

Andelsboligforeningen

Egilshus

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



Årsrapport

for 2011

10. Regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Andelsværdiberegning	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Eglishus

Beliggende

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

Bestyrelse

Jens Halvorsen, formand
Lis F. Larsen
Eva U. Handberg
Rune Andersen
Patricia Oczki
Sune Nymann
Sanne Husmer

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.: 70 10 80 50

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

30 / 4

2012

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2011 for Andelsboligforeningen Eglishus.

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. 1. oktober 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

Opmærksomheden henledes på at foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi med offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 som indikator herfor, jf. note 11. Samme offentlige vurdering er anvendt i andelsværdiberegningen i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, jf. note 21.

Såfremt der fremkommer en ny offentlig vurdering, der er lavere end den nugældende, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Et eventuelt fald i den offentlige ejendomsvurdering vil kunne dækkes helt eller delvist af de foretagne henlæggelser under egenkapitalens "andre reserver".

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 19. april 2012

Administrator:



Boligexperten Administration A/S

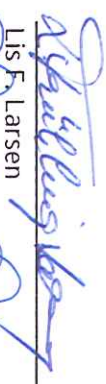
København, den 19. april 2012

Bestyrelsen:


Jens Halvorsen, formand

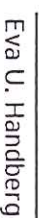


Rune Andersen


Lis F. Larsen



Patricia Oczki


Eva U. Handberg

Sune Nymann


Sanne Husmer

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ejlishus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ejlishus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 19. april 2012

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Hanne Sandersen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ejls hus 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 boligafgift 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 uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indæværende 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 mv. 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 mv.

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-ilkvilde omkostninger.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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 opskrivningshenlægelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til indtægtsførelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshælgelsen 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 overafdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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 2011

Budget 2012 (ej revideret)		Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)	Realiseret 2010
kr.	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
10.250.000		9.991.906	10.100.000	9.794.213
Boligafgift				
2.328.000	1	2.225.153	2.330.000	952.376
Lejeindtægter				
2.500.000		6.310.267	5.000.000	3.922.779
Salg af andel inkl. indv. vedl. netto				
150.000		203.000	100.000	150.500
Overdragelsesindtægter				
120.000	2	119.064	360.000	115.021
Øvrige indtægter				
15.348.000		18.849.390	17.890.000	14.934.889
Indtægter i alt				
Omkostninger				
918.000	3	871.317	840.000	809.851
Ejendomsskat og forsikringer				
1.450.000	4	1.315.157	1.455.000	1.610.839
Forbrugsafgifter				
1.000.000	5	968.326	800.000	899.068
Renholdelse				
1.250.000	6	1.083.655	1.250.000	1.562.750
Løbende vedligeholdelse				
2.150.000	7	4.958.552	600.000	1.926.987
Genopretning og renovering af ejendom				
1.220.000	8	2.636.306	800.000	1.673.797
Foreningsomkostninger				
120.000	16	120.072	120.000	140.079
Indvendig vedligeholdelse for lejere				
8.108.000		11.953.385	5.865.000	8.623.371
Omkostninger i alt				
7.240.000		6.896.005	12.025.000	6.311.518
Resultat før finansielle poster				
Finansielle poster				
10.000	9	35.043	10.000	8.572
Finansielle indtægter				
5.366.000	10	5.579.920	6.010.000	7.622.488
Finansielle omkostninger				
5.356.000		5.544.877	6.000.000	7.613.916
Finansielle poster, netto				
1.884.000		1.351.128	6.025.000	-1.302.398
Resultat før skat				
0		0	0	0
Skat af årets resultat				
1.884.000		1.351.128	6.025.000	-1.302.398
Årets resultat				
Forslag til resultatdisponering:				
0		0	0	-1.926.987
Overført fra "Reserveret til vedl. af ejendommen"				
Overført til "Overført resultat mv.":				
1.323.000		1.026.636	1.035.000	934.418
Betalte prioritetsafdrag				
36.000		35.366	0	0
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån				
525.000		289.126	4.990.000	-309.829
Overført restandel af årets resultat				
1.884.000		1.351.128	6.025.000	624.589
Disponeret i alt				
1.884.000		1.351.128	6.025.000	-1.302.398

