

Andelsboligforeningen

Egilshus

Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4,

Njalsgade 2-22 samt Egilsgade 1-23

2300 København S

CVR- nr. 26 14 86 26



Årsrapport

for 2012

11. regnskabsår

Andelsboligforeningen Egilshus

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Andelsværdiberegning	20

Andelsboligforeningen Egilshus

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Egilshus

Beliggende

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

CVR- nr. 26 14 86 26

Bestyrelse

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

Administrator

Boligexperten
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

Regnskabsassistance

SandersenConsult
Brønlunds Allé 39
2900 Hellerup
hanne@sandersenconsult.dk
Tlf.: 29 89 59 33

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2013

Dirigent:

Andelsboligforeningen Egilshus

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Den offentlige vurdering er anvendt i andelsværdiberegningen i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, jf. note 22.

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 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 26. marts 2013

Administrator:

Boligexperten

København, den 26. marts 2013

Bestyrelsen:

Jens Halvorsen
formand

Rune Andersen
næstformand

Lis F. Larsen

Eva U. Hanberg

Sune Nymann

Sanne Husmer

Patricia Oczki

Andelsboligforeningen Egilshus

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Egilshus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Egilshus for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 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 26. marts 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

John Petersson

statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Egilshus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egilshus Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4, 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, idet foreningen dog har valgt at registrere nye andele over egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den 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 mv. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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 rentekomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, realiseret 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.

Andelsboligforeningen Egilshus

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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.

Andelsboligforeningen Egilshus

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til brutto værdi, svarende til det modtagne provenu uden fradrag af afholdte låneomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. 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.

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 22 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.

Andelsboligforeningen Egilshus

Resultatopgørelse for 2012

Budget 2013 kr. (ej revideret)		note	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 kr. (ej revideret)	Realiseret 2011 kr.	
Indtægter						
10.400.000	Boligafgift		10.268.626	10.250.000	9.991.906	18.626
2.127.000	Lejeindtægter	1	2.056.948	2.328.000	2.225.153	-271.052
0	Salg af andele inkl. indv. vedl. netto		0	0	6.310.267	0
100.000	Overdragelsesgebyrer		206.500	150.000	203.000	56.500
149.000	Øvrige indtægter	2	148.353	120.000	119.064	28.353
<u>12.776.000</u>	Indtægter i alt		<u>12.680.427</u>	<u>12.848.000</u>	<u>18.849.390</u>	<u>-167.573</u>
Omkostninger						
867.000	Ejendomsskat og forsikringer	3	896.267	918.000	871.317	-21.733
1.594.000	Forbrugsafgifter	4	1.269.391	1.450.000	1.315.157	-180.609
1.001.000	Renholdelse	5	1.013.881	1.000.000	968.326	13.881
1.200.000	Løbende vedligeholdelse	6	1.145.026	1.250.000	1.083.654	-104.974
0	Genopretning og renovering	7	2.065.649	2.150.000	4.958.552	-84.351
1.184.000	Foreningsomkostninger	8	1.274.881	1.220.000	2.636.307	54.881
100.000	Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	111.107	120.000	120.072	-8.893
<u>5.946.000</u>	Omkostninger i alt		<u>7.776.202</u>	<u>8.108.000</u>	<u>11.953.385</u>	<u>-331.798</u>
6.830.000	Resultat før finansielle poster		4.904.225	4.740.000	6.896.005	
0	Finansielle indtægter	9	0	10.000	35.043	
5.628.000	Finansielle omkostninger	10	5.706.457	5.366.000	5.579.920	340.457
<u>5.628.000</u>			<u>5.706.457</u>	<u>5.356.000</u>	<u>5.544.877</u>	<u>340.457</u>
1.202.000	Resultat før skat		-802.232	-616.000	1.351.128	-186.232
0	Skat af årets resultat		0	0	0	
<u>1.202.000</u>			<u>-802.232</u>	<u>-616.000</u>	<u>1.351.128</u>	<u>-186.232</u>
Forslag til resultat disponering:						
Årets overførsel til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"						
	Nye andele		1.976.305	2.500.000	0	-523.695
<u>0</u>			<u>1.976.305</u>	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>	<u>-523.695</u>
Overført resultat:						
1.515.000	Betalte prioritetsafdrag		1.431.110	1.323.000	1.026.636	108.110
68.000	Amortisering af kurstab mv. på obligationslån		68.539	36.000	35.366	32.539
-381.000	Overført restandel af årets resultat		-4.278.186	-4.475.000	289.126	196.814
<u>1.202.000</u>			<u>-2.778.537</u>	<u>-3.116.000</u>	<u>1.351.128</u>	<u>337.463</u>
<u>1.202.000</u>	Disponeret i alt		<u>-802.232</u>	<u>-616.000</u>	<u>1.351.128</u>	<u>-186.232</u>

