

Andelsboligforeningen Egilshus

Årsregnskab

for 2005

5. Regnskabsår

 **ERNST & YOUNG**

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12, 4. th.
1620 København V

Tlf. 33 22 99 41

FORENINGENS OPLYSNINGER

Andelsboligforeningen Egilshus
c/o Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12, 4. th.
1620 København V

Bestyrelse:

Jens Halvorsen
Jens Boris Larsen
Hanne Midtgaard
Christina Frandsen
Eva U. Handberg
Stefan Valbjørn
Sofie Munk

Administrator:

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12, 4. th.
1620 København V

Revision:

Ernst & Young A/S
Tagensvej 86
2200 København N

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2006

.....
Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2005 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 31. maj 2006

ADMINISTRATOR

.....

Boligexperten Administration A/S

København, den 31. maj 2006

BESTYRELSEN

.....

Formand

.....

.....

.....

.....

.....

.....

REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Egilshus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Egilshus for regnskabsåret 2005, 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 2005 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2005 i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 31. maj 2006

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 2005

Budget 2006 t.kr.		note	2005 kr.	Budget 2005 kr.
INDTÆGTER				
8.800	Boligafgift		7.983.245	8.000.000
950	Særopkrævning, moderniseringer		1.609.718	1.500.000
1.450	Lejeindtægt beboelse		1.484.379	1.500.000
840	Lejeindtægt erhverv		770.438	650.000
10	Fremlejeafgift		8.122	0
20	Afsluttede moderniseringer		23.867	150.000
3.000	Salg af andele, netto		1.076.642	1.000.000
75	Overdragelsesindtægter		40.500	100.000
100	Øvrige indtægter		115.916	300.000
20	Ventelistegebyrer		18.200	25.000
<u>15.265</u>	INDTÆGTER I ALT		<u>13.131.027</u>	<u>13.225.000</u>
UDGIFTER				
Ejendomsomkostninger				
1.000	Vedligeholdelse	1	991.005	1.000.000
624	Skatter og forsikringer	2	611.416	625.000
1.252	Forbrugsafgifter	3	1.089.295	1.170.000
700	Renholdelse	4	706.058	600.000
<u>3.576</u>			<u>3.397.774</u>	<u>3.395.000</u>
<u>670</u>	Foreningsomkostninger	5	<u>613.054</u>	<u>630.000</u>
<u>9.055</u>	Finansieringsudgifter, netto	7	<u>6.947.685</u>	<u>7.500.000</u>
<u>13.301</u>	UDGIFTER I ALT		<u>10.958.513</u>	<u>11.525.000</u>
1.964	BUDGETRESULTAT		2.172.514	1.700.000
450	Prioritetsafdrag		457.687	500.000
-224	Afskrivninger	8	-224.000	-200.000
0	Kurstab m.v. ved låneomlægning		-2.054.957	0
-1.600	Hensat til vedligeholdelse		-1.600.000	-1.600.000
0	Skat af årets resultat		0	0
<u>590</u>	ÅRETS RESULTAT		<u>-1.248.756</u>	<u>400.000</u>

BALANCE pr. 31. december 2005

	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	47.081.663
Netværksinstallation	8	448.124
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>166.136.693</u>
 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancer		38.174
Forudbetalte omkostninger		113.937
Diverse tilgodehavender		107.577
Forsikringssager		43.617
Tilgodehavender i alt		<u>303.305</u>
 Likvide midler		
Kassebeholdning		3.901
Amagerbanken, bestyrelseskonto		9.268
Amagerbanken, deponering vedr. Bryggenet		357.250
Amagerbanken, ventelistekonto		15.529
Amagerbanken, kassekredit (maksimum 500.000)		9.370.328
Likvide midler i alt		<u>9.756.276</u>
 Omsætningsaktiver i alt		<u>10.059.581</u>
 AKTIVER I ALT		<u><u>176.196.274</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2005