Balance
pr. 31. december

	note	2011 kr.	2010 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Amagerbro Kvarter København 120	11	444.000.000	436.000.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 udgør kr. 444.000.000			
Materielle anlægsaktiver		<u>444.000.000</u>	<u>436.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>444.000.000</u>	<u>436.000.000</u>
Restancer		84.422	
Hensat til tab		<u>-40.000</u>	
Gæld, beboere		44.422	45.261
Forudbetalte omkostninger		9.011	22.075
Overtagne andele		192.175	159.784
Udlæg, andele under overdragelse		2.016.223	2.016.223
Mellemregning, administrator		23.952	80.013
Forsikringsager mv.		3.563	9.500
Andre tilgodehavender		93.290	8.743
Tilgodehavender		<u>18.729</u>	<u>640</u>
		<u>2.401.365</u>	<u>2.342.239</u>
Likvide beholdninger	12	5.888.433	6.569.655
Omsætningsaktiver		<u>8.289.798</u>	<u>8.911.894</u>
Aktiver		<u>452.289.798</u>	<u>444.911.894</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2011 kr.	2010 kr.
Passiver			
Andelsindskud		9.615.750	9.310.200
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		265.794.670	260.569.921
Overført resultat mv.		4.088.930	-4.154.745
Egenkapital før andre reserver		279.499.350	265.725.376
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, indvendige forbedringer mv.		8.670.520	15.563.067
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		3.596.522	3.596.522
Andre reserver		12.267.042	19.159.589
Egenkapital	13	291.766.392	284.884.965
Prioritetsgæld			
Prioritetsgæld	14	154.486.630	155.477.900
Mellemregning, overdragelser af andele, medlemmer		1.937.000	1.700.000
Deposita		527.005	530.509
Uafsluttet varmeregnskab	15	108.074	160.977
Afsluttet varmeregnskab		399.392	269.762
Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	903.050	1.021.425
Forudbetalt boligafgift og leje		70.275	85.596
Øvrig gæld	17	2.091.980	780.760
Gældsforpligtelser	18	160.523.406	160.026.929
Passiver			
		452.289.798	444.911.894
Eventualaktiver og -forpligtelser			
Eventualaktiver og -forpligtelser	19		
Nøgletal	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelsen

Budget
2012
(ej revideret)
kr.

Realiseret
2011
(ej revideret)
kr.

Budget
2011
(ej revideret)
kr.

Realiseret
2010
kr.

Note 1. Lejeindtægter

1.100.000	Lejeindtægter, beboelseslejemål	1.217.081		1.100.000	1.288.532
0	Tomgang, beboelseslejemål	-222.519	994.562	0	-282.350
220.000	Moderniseringstillæg		223.024	230.000	250.315
1.008.000	Lejeindtægter, erhvervslejemål		1.007.567	1.000.000	984.411
2.328.000			2.225.153	2.330.000	952.376

Moderniseringstillæg nedtrappes over en årrække.

Note 2. Øvrige indtægter

28.000	Renovation	27.084	25.000	27.084
80.000	Forbedringer, el-installationer	81.000	85.000	73.250
12.000	Andet	10.980	250.000	14.687
120.000		119.064	360.000	115.021

Note 3. Ejendomsskat og forsikringer

658.000	Ejendomsskatter	629.007	600.000	585.783
245.000	Forsikringer	226.029	225.000	210.193
15.000	Abonnement, kontingent	16.281	15.000	13.875
918.000		871.317	840.000	809.851

Note 4. Forbrugsafgifter

700.000	Vandafgift	650.917	800.000	751.755
500.000	Renovation	504.169	460.000	448.548
250.000	El- og varmetorbrug, fællesarealer og boligkontor	239.148	195.000	445.000
250.000	Bryggenet, udgifter	151.998	185.000	247.136
-250.000	Bryggenet, indtægter	-231.075	-185.000	-281.600
1.450.000		1.315.157	1.455.000	1.610.839

Note 5. Renholdelse

	Ejendomsservice	645.449		584.432
	Trappevask og vinduespolering	317.379		302.959
	Snerydning, skadedyrsbekæmpelse	5.498		11.677
1.000.000		968.326	800.000	899.068