Andelsboligforeningen Egilshus

Balance

pr. 31. december

		note	2012 kr.	2011 kr.	
Aktiver					
Ejendommen, matr. nr.					
Amagerbros Kvarter København 120		11	422.000.000	444.000.000	
Dagsværdi pr. 31. december 2012, valuarvurdering af 30. januar 2013.					
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012					
udgør kr. 444.000.000					WP 46
			<u>422.000.000</u>	<u>444.000.000</u>	
Igangværende byggesag		12	<u>0</u>	<u>0</u>	
Materielle anlægsaktiver			<u>422.000.000</u>	<u>444.000.000</u>	
Restancer	124.597			84.422	
Hensat til tab	<u>-40.000</u>		84.597	-40.000	
Tilgode hos beboere			4.156	9.011	
Forudbetalte andelshavere			177.007	192.175	
Overtagne andele			1.187.263	2.016.223	
Udlæg andele under overdragelse			49.186	23.952	
Mellemregning administrator			9.500	3.563	
Forsikringsager			17.337	93.290	
Andre tilgodehavender			34.200	18.729	
Tilgodehavender			<u>1.563.246</u>	<u>2.401.365</u>	-838.119
Likvide beholdninger		13	<u>373.734</u>	<u>5.888.433</u>	-5.514.699
Omsætningsaktiver			<u>1.936.980</u>	<u>8.289.798</u>	-6.352.818
AKTIVER			<u>423.936.980</u>	<u>452.289.798</u>	-28.352.818

Andelsboligforeningen Egilshus

Balance
pr. 31. december

	note	2012 kr.	2011 kr.
Passiver			
Andelsindskud		9.719.150	9.615.750
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		238.745.247	265.794.670
Overført resultat m.v.		16.813.956	4.088.930
Egenkapital før andre reserver		<u>265.278.353</u>	<u>279.499.350</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.		0	8.670.520
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		716.089	3.596.522
Andre reserver		<u>716.089</u>	<u>12.267.042</u>
Egenkapital	14	<u>265.994.442</u>	<u>291.766.392</u>
Prioritetsgæld	15	153.213.363	154.486.630
Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele		1.540.000	1.937.000
Deposita m.v.		482.443	527.005
Varmeregnskab	16	318.709	108.074
Afsluttet varmeregnskab		371.878	399.392
Indvendig vedligeholdelse, lejere	17	891.761	903.050
Forudbetalt boligafgift og leje		71.938	70.275
Øvrig gæld	18	1.052.446	2.091.980
Gældsforpligtelser	19	<u>157.942.538</u>	<u>160.523.406</u>
Passiver		<u>423.936.980</u>	<u>452.289.798</u>
Eventualaktiver- og forpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Andelsboligforeningen Egilshus

Noter til resultatopgørelsen

Budget 2013 kr. (ej revideret)		Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 kr. (ej revideret)	Realiseret 2011 kr.	
Note 1. Lejeindtægter					
1.030.000	Lejeindtægter beboelseslejemål	1.088.334	1.100.000	1.217.082	-1.100.000
-30.000	Tomgang beboelseslejemål	<u>887.173</u>	0	-222.519	887.173
227.000	Moderniseringstillæg	222.217	220.000	223.023	2.217
900.000	Lejeindtægter erhvervslejemål	<u>947.558</u>	<u>1.008.000</u>	<u>1.007.567</u>	-60.442
<u>2.127.000</u>		<u>2.056.948</u>	<u>2.328.000</u>	<u>2.225.153</u>	-271.052

Moderniseringstillæg nedtrappes over en årrække.