	note	kr.
PASSIVER		
Egenkapital		
Andelsindskud		8.384.050
Tilgang		139.850
		<u>8.523.900</u>
Opsparet formue		
Saldo pr. 1. januar 2005		1.884.226
Årets resultat		-1.248.756
		<u>635.470</u>
Egenkapital i alt		<u>9.159.370</u>
Hensættelser		
Hensat til vedligeholdelse	11	7.850.000
Hensættelser i alt		<u>7.850.000</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita og forudbetalt leje		651.978
Byggelån, Amagerbanken (maksimum kr. 40.000.000)		37.820.400
Prioritetsgæld	7	116.663.215
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>155.135.593</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse, lejere		1.098.795
Mellemregning ved andelsoverdragelse		70.131
Mellemregning ved loftoverdragelse		204.000
Beboerforeningsbidrag		7.880
Afregning varmeregnskab 2003/2004		2.127
Afregning varmeregnskab 2004/2005		22.759
Varmeregnskab 2005/2006	10	77.769
Forudbetalt boligafgift m.v.		91.175
Skyldige omkostninger	12	1.731.689
Tinglysningskonto, RealkreditDanmark		744.986
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.051.311</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>159.186.904</u>
PASSIVER I ALT		<u>176.196.274</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	13	
Beregning af andelsværdi	14	

NOTER

Budget 2006 t.kr.		2005 kr.	Budget 2005 kr.
Note 1. Vedligeholdelse			
	Blikkenslager	167.502	
	Elektriker	121.945	
	Glarmester	23.340	
	Låsereparation m.v.	2.915	
	Maler	19.792	
	Murer	41.392	
	Snedker og tømrer	15.310	
	Tag og tagrender	4.904	
	Skorstensfejer	2.270	
	Varmeanlæg	129.633	
	Kloak	116.971	
	Storskrald	2.393	
	Kabling	2.770	
	Stillads og liftleje	2.869	
	Porttelefoner	11.796	
	Teknikerhonorar	15.803	
	Svamperensning	6.649	
	Forbedring af lejlighed nr. 148	74.756	
	Diverse vedligeholdelse	227.995	
<u>1.000</u>		<u>991.005</u>	<u>1.000.000</u>
Note 2. Skatter og forsikringer			
464	Ejendomsskatter	452.860	455.000
160	Forsikringer m.v.	158.556	170.000
<u>624</u>		<u>611.416</u>	<u>625.000</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
115	El og varme	1.287	100.000
230	Bryggenet udgifter	212.762	260.000
-226	Bryggenet indtægter	<u>-221.900</u>	-200.000
750	Vandafgift	723.194	640.000
383	Renovation m.v.	373.952	370.000
<u>1.252</u>		<u>1.089.295</u>	<u>1.170.000</u>

NOTER

Budget 2006 t.kr.		2005 kr.	Budget 2005 kr.
Note 4. Renholdelse			
400	Viceværter, lønninger, ejendomsservice	449.849	350.000
250	Trappevask og vinduespolering	243.462	250.000
50	Snerydning, viceværtartikler m.v.	12.747	0
<u>700</u>		<u>706.058</u>	<u>600.000</u>

Note 5. Foreningsomkostninger			
170	Administration	165.032	180.000
30	Anden administration	14.625	50.000
65	Revision	60.000	65.000
60	Anden assistance	73.104	60.000
25	Valuarvurdering	26.031	30.000
25	Advokat	126	30.000
50	Kontorartikler, porto og kopier m.v.	44.899	40.000
30	Gebyrer	24.130	35.000
30	Møder, generalforsamling m.v.	23.705	30.000
40	Bestyrelseskontor, telefon og internet	37.501	15.000
20	Telefontilskud	14.000	15.000
75	Varmeregnskab	72.441	75.000
25	Vurderingshonorar, salg andele	10.000	0
15	Øvrige omkostninger	13.984	0
10	Administration andelshandler m.v.	9.983	0
0	Bidrag til lokalsamfundet	10.000	0
0	Tab fraflyttere	13.493	5.000
<u>670</u>		<u>613.054</u>	<u>630.000</u>

kr.