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
Note 6. Løbende vedligeholdelse			
Blikkenslager	316.178		316.997
Elektriker	93.271		163.198
Glarmester	24.524		7.478
Låsesmed	21.749		23.488
Malers	74.999		7.919
Murer	85.786		65.364
Snedker og tømrer	99.349		179.884
Smed	0		5.240
Varmeanlæg	44.083		90.335
Kloak	52.035		89.402
Storskrald	14.059		19.080
Vaskeri	885		25.574
Ventilation	2.868		9.066
Porttelefoner	1.260		616
Gård og have	5.742		36.180
Rådgivning	180.915		109.569
Vinduesprojekt	25.615		78.967
Postkasser	0		237.090
Drift af maskiner mv.	0		71.285
Diverse reparationer, materialer mv.	40.337		26.018
<u>1.250.000</u>	<u>1.083.655</u>	<u>1.250.000</u>	<u>1.562.750</u>
Note 7. Genopretning og renovering af ejendom			
0 Renovering af opgange	56.449	0	424.905
150.000 Renovering, tomgangsboliger	902.103	600.000	1.502.082
2.000.000 Overført vedr. byggeri i gården	4.000.000	0	0
<u>2.150.000</u>	<u>4.958.552</u>	<u>600.000</u>	<u>1.926.987</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 (ej revideret) kr.			Budget 2011 (ej revideret) kr.			Realiseret 2010 kr.		
Note 8. Foreningsomkostninger									
Lønninger, boligkontor inkl. bestyrelsesgodtgørelse	433.684						479.126		
Administrationshonorar inkl. moms fra 1/1 2011	275.225						215.188		
Anden administration	67.220						40.144		
Revision	82.500						80.000		
Regnskabsmæssig assistance	15.000						20.000		
Regnskabsmæssig assistance, regulering 2010	-9.996						0		
Anden assistance, inkl. tryk af regnskaber	9.968						74.880		
Valuarvurdering	30.000						30.227		
Advokat	103.131						15.843		
Varmeregnskabs honorar	96.100						92.523		
Bestyrelseskontor, telefon og internet	9.386						46.049		
Møder, generalforsamling mv.	23.549						32.232		
Gebyrer	30.295						23.237		
Kontorartikler, porto og kopier mv.	34.499						36.635		
Annoncer mv.	11.179						21.685		
Inventar	18.524						0		
Voldgiftssag	1.384.845						405.482		
Tab, fraflyttere	11.989						15.534		
Tab, tilgodehavender	0						40.000		
Øvrige omkostninger	9.208						5.012		
1.220.000	2.636.306			800.000			1.673.797		
Note 9. Finansielle indtægter									
10.000 Renteindtægter, bank	35.043			10.000			8.572		
10.000	35.043			10.000			8.572		
Note 10. Finansielle omkostninger									
5.300.000 Prioritetsrenter mv.	5.510.614			6.000.000			7.589.857		
10.000 Øvrige renteudgifter	14.040			10.000			32.631		
20.000 Garantiprovision	19.900			0			0		
36.000 Amortisering af låneomkostninger	35.366			0			0		
5.366.000	5.579.920			6.010.000			7.622.488		

Noter til balancen

2011	2010
kr.	kr.

Note 11. Ejendommen, Amagerbro Kvarter København 120

Kostpris 1. januar	175.430.079	175.430.079
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>175.430.079</u>	<u>175.430.079</u>

Igangværende byggeri i gården, primo	0	0
Tilgang	6.775.251	0
Overført til note 7	<u>-4.000.000</u>	<u>0</u>
Igangværende byggesag, tag og vinduer 31. december	<u>2.775.251</u>	<u>0</u>

Opskrivninger 1. januar	260.569.921	260.569.921
Årets opskrivning	5.224.749	0
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>265.794.670</u>	<u>260.569.921</u>

Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>444.000.000</u></u>	<u><u>436.000.000</u></u>
------------------------------------	---------------------------	---------------------------

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2011 kr. 444.000.000.

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom over for 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

	2011	2010
	kr.	kr.
Nordea Bank, Driftskonto	2.597.486	6.181.432
Nordea Bank, Byggekonto	3.255.397	0
Nordea Bank, Bestyrelseskonto	2.708	1.940
BankNordik, Sikringskonto Bryggenet	31.120	385.161
Kassebeholdning	<u>1.722</u>	<u>1.122</u>
	<u><u>5.888.433</u></u>	<u><u>6.569.655</u></u>

Noter til balancen - fortsat

Note 13. Egenkapital

Egenkapital før andre reserver				
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	
Andelsindskud				
Saldo pr. 1. januar	9.310.200	-4.154.745	265.725.376	
Tilgang, nye andele	305.550		305.550	
Årets regulering				
Overført til Andre reserver	5.224.749	6.892.547	5.224.749	
Overført af årets resultat		1.351.128	1.351.128	
Saldo 31. december	<u>9.615.750</u>	<u>265.794.670</u>	<u>4.088.930</u>	<u>279.499.350</u>