Note 2. Øvrige indtægter

27.000	Renovation	27.084	28.000	27.084	-916
100.000	Forbedring el-installation	63.000	80.000	81.000	-17.000
22.000	Andet	<u>58.269</u>	<u>12.000</u>	<u>10.980</u>	46.269
<u>149.000</u>		<u>148.353</u>	<u>120.000</u>	<u>119.064</u>	28.353

Note 3. Ejendomsskat og forsikringer

602.000	Ejendomsskatter	656.050	658.000	629.007	-1.950
250.000	Forsikringer	227.572	245.000	226.029	-17.428
15.000	Abonnement, kontingenter	<u>12.645</u>	<u>15.000</u>	<u>16.281</u>	-2.355
<u>867.000</u>		<u>896.267</u>	<u>918.000</u>	<u>871.317</u>	-21.733

Note 4. Forbrugsafgifter

800.000	Vandafgift	779.456	700.000	650.917	
664.000	Renovation	501.441	500.000	504.169	budget man
130.000	El- og varmemeforbrug, fællesarealer og boligkontor	61.484	250.000	239.148	
128.000	Bryggenet, udgifter	76.050	250.000	151.998	
-128.000	Bryggenet, indtægter	<u>-149.040</u>	<u>-250.000</u>	<u>-231.075</u>	
<u>1.594.000</u>		<u>1.269.391</u>	<u>1.450.000</u>	<u>1.315.157</u>	-180.609

Note 5. Renholdelse

1.000.000	Ejendomsservice	683.487	1.000.000	645.449	-316.513
	Vinduespolering og trappevask	283.296		317.379	283.296
1.000	Snerydning, skadedyr m.v.	<u>47.098</u>	<u>0</u>	<u>5.498</u>	47.098
<u>1.001.000</u>		<u>1.013.881</u>	<u>1.000.000</u>	<u>968.326</u>	13.881

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2013 kr.	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 kr.	Realiseret 2011 kr.
-----------------------	---------------------------	-----------------------	---------------------------

Andelsboligforeningen Egilshus

(ej revideret)

(ej revideret)

Note 6. Løbende vedligeholdelse

Blikkenslager	148.654	0	316.178	
Elektriker	140.668	0	93.271	
Glarmester	8.322	0	24.524	
Låseservice	33.762	0	21.749	
Maler	55.734	0	74.999	
Murer	6.960	0	85.786	
Snedker	217.404	0	99.349	
Varmeanlæg	143.551	0	44.083	
Kloakarbejde	113.648	0	52.035	
Storskrald	15.319	0	14.059	
Vaskeri	0	0	885	
Lift leje	15.494	0	0	
Ventilation	0	0	2.868	
Porttelefoner	6.811	0	1.260	
Gård og have	31.718	0	5.742	
Teknisk rådgivning	175.980	0	180.915	
Vinduesprojekt	0	0	25.615	
Drift af maskiner	2.980	0	0	
1.200.000 Diverse reparationer, materialer m.v.	28.021	1.250.000	40.336	
1.200.000	1.145.026	1.250.000	1.083.654	-104.974

Note 7. Genopretning og renovering

Renovering af opgange	0	0	56.449	
Renovering, tomgangsboliger	65.649	150.000	902.103	
Overført vedr. byggeri i gården	2.000.000	2.000.000	4.000.000	
0 Vedligeholdelse i alt	2.065.649	2.150.000	4.958.552	-84.351

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

**Budget
2013
kr.**

(ej revideret)

