

Andelsboligforeningen

Egilshus

Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4,
Njalsgade 2-22 samt Egilsgade 1-23
2300 København S



Årsrapport
for 2010
10. Regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Andelsværdiberegning	23

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Egilshus

Beliggende

Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4,
2300 København S
CVR-nr. 26 14 86 26
Amagerbros Kvarter, København 120

Bestyrelse

Jens Halvorsen, Formand
Christina Frandsen
Eva U. Handberg
Rune Andersen
Sanne Husmer
Sune Nymann
Trine O. Saugmann

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12, 4. th.
1620 København V
Tlf.: 33 22 99 41

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg
Tlf.: 35 87 22 22

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2011

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2010 for Andelsboligforeningen Egilshus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. maj 2011

Administrator:

Boligexperten Administration A/S

København, den 5. maj 2011

Bestyrelsen:

Jens Halvorsen, Formand

Christina Frandsen

Eva U. Handberg

Rune Andersen

Sanne Husmer

Sune Nymann

Trine O. Saugmann

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Egilshus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Egilshus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 5. maj 2011

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Hanne Sandersen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Egilshus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede bolig-afgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2010 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- ♦ Afdrag på prioritetsgæld indgår ikke længere i resultatopgørelsen, men fremgår af resultat-disponeringen. Hidtil har prioritetsafdragene indgået i finansieringsudgifterne, og dermed budgetresultatet. Modposten indgik i årets resultat.
- ♦ Ejendommen værdiansættes fremadrettet til dagsværdi. Hidtil har ejendommen været værdiansat til kostpris.
- ♦ Der er foretaget en reservation til imødegåelse af værdiforringelse m.v. af ejendommen under egenkapitalens andre reserver. Hidtil har reservationen været foretaget under andelsværdiberegningen.
- ♦ Reservation til vedligeholdelse af ejendomme er flyttet fra hensatte forpligtelser til andre reserver.
- ♦ Sammenligningstallene er ikke tilpasset praksisændringen.
- ♦ Virkning af praksisændringen er indregnet i egenkapitalens primo, jf. note 15.
- ♦ Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den ny vejledning.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2010

Budget 2011 (ej revideret)			Realiseret 2010	Budget 2010 (ej revideret)	Realiseret 2009
kr.		note	kr.	kr.	kr.
Indtægter					
10.100.000	Boligafgift		9.794.213	10.000.000	9.698.047
2.330.000	Lejeindtægter	1	2.240.908	2.250.000	2.426.777
0	Salg af andel inkl. indv. vedl. netto		3.922.779	3.000.000	729.510
100.000	Overdragelsesindtægter		150.500	100.000	63.000
360.000	Øvrige indtægter	2	115.021	250.000	86.553
<u>12.890.000</u>	Indtægter i alt		<u>16.223.421</u>	<u>15.600.000</u>	<u>13.003.887</u>
Omkostninger					
800.000	Ejendomsskat og forsikringer	3	809.851	800.000	768.605
1.495.000	Forbrugsafgifter	4	1.610.839	1.525.000	1.377.160
800.000	Renholdelse	5	899.068	900.000	833.018
1.250.000	Løbende vedligeholdelse	6	1.562.750	1.500.000	966.100
600.000	Genopretning og renovering af ejendom	7	1.926.987	0	0
800.000	Foreningsomkostninger	8	1.673.797	1.100.000	1.153.197
120.000	Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	140.079	0	130.520
<u>5.865.000</u>	Omkostninger i alt		<u>8.623.371</u>	<u>5.825.000</u>	<u>5.228.600</u>
<u>7.025.000</u>	Resultat før finansielle poster		<u>7.600.050</u>	<u>9.775.000</u>	<u>7.775.287</u>
200.000	Finansielle indtægter	9	8.572	8.000	52.956
6.210.000	Finansielle omkostninger	10	7.622.488	6.726.000	8.058.215
<u>6.010.000</u>	Finansielle poster, netto		<u>7.613.916</u>	<u>6.718.000</u>	<u>8.005.259</u>
1.015.000	Resultat før skat		-13.866	3.057.000	-229.972
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<u>1.015.000</u>	Årets resultat		<u>-13.866</u>	<u>3.057.000</u>	<u>-229.972</u>
Forslag til resultatdisponering:					
0	Overført fra "Reserveret til vedl. af ejendommen"		-1.926.987	0	0
Overført til "Overført resultat mv.":					
1.035.000	Betalte prioritetsafdrag		979.427	967.000	934.418
5.000.000	Salg af andele		-	-	-
-20.000	Overført restandel af årets resultat		933.694	2.090.000	-1.164.390
<u>6.015.000</u>			<u>1.913.121</u>	<u>3.057.000</u>	<u>-229.972</u>
<u>6.015.000</u>	Disponeret i alt		<u>-13.866</u>	<u>3.057.000</u>	<u>-229.972</u>

