Egenkapital i alt		<u>9.252.151</u>
Hensættelser		
Hensat til vedligeholdelse	10	<u>4.250.000</u>
Hensættelser i alt		<u>4.250.000</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita og forudbetalt leje		626.705
Prioritetsgæld og anlægslån	7	<u>115.147.468</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>115.774.173</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse, lejere		1.112.105
Mellemregning ved andelsoverdragelse		675.266
Forudbetalt boligafgift m.v.		37.136
Skyldige omkostninger	11	<u>666.439</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.490.946</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>118.265.119</u>
PASSIVER I ALT		<u>131.767.270</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	12	
Beregning af andelsværdi	13	

NOTER

Budget 2004 t.kr.		2003 kr.	Budget 2003 kr.
Note 1. Vedligeholdelse			
	Blikkenslager	306.657	
	Elektriker	60.596	
	Glarmester	51.432	
	Låsereparation m.v.	77.114	
	Maler	21.550	
	Murer	6.502	
	Snedker og tømrer	100.015	
	Tag og tagrender	2.507	
	Rensning skorstene m.v.	9.214	
	Teknisk bistand	21.918	
	Varmeanlæg	75.599	
	Kloak	26.018	
	Rydning af loft/kælderrum	71.340	
	Stillads og liftsleje	6.350	
	Porttelefoner	19.451	
	Vejvedligeholdelse	44.154	
	Diverse	2.788	
<u>1.000</u>		<u>903.205</u>	<u>1.000.000</u>
Note 2. Skatter og forsikringer			
430	Ejendomsskatter	416.826	431.000
160	Forsikringer m.v.	128.034	125.000
<u>590</u>		<u>544.860</u>	<u>556.000</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
100	El og varme	116.871	92.000
260	Bryggenet udgifter	206.353	
-200	Bryggenet indtægter	<u>-174.000</u>	
640	Vandafgift	588.682	642.000
340	Renovation m.v.	326.590	327.000
<u>1.140</u>		<u>1.064.496</u>	<u>1.061.000</u>

NOTER

Budget 2004 t.kr.	2003 kr.	Budget 2003 kr.
Note 4. Renholdelse		
600 Viceværter, lønninger, ejendomsservice	434.968	600.000
250 Trappevask og vinduespolering	230.159	250.000
0 Gård og have	14.973	0
0 Snerydning, viceværtartikler m.v.	16.135	0
<u>850</u>	<u>696.235</u>	<u>850.000</u>
Note 5. Foreningsomkostninger		
160 Administration	160.000	180.000
50 Anden adminsitration	33.850	0
60 Revision	65.000	60.000
0 Øvrig assistance	76.297	0
40 Valuarvurdering	38.783	30.000
30 Advokat	24.735	15.000
50 Kontorartikler, porto og kopier m.v.	43.200	20.000
60 Gebyrer	24.564	25.000
50 Møder, generalforsamling m.v.	30.310	60.000
10 Bestyrelseskontor, telefon og internet	27.748	20.000
20 Telefontilskud	12.000	20.000
70 Varmeregnskab	63.729	63.000
20 Vurderingshonorar, salg andele	25.750	0
0 Øvrige omkostninger	16.979	0
0 Tab fraflyttere	14.383	0
<u>620</u>	<u>657.328</u>	<u>493.000</u>

kr.

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

Anskaffelsessum pr. 1. januar 2003	118.606.906
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>118.606.906</u>

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2003	<u>130.500.000</u>
---	--------------------

NOTER

Budget 2004 kr.	2003 kr.	Budget 2003 kr.
Note 7. Finansieringsudgifter, netto		
Prioritetsydelse og øvrige renter		
6.748 Renter, langfristet gæld	6.822.997	6.912.000
410 Afdrag, langfristet gæld	365.620	365.000
-75 Renter, bank	-136.532	-150.000
-77 Rentetilskud	-77.272	-77.000
<u>7.006</u>	<u>6.974.813</u>	<u>7.050.000</u>

	Udløb	Renter	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
RD, 6,5684%, nom. 6% opr. kr. 24.472.000	2031	413.105	73.088	0	0
RD, 5,3520%, nom. 5% opr. Kr. 25.440.000	2031	1.078.284	292.532	25.147.468	25.651.793
RD, 5,4516%, flexlån opr. kr. 46.560.000 Afdragsfri i perioden	2006	2.677.945	-	46.560.000	48.024.309
RD, 5,8088%, flexlån opr. kr. 43.440.000 Afdragsfri i perioden	2010	2.653.663	-	43.440.000	49.408.103
		<u>6.822.997</u>	<u>365.620</u>	<u>115.147.468</u>	<u>123.084.205</u>

kr.

Note 8. Netværksinstallation

Anskaffelsessum	1.120.155
Årets afskrivning, 20% (1. år)	224.031
	<u>896.124</u>

Note 9. Varmeregnskab 2003/2004

Varmedgifter	280.283
Varmeindbetalinger	279.606
	<u>677</u>

NOTER

kr.