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

Anskaffelsessum pr. 1. januar 2005	118.606.906
Anskaffelsessum pr. 31. december 2005	<u>118.606.906</u>

Offentlig ejendomsvurdering, årsregulering 2005	<u>202.000.000</u>
---	--------------------

NOTER

Budget 2006 kr.			2005 kr.	Budget 2005 kr.
Note 7. Finansieringsudgifter, netto				
Prioritetsydelse og øvrige renter				
5.983	Renter, eksisterende langfristet gæld		6.723.988	6.600.000
450	Afdrag, eksisterende langfristet gæld		457.687	500.000
45	*) Renter, forventet lån GI (1,5% p.a.)			
0	*) Afdrag, forventet lån GI			
2.070	*) Renter, forventet nyt lån RD, (5-6%)			
540	*) Afdrag, forventet nyt lån RD			
-33	Renter, bank	-162.324		400.000
0	Rentetilskud	-71.666	-233.990	0
<u>9.055</u>			<u>6.947.685</u>	<u>7.500.000</u>

*) Den endelige finansiering af byggesagen er ikke fastlagt. Hvorfor beløbende er anslåede.

	Udløb	Renter	Afdrag (Indfriet)	Restgæld	Kursværdi
RD, 5,3520%, nom. 5% opr. Kr. 25.440.000	2031	1.021.180	319.902 (24.420.396)	0	0
RD, 5,4516%, flexlån opr. kr. 46.560.000	2006	2.677.945	0 (46.560.000)	0	0
RD, 5,8088%, flexlån opr. kr. 43.440.000 Afdragfri i perioden	2010	2.653.663	-	43.440.000	47.863.468
RD, 4,2120%, kontantlån opr. kr. 25.657.000	2035	371.200	137.785	25.519.215	25.917.772
RD, flexgaranti, inkonventibel 3,48%, opr. kr. 47.704.000 garantirente 5%, afdragsfri til 2015	2030	0	0	47.704.000	47.923.438
		<u>6.723.988</u>	<u>457.687</u>	<u>116.663.215</u>	<u>121.704.678</u>

Udover de anførte lån, er der tinglyst et lån til Realkredit Danmark på kr. 34.500.000, lånet er ikke hjemtaget.

Indfriet lån med en hovedstol på kr. 46.560.000 er ikke afmeldt fra tingbogen.

NOTER

kr.

Note 8. Netværksinstallation

Anskaffelsessum	1.120.155
Akkumulerede afskrivninger	448.031
Årets afskrivning, 20% (3. år)	224.000
	<u>448.124</u>

Note 9. Igangværende byggesag, tag og vinduer

Saldo pr. 1. januar 2005	3.088.181
Tilgang 2004 (heraf lønninger m.v. kr. 275.040)	16.039.643
Tilgang 2005 (heraf lønninger m.v. kr. 338.093)	27.953.839
	<u>47.081.663</u>

Note 10. Varmeregnskab 2005/2006

Varmeudgifter	238.039
Varmeindbetalinger	315.808
	<u>-77.769</u>

Note 11. Hensat til vedligeholdelse

Saldo pr. 1. januar 2005	6.250.000
Hensat til vedligeholdelse	1.600.000
	<u>7.850.000</u>

Note 12. Skyldige omkostninger

Ejendomsservice	102.791
Bryggenet	33.785
Kloakservice	38.457
VVS	57.713
RealkreditDanmark	1.172.402
Revision	60.000
Varmeregnskab	70.000
Diverse kreditorer	111.581
Ej hævet check, varmeregnskab, fraflytter	372
Feriepenge	27.500
Moms, skat, atp mv.	57.088
	<u>1.731.689</u>

NOTER

Note 13. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er deponeret kr. 352.000 vedrørende foreningen Bryggenet.

Afgivne garantier

Bestyrelsen oplyser, at foreningen har stillet garantier for andelshavere.

Eventualforpligtelser

Der er anlagt en voldgiftssag mod foreningen i forbindelse med byggesagen. Bestyrelsen vurderer, at et eventuelt negativt udfald kan videreføres til foreningens byggetekniske rådgiver.