Balance

pr. 31. december

	note	2010 kr.	2009 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Amagerbros Kvarter København 120	11	436.000.000	175.430.079
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 436.000.000			
Materielle anlægsaktiver		<u>436.000.000</u>	<u>175.430.079</u>
Anlægsaktiver		<u>436.000.000</u>	<u>175.430.079</u>
Restancer		85.261	
Hensat til tab		<u>-40.000</u>	
Gæld, beboere		22.075	0
Forudbetalte omkostninger		159.784	154.779
Overtagne andele		2.016.223	2.016.223
Udlæg, andele under overdragelse		80.013	29.300
Mellemregning, administrator		9.500	13.554
Forsikringssager m.v.		8.743	12.513
Andre tilgodehavender		<u>640</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>2.342.239</u>	<u>2.315.773</u>
Likvide beholdninger	12	<u>6.569.655</u>	<u>1.312.429</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.911.894</u>	<u>3.628.202</u>
Aktiver		<u><u>444.911.894</u></u>	<u><u>179.058.281</u></u>

Balance

pr. 31. december

	note	2010 kr.	2009 kr.
Passiver			
Andelsindskud		9.310.200	9.136.150
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		260.569.921	0
Overført resultat mv.		-4.154.745	9.495.201
Egenkapital før andre reserver		<u>265.725.376</u>	<u>18.631.351</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, indv. forbedringer mv.		15.563.067	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		3.596.522	0
Andre reserver		<u>19.159.589</u>	<u>0</u>
Egenkapital	13	<u>284.884.965</u>	<u>18.631.351</u>
Hensat til vedligeholdelse		0	5.523.509
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>5.523.509</u>
Prioritetsgæld	14	155.477.900	148.834.697
Mellemregning overdragelser af andele, medlemmer		1.700.000	2.735.700
Deposita		530.509	536.706
Uafsluttet varmeregnskab	15	160.977	143.355
Afsluttet varmeregnskab		269.762	241.150
Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	1.021.425	1.107.361
Forudbetalt boligafgift og leje		85.596	89.669
Øvrig gæld	17	780.760	1.214.783
Gældsforpligtelser	18	<u>160.026.929</u>	<u>154.903.421</u>
Passiver		<u>444.911.894</u>	<u>179.058.281</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	19		
Nøgletal	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelsen

Budget 2011 (ej revideret) kr.		Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 1. Lejeindtægter				
1.100.000	Lejeindtægter, beboelseslejemål	1.006.182	1.000.000	1.176.966
230.000	Moderniseringstillæg	250.315	250.000	287.919
<u>1.000.000</u>	Lejeindtægter, erhvervslejemål	<u>984.411</u>	<u>1.000.000</u>	<u>961.892</u>
<u>2.330.000</u>		<u>2.240.908</u>	<u>2.250.000</u>	<u>2.426.777</u>
Moderniseringstillæg nedtrappes over en årrække.				
Note 2. Øvrige indtægter				
25.000	Renovation	27.084	20.000	27.084
85.000	Forbedringer, el-installationer	73.250	150.000	37.500
<u>250.000</u>	Andet	<u>14.687</u>	<u>80.000</u>	<u>21.969</u>
<u>360.000</u>		<u>115.021</u>	<u>250.000</u>	<u>86.553</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer				
560.000	Ejendomsskatter	585.783		549.396
225.000	Forsikringer	210.193		207.253
<u>15.000</u>	Abonnement, kontingent	<u>13.875</u>		<u>11.956</u>
<u>800.000</u>		<u>809.851</u>	<u>800.000</u>	<u>768.605</u>
Note 4. Forbrugsafgifter				
800.000	Vandafgift	751.755	925.000	841.770
500.000	Renovation	448.548	460.000	442.713
195.000	El- og varmekonsum fællesarealer	445.000	140.000	130.532
185.000	Bryggenet udgifter	247.136		246.765
<u>-185.000</u>	Bryggenet indtægter	<u>-281.600</u>		<u>-284.620</u>
<u>1.495.000</u>		<u>1.610.839</u>	<u>1.525.000</u>	<u>1.377.160</u>
Note 5. Renholdelse				
	Ejendomsservice	584.432		513.986
	Trappevask og vinduespolering	302.959		272.850
	Snerydning, skadedyrsbekæmpelse	11.677		46.182
<u>800.000</u>		<u>899.068</u>	<u>900.000</u>	<u>833.018</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 6. Løbende vedligeholdelse			
Blikkenslager	316.997		172.259
Elektriker	163.198		45.403
Garmester	7.478		4.602
Låsesmed	23.488		20.432
Maler	7.919		39.257
Murer	65.364		87.664
Snedker og tømrer	179.884		44.968
Smed	5.240		0
Varmeanlæg	90.335		163.991
Kloak	89.402		231.951
Storskrald	19.080		6.687
Vaskeri	25.574		0
Ventilation	9.066		0
Porttelefoner	616		0
Gård og have	36.180		9.174
Rådgivning	109.569		83.659
Tomgangsboliger	0		54.862
Vinduesprojekt	78.967		0
Postkasser	237.090		0
Drift af maskiner m.v.	71.285		0
Diverse reparationer, materialer m.v.	26.018		1.191
1.250.000	1.562.750	1.500.000	966.100