**Realiseret
2012
kr.**

**Budget
2012
kr.**
(ej revideret)

**Realiseret
2011
kr.**

Note 8. Foreningsomkostninger

511.000 Lønninger, boligkontor inkl. bestyrelsesgodtgørelse	489.894	500.000	433.684	-10.106
290.000 Administrationshonorar	280.018	300.000	275.225	-19.982
30.000 Anden administration	48.656	70.000	67.220	-21.344
40.000 Revision	40.000	50.000	82.500	-10.000
25.000 Regnskabsmæssig assistance	42.500	40.000	15.000	2.500
0 Regnskabsmæssig assistance, regulering	22.439	-10.000	-9.996	32.439
25.000 Anden assistance	37.500	40.000	9.968	-2.500
30.000 Valuarvurdering	32.250	30.000	30.000	2.250
10.000 Advokat	55.353	0	103.131	55.353
100.000 Varmeregnskabshonorar	99.367	100.000	96.100	-633
30.000 Bestyrelseskontor, telefon og internet	25.089	0	9.386	25.089

Andelsboligforeningen Egilshus

40.000 Møder, generalforsamling mv.	28.755	0	23.549	28.755
28.000 Gebyrer	24.626	30.000	30.295	-5.374
10.000 Kontorartikler, porto og kopier mv.	30.543	30.000	34.499	543
10.000 Tryk regnskaber	10.000	10.000	0	0
0 Annoncer mv.	0	11.179	11.179	man
0 Inventar	0	20.000	18.524	-20.000
0 Voldgiftssag	0	0	1.384.845	0
0 Tab, fraflyttere	2.149	0	11.989	2.149
5.000 Diverse	5.742	-1.179	9.209	6.921
				0
1.184.000	1.274.881	1.220.000	2.636.307	54.881

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2013 kr. (ej revideret)	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 kr. (ej revideret)	Realiseret 2011 kr.	
Note 9. Finansielle indtægter				
0 Renteindtægter bank	0	10.000	35.043	
0	0	10.000	35.043	
Note 10. Finansielle omkostninger				
5.550.000 Prioritetsrenter mv.	5.533.809	5.295.960	5.510.614	237.849
10.000 Øvrige renteudgifter	13.207	14.040	14.040	man
0 Garantiprovision	90.902	20.000	19.900	70.902
68.000 Amortisering af låneomkostninger	68.539	36.000	35.366	32.539
5.628.000	5.706.457	5.366.000	5.579.920	340.457

Andelsboligforeningen Egilshus

Noter til balancen

	2012 kr.	2011 kr.
Note 11. Ejendommen, matr. nr. Amagerbros Kvarter København 120		
Kostpris pr. 1. januar 2012	175.430.078	175.430.078
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december 2012	<u>175.430.078</u>	<u>175.430.078</u>
 lgangværende byggesag i gården, primo	2.775.251	6.775.251
Tilgang	7.049.423	0
Overført til note 7	-2.000.000	-4.000.000
lgangværende byggesag i gården, ultimo	<u>7.824.674</u>	<u>2.775.251</u>
 Opskrivninger pr. 1. oktober 2012	265.794.671	260.569.922
Årets opskrivning		5.224.749
Tilbageført opskrivning	-27.049.423	0
Opskrivning pr.	<u>238.745.248</u>	<u>265.794.671</u>
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	<u><u>422.000.000</u></u>	<u><u>444.000.000</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarrapport dateret 30. januar 2013 fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Wiborg & Partnere, v. statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg.

Vurderingen er baseret på en afkastprocent på 2,25% p.a. Vurderingen er følsom overfor udsving i afkastprocenten. Såfremt afkastprocenten ændres fra 2,25% p.a. til 2,65%, vil værdien af ejendommen alt andet lige formindskes med 63,7 mio. kr. til 358,3 mio. kr.

