

Andelsboligforeningen Egilshus

Årsregnskab
for 2004

 **ERNST & YOUNG**

Quality In Everything We Do

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 2004 for Andelsboligforeningen Egilshus.

Årsregnskabet er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

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 3. maj 2005

ADMINISTRATOR

.....
Boligexperten Administration A/S

København, den 3. maj 2005

BESTYRELSEN

.....
Formand

.....

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2005

.....
Dirigent

REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Egilshus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Egilshus for regnskabsåret 2004, der aflægges efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

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 2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2004 i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 3. maj 2005

Ernst & Young

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Hanne Sandersen

Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Egilshus er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

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.

Skatter

Beregnet betalbar skat af årets skattepligtige indkomst er udgiftsført

RESULTATOPGØRELSE for 2004

Budget 2005 t.kr.		note	2004 kr.	Budget 2004 kr.
INDTÆGTER				
8.000	Boligafgift		7.512.174	7.500.000
1.500	Særopkrævning, moderniseringer		1.697.548	1.700.000
1.500	Lejeindtægt beboelse		1.640.269	1.800.000
650	Lejeindtægt erhverv		512.686	600.000
150	Afsluttede moderniseringer		177.463	200.000
1.000	Salg af andele, netto		1.408.727	500.000
100	Overdragelsesindtægter		134.000	100.000
300	Øvrige indtægter		227.616	0
25	Ventelistegebyrer		18.800	20.000
<u>13.225</u>	INDTÆGTER I ALT		<u>13.329.283</u>	<u>12.420.000</u>
UDGIFTER				
Ejendomsomkostninger				
1.000	Vedligeholdelse	1	867.500	1.000.000
625	Skatter og forsikringer	2	602.020	590.000
1.170	Forbrugsafgifter	3	1.036.768	1.140.000
600	Renholdelse	4	752.702	850.000
<u>3.395</u>			<u>3.258.990</u>	<u>3.580.000</u>
<u>630</u>	Foreningsomkostninger	5	<u>631.177</u>	<u>620.000</u>
<u>7.500</u>	Finansieringsudgifter, netto	7	<u>6.966.110</u>	<u>7.006.000</u>
<u>11.525</u>	UDGIFTER I ALT		<u>10.856.277</u>	<u>11.206.000</u>
1.700	BUDGETRESULTAT		2.473.006	1.214.000
500	Prioritetsafdrag		407.169	410.000
200	Afskrivninger	8	224.000	224.000
1.600	Hensat til vedligeholdelse		2.000.000	1.400.000
0	Skat af årets resultat		0	0
<u>400</u>	ÅRETS RESULTAT		<u>656.175</u>	<u>0</u>

BALANCE pr. 31. december 2004

	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	9	19.127.824
Netværksinstallation	8	672.124
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>138.406.854</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancer		23.821
Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond		1.948.775
Forudbetalte omkostninger		102.225
Diverse tilgodehavender		37.566
Mellemregning administrator		765
Tilgodehavender i alt		<u>2.113.152</u>
Likvide midler		
Kassebeholdning		850
Amagerbanken, bestyrelseskonto		105
Amagerbanken, deponering vedr. Bryggenet		351.970
Amagerbanken, ventelistekonto		7.950
Amagerbanken, kassekredit (maksimum 500.000)		3.267.853
Nordea, driftskonto		118.519
Likvide midler i alt		<u>3.747.247</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.860.399</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>144.267.253</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2004

	note	kr.
PASSIVER		
Egenkapital		
Andelsindskud		8.024.100
Tilgang		359.950
		<u>8.384.050</u>
Opsparet formue		
Saldo pr. 1. januar 2004		1.228.051
Årets resultat		656.175
		<u>1.884.226</u>
Egenkapital i alt		<u>10.268.276</u>
Hensættelser		
Hensat til vedligeholdelse	11	6.250.000
Hensættelser i alt		<u>6.250.000</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita og forudbetalt leje		550.625
Byggelån, Amagerbanken (maksimum kr. 40.000.000)		10.456.674
Prioritetsgæld	7	114.740.298
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>125.747.597</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse, lejere		1.081.122
Mellemregning ved andelsoverdragelse		12.166
Afregning varmeregnskab 2003/2004		54.787
Varmeregnskab 2004/2005	10	308.289
Forudbetalt boligafgift m.v.		94.811
Skyldige omkostninger	12	450.205
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.001.380</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>127.748.977</u>
PASSIVER I ALT		<u>144.267.253</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	13	
Beregning af andelsværdi	14	