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 2005 i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b samt vedtægternes §15.

		kr.
Handelsværdi i henhold til vurdering pr. 21. februar 2006 af ejendomsmæglere & valuarer Wiborg + Partnere		295.440.000
Bogført værdi af ejendommen		<u>166.136.693</u>
		129.303.307
Prioritetsgæld, restgæld	116.663.215	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>121.704.678</u>	<u>-5.041.463</u>
		124.261.844
Egenkapital		<u>9.159.370</u>
		133.421.214
Hensat til vedligeholdelse og opretning		<u>-20.900.000</u>
		<u>112.521.214</u>
Andelsindskud		<u>8.523.900</u>
Andelsværdi pr. andelsindskud		<u>13,2100</u>
Andelsværdi pr. m2		<u>6.600</u>
<i>Andelsværdi pr. andelsindskud 31. december 2004</i>		<u>7,0000</u>
<i>Andelsværdi pr. m2</i>		<u>3.500</u>

NOTER

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	367.238	367.238
58,7	6	29.350	176.100	387.714	2.326.284
59,0	6	29.500	177.000	389.695	2.338.170
59,4	18	29.700	534.600	392.337	7.062.066
59,9	16	29.950	479.200	395.640	6.330.240
60,3	2	30.150	60.300	398.282	796.564
60,4	9	30.200	271.800	398.942	3.590.478
62,0	13	31.000	403.000	409.510	5.323.630
62,2	6	31.100	186.600	410.831	2.464.986
62,3	10	31.150	311.500	411.492	4.114.920
62,4	7	31.200	218.400	412.152	2.885.064
62,8	16	31.400	502.400	414.794	6.636.704
78,3	2	39.150	78.300	517.172	1.034.344
78,6	1	39.300	39.300	519.153	519.153
79,8	1	39.900	39.900	527.079	527.079
79,9	2	39.950	79.900	527.740	1.055.480
81,9	1	40.950	40.950	540.950	540.950
82,3	2	41.150	82.300	543.592	1.087.184
82,6	14	41.300	578.200	545.573	7.638.022
82,9	4	41.450	165.800	547.555	2.190.220
83,5	4	41.750	167.000	551.518	2.206.072
83,8	1	41.900	41.900	553.499	553.499
84,6	4	42.300	169.200	558.783	2.235.132
85,3	3	42.650	127.950	563.407	1.690.221
85,6	5	42.800	214.000	565.388	2.826.940
88,2	5	44.100	220.500	582.561	2.912.805
88,5	2	44.250	88.500	584.543	1.169.086
89,0	4	44.500	178.000	587.845	2.351.380
92,4	14	46.200	646.800	610.302	8.544.228
93,2	1	46.600	46.600	615.586	615.586
97,0	2	48.500	97.000	640.685	1.281.370
97,2	2	48.600	97.200	642.006	1.284.012
99,1	2	49.550	99.100	654.556	1.309.112
109,2	1	54.600	54.600	721.266	721.266
110,7	0	55.350	0	731.174	0
112,6	2	56.300	112.600	743.723	1.487.446
114,3	1	57.150	57.150	754.952	754.952
114,5	2	57.250	114.500	756.273	1.512.546
transport	192		6.985.950		92.284.429

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		192		6.985.950		92.284.429
	117,7	2	58.850	117.700	777.409	1.554.818
	118,8	3	59.400	178.200	784.674	2.354.022
	119,0	1	59.500	59.500	785.995	785.995
	119,1	2	59.550	119.100	786.656	1.573.312
	119,3	3	59.650	178.950	787.977	2.363.931
	119,8	3	59.900	179.700	791.279	2.373.837
	122,4	1	61.200	61.200	808.452	808.452
	124,5	1	62.250	62.250	822.323	822.323
	124,6	2	62.300	124.600	822.983	1.645.966
	125,2	1	62.600	62.600	826.946	826.946
	125,6	1	62.800	62.800	829.588	829.588
	145,7	1	72.850	72.850	962.349	962.349
	148,4	1	74.200	74.200	980.182	980.182
	172,7	1	86.350	86.350	1.140.684	1.140.684
	195,9	1	97.950	97.950	1.293.920	1.293.920
Afrunding						-79.540
		<u>216</u>		<u>8.523.900</u>		<u>112.521.214</u>