Andre reserver				Egenkapital i alt
	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs-regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. januar	15.563.067	3.596.522	19.159.589	284.884.965
Tilgang, nye andele			0	305.550
Årets regulering		0	0	5.224.749
Overført til Andre reserver	-6.892.547		-6.892.547	0
Overført af årets resultat			0	1.351.128
Saldo 31. december	<u>8.670.520</u>	<u>3.596.522</u>	<u>12.267.042</u>	<u>291.766.392</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 14. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2011 kr.	Betalle afdrag 2011 kr.	Amortiseret kursstab og låneopr. 31/12 kr.	Nominal restgæld kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 kr.	Heraf næste års afdrag til 31/3 12 kr.	Kursværdi 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	55.000	6.638.000
*) Realcredit Danmark									
Opr. 25.657.000									
Kontantlån med afdrag									
rentesats: 4,2120%	102,14	24,75	1.067.908	545.548	0	22.563.903	22.563.903	140.000	23.046.014
*) Realcredit Danmark									
Opr. 28.500.000									
Kontantlån med afdrag									
rentesats: 5,3328%	103,38	26,50	1.508.768	481.088	0	26.482.731	26.482.731	124.000	27.378.953
*) Realcredit Danmark									
Opr. 38.740.000									
Flexlån, F1, renteændring i 2011									
inkonvertibelt, stående lån									
med afdragsfrihed									
rentesats: 1,9592%	100,32	29,25	872.309	0	-246.047	38.740.000	38.493.953	0	38.863.962
Realcredit Danmark									
Opr. 32.876.000									
Flexlån, F5, renteændring i 2015									
inkonvertibelt, stående lån									
med afdragsfrihed									
rentesats: 2,3384%	103,78	29,25	916.714	0	-208.924	32.876.000	32.667.076	0	34.119.304
Realcredit Danmark									
Opr. 27.818.000									
Flexlån, F10, renteændring i 2020									
inkonvertibelt, stående lån									
med afdragsfrihed									
rentesats: 3,3116%	106,98	29,25	1.045.345	0	-177.033	27.818.000	27.640.967	0	29.759.136
Aldrag prioritetsgæld efter 1/4 2012									
			5.510.614	1.026.636	-632.004	155.118.634	154.486.630	319.000	159.805.369
								1.004.000	
			5.510.614	1.026.636	-632.004	155.118.634	154.486.630	1.323.000	159.805.369
Amortiseret kursstab 1. januar									
					667.370				
Amortiseret kursstab, andel der omkostningsføres i 2011									
					35.366				

Omlagt prioritetsgæld 2012

Bestyrelsen oplyser, at der er foretaget låneomlægning af de med *) mærkede lån i 2012. Prioritetsgælden hos Realcredit Danmark kan opgøres således pr. 1. april 2012:

	Refinansieres	Hovedstol	Restgæld	Afdrag fra 1/4 12
Realcredit Danmark, Kontantlån, rentesats 3,82%	2042	69.132.000	69.132.000	947.000
Realcredit Danmark, F5, rentesats 1,96%	1/4 2017	19.840.000	19.840.000	0
Realcredit Danmark, F5, rentesats 2,34%	1/4 2015	32.876.000	32.876.000	0
Realcredit Danmark, F10, rentesats 3,31%	1/4 2020	27.818.000	27.818.000	0
Grundejernes Investeringsfond		149.666.000	149.666.000	947.000
		6.638.000	6.638.000	57.000
Samlet prioritetsgæld pr. 1/4. 2012		156.304.000	156.304.000	1.004.000

Noter til balancen - fortsat

2011	2010
kr.	kr.

Note 15. Uafsluttet varmeregnskab

Indbetalt a conto	392.337	368.600
Varmeomkostning	284.263	207.623
	<u>108.074</u>	<u>160.977</u>

Note 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo 1. januar	1.021.425	1.107.361
Hensat i året	120.072	140.079
	<u>1.141.497</u>	<u>1.247.440</u>
Anvendt	29.700	93.221
Indtægstført v/ salg af andele	208.747	132.794
Saldo 31. december	<u>903.050</u>	<u>1.021.425</u>

Note 17. Øvrig gæld

Revision	82.500	80.000
Tryk af regnskaber	10.000	0
Regnskabsmæssig assistance mv.	15.000	20.000
Bestyrelsesgodtgørelse	6.400	6.400
Feriepenge	50.164	46.780
Voldgiftssag	1.384.845	0
Diverse kreditorer	522.722	608.229
Moms, skat, ATP, mv.	20.349	19.351
	<u>2.091.980</u>	<u>780.760</u>

Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 153.163.630 langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2011.