Note 7. Genopretning og renovering af ejendom			
0	Renovering af opgange	424.905	3.526.491
0	Heraf anvendt af hensættelser	0	+3.526.491
200.000	Vinduesprojekt - Boligkontoret	0	0
10.000	Ventilation	0	0
600.000	Renovering, tomgangsboliger	1.502.082	0
600.000		1.926.987	0

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2011 (ej revideret) kr.		Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 8. Foreningsomkostninger				
	Lønninger boligkontor inkl. bestyrelsesgodtgørelse	479.126		456.540
	Administrationshonorar inkl. moms fra 1/1 2011	215.188		208.920
	Anden administration	40.144		22.538
	Revision	80.000		75.000
	Regnskabsmæssig assistance	20.000		15.000
	Anden assistance	74.880		82.108
	Valuarvurdering	30.227		33.516
	Advokat	15.843		11.228
	Varmeregnskabshonorar	92.523		88.331
	Vurderingshonorar, overdragelser	0		1.500
	Bestyrelseskontor, telefon og internet	46.049		30.319
	Møder, generalforsamling m.v.	32.232		23.623
	Gebyrer	23.237		36.425
	Kontorartikler, porto og kopier m.v.	36.635		47.477
	Annoncer mv.	21.685		0
	Inventar	0		1.246
	Udgifter voldgift byggesag	405.482		0
	Tab, fraflyttere	15.534		0
	Tab, tilgodehavender	40.000		0
	Tab, indbrud (anslået)	0		10.000
	Øvrige omkostninger	5.012		9.426
<u>800.000</u>		<u>1.673.797</u>	<u>1.100.000</u>	<u>1.153.197</u>
Note 9. Finansielle indtægter				
<u>200.000</u>	Renteindtægter bank	<u>8.572</u>	<u>8.000</u>	<u>52.956</u>
<u>200.000</u>		<u>8.572</u>	<u>8.000</u>	<u>52.956</u>
Note 10. Finansielle omkostninger				
6.200.000	Prioritetsrenter m.v.	7.589.857	6.726.000	8.051.332
<u>10.000</u>	Øvrige rente udgifter	<u>32.631</u>	<u>0</u>	<u>6.883</u>
<u>6.210.000</u>		<u>7.622.488</u>	<u>6.726.000</u>	<u>8.058.215</u>

Noter til balancen

	2010 kr.	2009 kr.
Note 11. Ejendommen, Amagerbros Kvarter København 120		
Kostpris 1. januar	175.430.079	118.606.906
Tilgang	0	56.823.173
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	175.430.079	175.430.079
Opskrivninger 1. januar	0	0
Praksisændring	260.569.921	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	260.569.921	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	436.000.000	175.430.079

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2010 kr. 436.000.000.