NOTER

Budget 2005 t.kr.		2004 kr.	Budget 2004 kr.
Note 1. Vedligeholdelse			
	Blikkenslager	373.136	
	Elektriker	72.367	
	Glarmester	28.000	
	Låsereparation m.v.	29.530	
	Maler	9.656	
	Murer	23.390	
	Snedker og tømrer	75.125	
	Tag og tagrender	7.082	
	Varmeanlæg	89.458	
	Kloak	32.801	
	Storskrald	42.130	
	Kabling	2.384	
	Stillads og liftsleje	3.563	
	Porttelefoner	27.794	
	Vejvedligeholdelse	29.281	
	Diverse	21.803	
<u>1.000</u>		<u>867.500</u>	<u>1.000.000</u>
Note 2. Skatter og forsikringer			
455	Ejendomsskatter	438.083	430.000
170	Forsikringer m.v.	163.937	160.000
<u>625</u>		<u>602.020</u>	<u>590.000</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
100	El og varme	93.153	100.000
260	Bryggenet udgifter	211.751	260.000
-200	Bryggenet indtægter	-217.125	-200.000
640	Vandafgift	589.673	640.000
370	Renovation m.v.	359.316	340.000
<u>1.170</u>		<u>1.036.768</u>	<u>1.140.000</u>

NOTER

Budget 2005 t.kr.		2004 kr.	Budget 2004 kr.
Note 4. Renholdelse			
350	Viceværter, lønninger, ejendomsservice	441.732	600.000
250	Trappevask og vinduespolering	296.991	250.000
0	Snerydning, viceværtartikler m.v.	13.979	0
<u>600</u>		<u>752.702</u>	<u>850.000</u>
Note 5. Foreningsomkostninger			
180	Administration	162.272	160.000
50	Anden admsitration	37.675	50.000
65	Revision	79.293	60.000
60	Anden assistance	43.250	0
30	Valuarvurdering	25.938	40.000
30	Advokat	2.720	30.000
40	Kontorartikler, porto og kopier m.v.	37.794	50.000
35	Gebyrer	24.576	60.000
30	Møder, generalforsamling m.v.	33.528	50.000
15	Bestyrelseskontor, telefon og internet	14.532	10.000
15	Telefontilskud	16.000	20.000
75	Varmeregnskab	74.050	70.000
0	Vurderingshonorar, salg andele	19.500	20.000
0	Øvrige omkostninger	10.757	0
0	Administration andelshandler m.v.	29.525	0
0	Indbrud bestyrelseskontor	13.235	0
5	Tab fraflyttere	6.532	0
<u>630</u>		<u>631.177</u>	<u>620.000</u>

kr.

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

Anskaffelsessum pr. 1. januar 2004

Anskaffelsessum pr. 31. december 2004

118.606.906

118.606.906

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2004

202.000.000

NOTER

Budget 2005 kr.		2004 kr.	Budget 2004 kr.
Note 7. Finansieringsudgifter, netto			
Prioritetsydelse og øvrige renter			
6.600	Renter, langfristet gæld	6.744.408	6.748.000
500	Afdrag, langfristet gæld	407.169	410.000
400	Renter, bank	-108.195	-75.000
0	Rentetilskud	-77.272	-77.000
<u>7.500</u>		<u>6.966.110</u>	<u>7.006.000</u>

	Udløb	Renter	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
RD, 5,3520%, nom. 5% opr. Kr. 25.440.000	2031	1.412.800	407.169	24.740.298	25.660.839
RD, 5,4516%, flexlån opr. kr. 46.560.000 Afdragfri i perioden	2006	2.677.945	-	46.560.000	49.503.700
RD, 5,8088%, flexlån opr. kr. 43.440.000 Afdragfri i perioden	2010	2.653.663	-	43.440.000	48.529.127
		<u>6.744.408</u>	<u>407.169</u>	<u>114.740.298</u>	<u>123.693.666</u>

kr.

Note 8. Netværksinstallation

Anskaffelsessum	1.120.155
Akkumulerede afskrivninger	224.031
Årets afskrivning, 20% (2. år)	224.000
	<u>672.124</u>

Note 9. Igangværende byggesag, tag og vinduer

Saldo pr. 1. januar 2004	3.088.181
Tilgang 2004 (heraf lønninger m.v. kr. 275.040)	16.039.643
	<u>19.127.824</u>

Note 10. Varmeregnskab 2004/2005

Varmedgifter	0
Varmeindbetalinger	308.289
	<u>-308.289</u>

NOTER

kr.

Note 11. Hensat til vedligeholdelse

Saldo pr. 1. januar 2004

4.250.000

Hensat til vedligeholdelse

2.000.000

6.250.000**Note 12. Skyldige omkostninger**

Ejendomsservice

56.102

Bryggeriet

66.570

Revision

79.500

Afsat el

60.000

Varmeregnskab

70.000

Diverse kreditorer

71.737

Feriepenge

27.500

Moms, skat, atp mv.