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 og kautioner

Bestyrelsen oplyser, at foreningen har stillet garantier for andelshavere.

Bestyrelsen oplyser, at der er stillet kautioner til sikkerhed for 5 andelshaveres lån i BankNordik. Den samlede restgæld for lånene udgør pr. 31. december 2011 kr. 683.738.

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 40 erhvervs- og boliglejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgletal

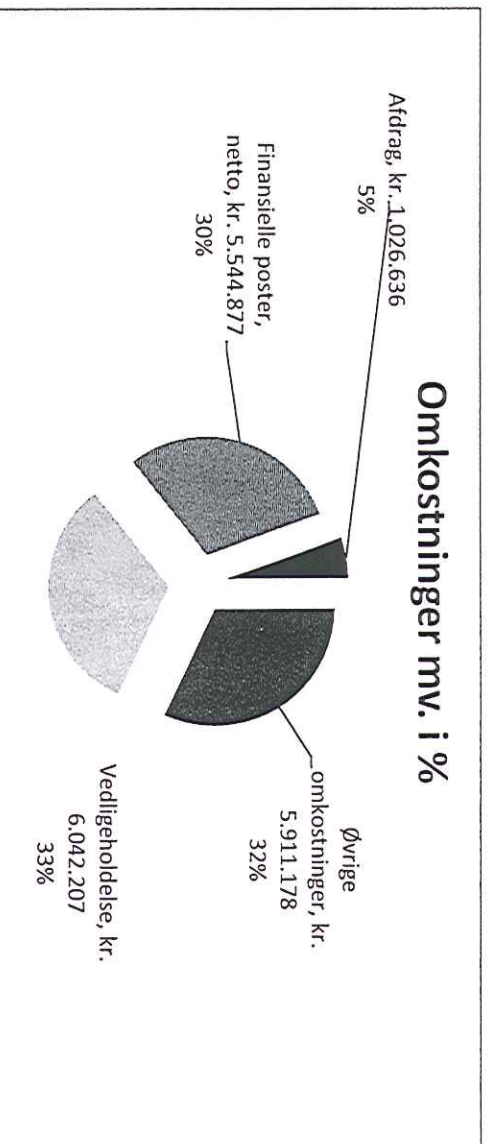
Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

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

Antal lejligheder	Boligtype	Areal	
		m ²	130 uddnyttet loftsarealer
239	Andelsboliger	19.232	
28	Boliglejemål	2.714	
1	Internt lokale	83	
12	Erhvervslejemål	975	
		<u>23.003</u>	
		<u>280</u>	

Udover de anførte arealer har foreningen 130 m² uddnyttede loftsarealer, der forventes overdraget som andele ved frigørelse af tilknyttede lejemål.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m ²	kr./m ²	kr./m ²	i %
Offentlig ejendomsvurdering	andele	23.087	19.301	
Anskaffelsessum (kostpris)		9.122	7.626	
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver		7.916		
Foreslået andelsværdi		14.257		
Henlæggelser uden for andelsværdi		638		
Boligafgift i gennemsnit		520		
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²			0	53
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²			1.033	



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 henlægninger 31. december	279.499.350
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	154.486.630
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-159.805.369</u>
	<u>-5.318.739</u>
	<u><u>274.180.611</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011.

Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>274.180.611</u>	
	9.615.750	<u>28,51</u>
Værdi pr. m2		<u>14.257</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 24. maj 2011	<u>28,51</u>
Værdi pr. m2 vedtaget på generalforsamlingen den 24. maj 2011	<u>14.257</u>

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom over for 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	16	31.000	496.000	883.925	14.142.800
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	8	31.200	249.600	889.627	7.117.016
62,8	19	31.400	596.600	895.330	17.011.270
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>163</u>		<u>5.431.300</u>		<u>154.866.457</u>

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Beregning af andelsværdi

Specifikation af andelsværdier - fortsat

Areal m ²	Antal	Indskud kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi kr.	Andelsværdi i alt kr.
transport	163		5.431.300		154.866.457
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	6	44.100	264.600	1.257.454	7.544.724
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	14	46.200	646.800	1.317.333	18.442.662
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	4	59.650	238.600	1.700.842	6.803.368
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
	239		9.615.750		274.180.611