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Note 12. Likvide beholdninger

	2010 kr.	2009 kr.
Nordea Bank, driftskonto	6.181.432	927.583
Nordea Bank, bestyrelseskonto	1.940	166
Amagerbanken, sikringskonto Bryggenet	385.161	384.680
Kassebeholdning	1.122	0
	6.569.655	1.312.429

Noter til balancen - fortsat

Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. januar	9.136.150	0	9.495.201	18.631.351	0	0	0	18.631.351
Tilgang nye andele	174.050			174.050			0	174.050
Praksisændring		260.569.921	-20.800.000	260.569.921	20.800.000	5.523.509	26.323.509	286.893.430
Årets regulering			5.236.933	0	-5.236.933	-1.926.987	-7.163.920	-7.163.920
Overført af årets resultat			1.913.121	1.913.121			0	1.913.121
Saldo 31. december	9.310.200	260.569.921	-4.154.745	281.288.443	15.563.067	3.596.522	19.159.589	300.448.032

Noter til balancen, fortsat

Note 14. Prioritetsgæld			Renter og	Betalte	Amortiseret	Nominel	Regnskabs-	Heraf	
Rest-			bidrag	afdrag	kurstab og	restgæld	mæssig værdi	næste års	Kursværdi
Kursløbetid			2010	2010	låneomk.	31/12	31/12	afdrag	31/12
			(indfriet)						
Lånetype	år		kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Grundejernes Investeringsfond									
Opr. 6.638.000									
Kontantlån, afdragsfrihed									
indtil 1/3 2012									
rentesats: 1,5%	100,00	25,00	99.570	0	0	6.638.000	6.638.000	0	6.638.000
Realkredit Danmark									
indfriet			(-43.440.000)						
Opr. 43.440.000									
Flexlån, inkonvertibelt									
rentesats: 5,8088%			2.231.330		0	0	0	0	0
Realkredit Danmark									
Opr. 25.657.000									
Kontantlån med afdrag									
rentesats: 4,212%	99,47	24,75	1.092.686	523.162	0	23.109.450	23.109.450	550.000	22.987.106
Realkredit Danmark									
indfriet			(-47.704.000)						
Opr. 47.704.000									
FlexGaranti lån									
rentesats: 5%			1.299.934	0	0	0	0	0	0
Realkredit Danmark									
Opr. 28.500.000									
Kontantlån med afdrag									
rentesats: 5,3328%	103,48	26,50	1.534.987	456.265	0	26.963.820	26.963.820	485.000	27.903.027
Realkredit Danmark									
Opr. 38.740.000									
Flexlån, F1, renteændring i 2011									
inkonvertibelt, stående lån									
med afdragsfrihed									
rentesats: 1,3292%	100,06	29,25	346.525	0	-260.011	38.740.000	38.479.989	0	38.764.928
Realkredit Danmark									
Opr. 32.876.000									
Flexlån, F5, renteændring i 2015									
inkonvertibelt, stående lån									
med afdragsfrihed									
rentesats: 1,3384%	98,94	29,25	460.875	0	-220.653	32.876.000	32.655.347	0	32.528.201
Realkredit Danmark									
Opr. 27.818.000									
Flexlån, F10, renteændring i 2020									
inkonvertibelt, stående lån									
med afdragsfrihed									
rentesats: 3,2964%	96,75	29,25	523.950	0	-186.706	27.818.000	27.631.294	0	26.913.764
			<u>7.589.857</u>	<u>979.427</u>	<u>-667.370</u>	<u>156.145.270</u>	<u>155.477.900</u>	<u>1.035.000</u>	<u>155.735.026</u>

Noter til balancen - fortsat

	2010 kr.	2009 kr.
Note 15. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	368.600	326.428
Varmeomkostning	<u>207.623</u>	<u>183.073</u>
	<u>160.977</u>	<u>143.355</u>
 Note 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	1.107.361	1.048.362
Hensat i året	<u>140.079</u>	<u>130.520</u>
	1.247.440	1.178.882
Anvendt	93.221	58.461
Indtægtsført v/ salg af andele	<u>132.794</u>	<u>13.060</u>
Saldo 31. december	<u>1.021.425</u>	<u>1.107.361</u>
 Note 17. Øvrig gæld		
Revision inkl. tryk af regnskaber	80.000	85.000
Regnskabsmæssig assistance m.v.	20.000	25.000
Bestyrelsesgodtgørelse	6.400	0
Varmeregnskab	0	93.833
Valuarvurdering	0	30.225
For meget betalt andelsværdi	0	6.600
Feriepenge	46.780	44.860
Diverse kreditorer	608.229	916.341
Moms, skat, ATP, m.v.	<u>19.351</u>	<u>12.924</u>
	<u>780.760</u>	<u>1.214.783</u>

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 154.442.900 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 14.