Note 10. Hensat til vedligeholdelse

Saldo pr. 1. januar 2003	2.650.000
Hensat til vedligeholdelse	1.600.000
	<u>4.250.000</u>

Note 11. Skyldige omkostninger

Trappevask	18.569
Revision	65.000
Byggesag	290.304
Afsat el	100.000
Varmeregnskab	81.167
Beboerforeningsbidrag	4.760
Diverse kreditorer	69.072
Mellemregning tidl. administrator	16.077
Moms, skat, atp mv.	21.490
	<u>666.439</u>

Note 12. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er deponeret kr. 346.000 vedrørende foreningen Bryggenet.

Afgivne garantier

Bestyrelsen oplyser, at foreningen har stillet garantier for andelshavere.

Eventualforpligtelser

I henhold til seneste retspraksis kan overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele.

Eventuel ejendomsavancebeskatning ved overgang af det sidste lejemål fra udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed er ikke medregnet i årsregnskabet.

NOTER

Note 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2003 i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b samt vedtægternes §15.

kr.

Handelsværdi i henhold til vurdering pr. 2. maj 2004 af ejendomsmæglere & valuarer Wiborg + Partnere	167.250.000
Bogført værdi af ejendommen	122.591.211
	<u>44.658.789</u>
Prioritetsgæld, restgæld	115.147.468
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>123.084.205</u>
	<u>-7.936.737</u>
	36.722.052
Egenkapital	<u>9.252.151</u>
	<u>45.974.203</u>
Hensat til vedligeholdelse og opretning	<u>-15.500.000</u>
	<u><u>30.474.203</u></u>
Andelsindskud	<u>8.024.100</u>
Andelsværdi pr. andelsindskud	<u>3,7978</u>
Andelsværdi pr. m2	<u>1.899</u>
<i>Andelsværdi pr. andelsindskud 31. december 2002</i>	<u>3,5018</u>
<i>Andelsværdi pr. m2</i>	<u>1.751</u>

Note 13. Beregning af andelsværdi - fortsat

Specifikation af andelsværdier

Areal	stk	Indskud	Indskud i alt	Andelsværdi	Andelsværdi i alt
55,6	1	27.800	27.800	105.579	105.579
58,5	1	29.250	29.250	111.086	111.086
58,7	8	29.350	234.800	111.465	891.720
59,0	7	29.500	206.500	112.035	784.245
59,2	1	29.600	29.600	112.415	112.415
59,4	20	29.700	594.000	112.795	2.255.900
59,9	18	29.950	539.100	113.744	2.047.392
60,3	2	30.150	60.300	114.504	229.008
60,4	11	30.200	332.200	114.694	1.261.634
62,0	12	31.000	372.000	117.732	1.412.784
62,2	5	31.100	155.500	118.112	590.560
62,3	11	31.150	342.650	118.301	1.301.311
62,4	8	31.200	249.600	118.491	947.928
62,8	16	31.400	502.400	119.251	1.908.016
78,3	2	39.150	78.300	148.684	297.368
78,6	1	39.300	39.300	149.254	149.254
79,8	1	39.900	39.900	151.532	151.532
79,9	2	39.950	79.900	151.722	303.444
81,9	1	40.950	40.950	155.520	155.520
82,3	1	41.150	41.150	156.279	156.279
82,6	14	41.300	578.200	156.849	2.195.886
82,9	4	41.450	165.800	157.419	629.676
83,5	4	41.750	167.000	158.558	634.232
83,8	1	41.900	41.900	159.128	159.128
84,6	4	42.300	169.200	160.647	642.588
85,3	4	42.650	170.600	161.976	647.904
85,6	5	42.800	214.000	162.546	812.730
88,2	5	44.100	220.500	167.483	837.415
88,5	1	44.250	44.250	168.053	168.053
89,0	3	44.500	133.500	169.002	507.006
92,4	11	46.200	508.200	175.458	1.930.038
93,2	1	46.600	46.600	176.977	176.977
97,0	2	48.500	97.000	184.193	368.386
97,2	1	48.600	48.600	184.573	184.573
99,1	2	49.550	99.100	188.181	376.362
109,2	1	54.600	54.600	207.360	207.360
112,6	2	56.300	112.600	213.816	427.632
114,3	1	57.150	57.150	217.044	217.044
114,5	1	57.250	57.250	217.424	217.424
117,7	1	58.850	58.850	223.501	223.501
118,8	2	59.400	118.800	225.589	451.178
transport	199		7.158.900		27.188.068

NOTER

Note 13. Beregning af andelsværdi - fortsat

Specifikation af andelsværdier

	Areal	stk	Indskud	Indskud i alt	Andelsværdi	Andelsværdi i alt
transport		199		7.158.900		27.188.068
	119,0	1	59.500	59.500	225.969	225.969
	119,1	1	59.550	59.550	226.159	226.159
	119,3	2	59.650	119.300	226.539	453.078
	119,8	2	59.900	119.800	227.488	454.976
	122,4	1	61.200	61.200	232.425	232.425
	124,5	1	62.250	62.250	236.413	236.413
	124,6	1	62.300	62.300	236.603	236.603
	125,6	1	62.800	62.800	238.502	238.502
	148,4	1	74.200	74.200	281.797	281.797
	172,7	1	86.350	86.350	327.940	327.940
	195,9	1	97.950	97.950	371.995	371.995
Afrunding						278
		<u>212</u>		<u>8.024.100</u>		<u>30.474.203</u>