18.796450.205**Note 13. Eventualaktiver og -forpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Der er deponeret kr. 352.000 vedrørende foreningen Bryggeriet.

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 14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2004 i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b samt vedtægternes §15.

		kr.
Handelsværdi i henhold til vurdering pr. 12. april 2005 af ejendomsmæglere & valuarer Wiborg + Partnere		218.660.000
Bogført værdi af ejendommen		<u>138.406.854</u>
		80.253.146
Prioritetsgæld, restgæld	114.740.298	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>123.693.666</u>	-8.953.368
		71.299.778
Egenkapital		<u>10.268.276</u>
		81.568.054
Hensat til vedligeholdelse og opretning		-22.890.000
		<u>58.678.054</u>
Andelsindskud		<u>8.384.050</u>
Andelsværdi pr. andelsindskud		<u>7,0000</u>
Andelsværdi pr. m2		<u>3.500</u>
<i>Andelsværdi pr. andelsindskud 31. december 2003</i>		<u>3,7978</u>
<i>Andelsværdi pr. m2</i>		<u>1.899</u>

Note 14. Beregning af andelsværdi - fortsat

Specifikation af andelsværdier

Areal	stk	Indskud	Indskud i alt	Andelsværdi	Andelsværdi i alt
55,6	1	27.800	27.800	194.600	194.600
58,7	8	29.350	234.800	205.450	1.643.600
59,0	7	29.500	206.500	206.500	1.445.500
59,4	21	29.700	623.700	207.900	4.365.900
59,9	19	29.950	569.050	209.650	3.983.350
60,3	2	30.150	60.300	211.050	422.100
60,4	11	30.200	332.200	211.400	2.325.400
62,0	13	31.000	403.000	217.000	2.821.000
62,2	5	31.100	155.500	217.700	1.088.500
62,3	11	31.150	342.650	218.050	2.398.550
62,4	8	31.200	249.600	218.400	1.747.200
62,8	16	31.400	502.400	219.800	3.516.800
78,3	2	39.150	78.300	274.050	548.100
78,6	1	39.300	39.300	275.100	275.100
79,8	1	39.900	39.900	279.300	279.300
79,9	2	39.950	79.900	279.650	559.300
81,9	1	40.950	40.950	286.650	286.650
82,3	2	41.150	82.300	288.050	576.100
82,6	14	41.300	578.200	289.100	4.047.400
82,9	4	41.450	165.800	290.150	1.160.600
83,5	4	41.750	167.000	292.250	1.169.000
83,8	1	41.900	41.900	293.300	293.300
84,6	4	42.300	169.200	296.100	1.184.400
85,3	4	42.650	170.600	298.550	1.194.200
85,6	5	42.800	214.000	299.600	1.498.000
88,2	5	44.100	220.500	308.700	1.543.500
88,5	2	44.250	88.500	309.750	619.500
89,0	4	44.500	178.000	311.500	1.246.000
92,4	13	46.200	600.600	323.400	4.204.200
93,2	1	46.600	46.600	326.200	326.200
97,0	2	48.500	97.000	339.500	679.000
97,2	2	48.600	97.200	340.200	680.400
99,1	2	49.550	99.100	346.850	693.700
109,2	1	54.600	54.600	382.200	382.200
110,7	0	55.350	0	387.450	0
112,6	2	56.300	112.600	394.100	788.200
114,3	1	57.150	57.150	400.050	400.050
114,5	2	57.250	114.500	400.750	801.500
transport	204		7.341.200		51.388.400

NOTER

Note 14. Beregning af andelsværdi - fortsat

Specifikation af andelsværdier

	Areal	stk	Indskud	Indskud i alt	Andelsværdi inkl. indskud	Andelsværdi inkl. indskud i alt
transport		204		7.341.200		51.388.400
	117,7	1	58.850	58.850	411.950	411.950
	118,8	2	59.400	118.800	415.800	831.600
	119,0	1	59.500	59.500	416.500	416.500
	119,1	1	59.550	59.550	416.850	416.850
	119,3	2	59.650	119.300	417.550	835.100
	119,8	2	59.900	119.800	419.300	838.600
	122,4	1	61.200	61.200	428.400	428.400
	124,5	1	62.250	62.250	435.750	435.750
	124,6	1	62.300	62.300	436.100	436.100
	125,6	1	62.800	62.800	439.600	439.600
	148,4	1	74.200	74.200	519.400	519.400
	172,7	1	86.350	86.350	604.450	604.450
	195,9	1	97.950	97.950	685.650	685.650
Afrunding		<u>220</u>		<u>8.384.050</u>		<u>-10.296</u>
						<u>58.678.054</u>