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Sikringskonto er deponeret med kr. 352.000 til foreningen Bryggenet. Kontoen er frigivet i 2011.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 160.229.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Bestyrelsen oplyser, at foreningen har stillet garantier for andelshavere.

Andre forhold

Foreningen har anlagt voldgiftssag mod entreprenøren i forbindelse med tagrenoveringen.

Subsidiært er der anlagt tilsvarende sag mod byggeteknisk rådgiver i samme sag.

Bestyrelsen vurderer, at et eventuelt negativt sagsudfald kan videreføres til foreningens byggetekniske rådgiver. Omkostninger til rådgivning i forbindelse med sagen afholdt i 2010 er omkostningsført.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervsudlejning ikke vil afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer fortsat 58 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

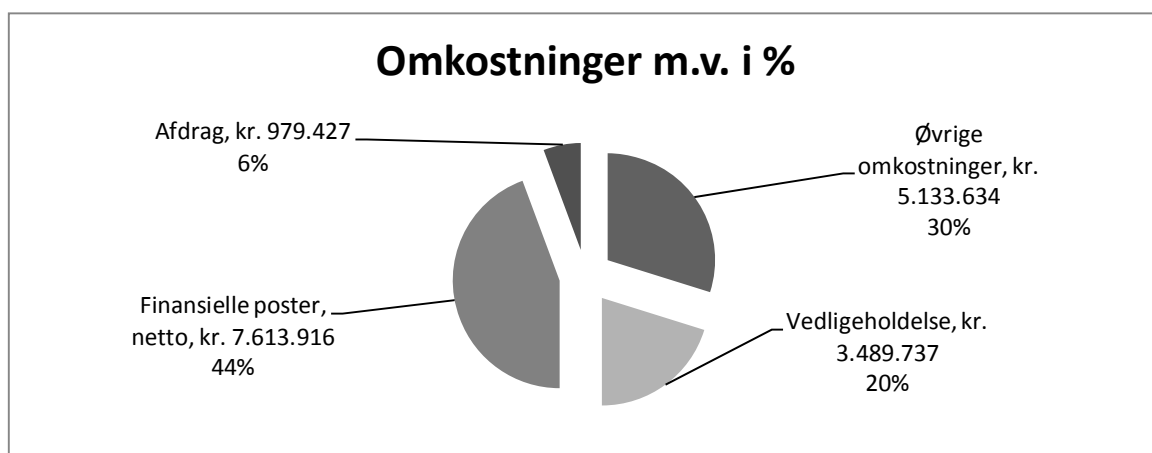
Note 20. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen Egilshus anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR oplysninger følgende:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal
		m ²
221	Andelsboliger	18.620
46	Boliglejemål	3.325
1	Internt lokale	83
12	Erhvervslejemål	975
280		23.003

	kr./m ²	kr./m ²		
Beregnete nøgletal for foreningen:	andele	totalejd.	kr./m ²	i %
Offentlig ejendomsvurdering	23.415	18.954		
Anskaffelsessum (kostpris)	9.421	7.626		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	8.116			
Foreslået andelsværdi	14.257			
Henlæggelser uden for andelsværdi	1.029			
Boligafgift i gennemsnit	526			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				60
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²			303	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²			1.010	



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, offentlig ejendomsværdi samt vedtægternes § 15:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 31. december 265.725.376

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	155.477.900	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-155.735.026</u>	<u>-257.126</u>
		<u><u>265.468.250</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010.

	<u>265.468.250</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	9.310.200	<u>28,51</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 22. juni 2010	<u>28,51</u>
--	--------------

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Beregning af andelsværdi

Specifikation af andelsværdier

Areal m ²	Antal	Indskud kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi kr.	Andelsværdi i alt kr.
55,6	1	27.800	27.800	792.681	792.681
58,7	7	29.350	205.450	836.877	5.858.139
59,0	5	29.500	147.500	841.154	4.205.770
59,4	17	29.700	504.900	846.857	14.396.569
59,9	17	29.950	509.150	853.985	14.517.745
60,3	2	30.150	60.300	859.688	1.719.376
60,4	8	30.200	241.600	861.114	6.888.912
62,0	13	31.000	403.000	883.925	11.491.025
62,2	6	31.100	186.600	886.776	5.320.656
62,3	12	31.150	373.800	888.202	10.658.424
62,4	7	31.200	218.400	889.627	6.227.389
62,8	18	31.400	565.200	895.330	16.115.940
72,7	1	36.350	36.350	1.036.473	1.036.473
74,8	2	37.400	74.800	1.066.412	2.132.824
75,1	1	37.550	37.550	1.070.689	1.070.689
75,4	2	37.700	75.400	1.074.966	2.149.932
77,0	1	38.500	38.500	1.097.777	1.097.777
77,4	1	38.700	38.700	1.103.480	1.103.480
77,5	1	38.750	38.750	1.104.906	1.104.906
78,4	1	39.200	39.200	1.117.737	1.117.737
79,0	1	39.500	39.500	1.126.291	1.126.291
79,8	1	39.900	39.900	1.137.697	1.137.697
79,9	1	39.950	39.950	1.139.122	1.139.122
81,1	1	40.550	40.550	1.156.231	1.156.231
81,2	1	40.600	40.600	1.157.656	1.157.656
81,3	1	40.650	40.650	1.159.082	1.159.082
81,5	1	40.750	40.750	1.161.933	1.161.933
82,3	1	41.150	41.150	1.173.339	1.173.339
82,6	14	41.300	578.200	1.177.616	16.486.624
83,6	1	41.800	41.800	1.191.873	1.191.873
83,8	1	41.900	41.900	1.194.724	1.194.724
84,5	1	42.250	42.250	1.204.704	1.204.704
84,6	4	42.300	169.200	1.206.130	4.824.520
85,3	3	42.650	127.950	1.216.109	3.648.327
85,6	3	42.800	128.400	1.220.386	3.661.158
	<u>158</u>		<u>5.275.700</u>		<u>150.429.725</u>

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Beregning af andelsværdi

Specifikation af andelsværdier

Areal m2	Antal	Indskud kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi kr.	Andelsværdi i alt kr.
transport	158		5.275.700		150.429.725
85,9	1	42.950	42.950	1.224.663	1.224.663
87,0	1	43.500	43.500	1.240.346	1.240.346
87,2	1	43.600	43.600	1.243.197	1.243.197
87,5	1	43.750	43.750	1.247.474	1.247.474
87,6	2	43.800	87.600	1.248.900	2.497.800
87,9	1	43.950	43.950	1.253.177	1.253.177
88,0	3	44.000	132.000	1.254.603	3.763.809
88,2	5	44.100	220.500	1.257.454	6.287.270
90,0	2	45.000	90.000	1.283.117	2.566.234
91,0	1	45.500	45.500	1.297.373	1.297.373
91,2	1	45.600	45.600	1.300.225	1.300.225
92,4	13	46.200	600.600	1.317.333	17.125.329
102,1	1	51.050	51.050	1.455.624	1.455.624
113,2	1	56.600	56.600	1.613.875	1.613.875
117,3	1	58.650	58.650	1.672.329	1.672.329
117,7	3	58.850	176.550	1.678.031	5.034.093
118,8	4	59.400	237.600	1.693.714	6.774.856
119,0	2	59.500	119.000	1.696.565	3.393.130
119,1	2	59.550	119.100	1.697.991	3.395.982
119,3	3	59.650	178.950	1.700.842	5.102.526
119,8	3	59.900	179.700	1.707.971	5.123.913
121,6	1	60.800	60.800	1.733.633	1.733.633
122,4	1	61.200	61.200	1.745.038	1.745.038
122,5	2	61.250	122.500	1.746.464	3.492.928
124,5	2	62.250	124.500	1.774.978	3.549.956
124,6	2	62.300	124.600	1.776.404	3.552.808
125,2	2	62.600	125.200	1.784.958	3.569.916
125,6	3	62.800	188.400	1.790.660	5.371.980
142,4	2	71.200	142.400	2.030.175	4.060.350
144,4	1	72.200	72.200	2.058.689	2.058.689
145,7	2	72.850	145.700	2.077.223	4.154.446
148,4	1	74.200	74.200	2.115.717	2.115.717
162,7	1	81.350	81.350	2.319.589	2.319.589
189,4	1	94.700	94.700	2.700.247	2.700.247
Afrunding					3
	<u>231</u>		<u>9.310.200</u>		<u>265.468.250</u>