Andelsboligforeningen Egilshus

Noter til balancen - fortsat

	2012 kr.
Note 12. Igangværende byggesag	
Byggesag tag og facader	6.936.374
Voldgiftssag	-80.726
Byggeri i gården	2.969.026
Overført til note 11	-9.824.674
	0
Overført til drift i henhold til budget	
	0

Note 13. Likvide beholdninger

	Renter - % p.a. indlån gæld pr. 30/9 2012			
Nordea Bank, Driftskonto			365.814	2.597.486
Rentesats 0-100.000	0,0000	5,2000		
Rentesats 100.000-1.000.000	0,0125	5,2000		
Rentesats over 1.000.000	0,1500	5,2000		
Nordea Bank, Byggekonto			1.434	3.255.397
Nordea Bank, Bestyrelseskonto			4.877	2.708
BankNordik, Sikringskonto Bryggenet			2	31.120
Kassebeholdning			1.607	1.722
			373.734	5.888.433

Andelsboligforeningen Egilshus

Noter til balancen - fortsat

Note 14 . Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat m.v.	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo pr. 1. januar 2012	9.615.750	265.794.670	4.088.930	279.499.350
Tilgang nye andele:				
Bolig 157	42.650			42.650
Bolig 123	31.400			31.400
Bolig 202	29.350			29.350
Tillægsværdi nye andele			1.976.305	1.976.305
Årets regulering		-27.049.423	8.670.520	-18.378.903
Anvendt af hensættelser			2.880.433	2.880.433
Overført af årets resultat			-802.232	-802.232
Saldo pr. 31. december 2012	9.719.150	238.745.247	16.813.956	265.278.353

	Andre reserver			Egenkapital i alt
	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering m.v.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo pr. 1. januar 2012	8.670.520	3.596.522	12.267.042	291.766.392
Tilgang nye andele:				
Bolig 157			0	42.650
Bolig 123			0	31.400
Bolig 202			0	29.350
Tillægsværdi nye andele			0	1.976.305
Årets regulering	-8.670.520		-8.670.520	-27.049.423
Anvendt af hensættelser		-2.880.433	-2.880.433	0
Overført af årets resultat				-802.232
Saldo pr. 31. december 2012	0	716.089	716.089	265.994.442

Andelsboligforeningen Egilshus

Noter til balancen, fortsat

Note 15 . Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbe-tid år	Renter og bidrag 2012 kr.	Betalte afdrag (indfriet) 2012 kr.	Amortiseret kurstab og låneomk. 31/12 kr.	Nominel restgæld kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi kr.
Grundejernes Investeringsfond Opr. 6.638.000 Kontantlån, afdragsfrihed indtil 1/3 2012 rentesats: 1,5%	100,00	23,00	99.570	220.568	0	6.417.432	6.417.432	220.000	6.417.432
Realkredit Danmark Opr. Kontantlån med afdrag rentesats: 4,2120%			262.982	139.996 (22.423.907)	0	0	0	0	0
Realkredit Danmark Opr. Kontantlån med afdrag rentesats: 5,3328%			382.861	124.307 (26.358.424)	0	0	0	0	0
Realkredit Danmark Opr. 19.840.000 Flexlån, F1, renteændring i 2017 inkonvertibelt , stående lån med afdragsfrihed rentesats: 1,9592%	104,49	26,25	593.844	0	-237.018	19.840.000	19.602.982	0	20.730.607
Realkredit Danmark Opr. 32.876.000 Flexlån, F5, renteændring i 2015 inkonvertibelt, stående lån med afdragsfrihed rentesats: 2,3384%	104,32	26,25	919.180	0	-201.257	32.876.000	32.674.743	0	34.297.039
Realkredit Danmark Opr. 27.818.000 Flexlån, F10, renteændring i 2020 inkonvertibelt, stående lån med afdragsfrihed rentesats: 3,3116%	111,61	26,25	1.051.409	0	-170.536	27.818.000	27.647.464	0	31.047.205
Realkredit Danmark Opr. 69.132.000 Kontantlån rentesats: 3,82%	103,93	28,25	2.225.200	946.239	-1.315.019	68.185.761	66.870.742	1.295.000	70.867.589
			5.535.046	1.431.110	-1.923.830	155.137.193	153.213.363	1.515.000	163.359.872
			5.535.046	1.431.110		155.137.193	153.213.363	1.515.000	163.359.872
Realiseret kurstab					1.360.365				
Amortiseret kurstab 1. januar					632.004				
Amortiseret kurstab, andel der omkostningsføres i 2012					68.539				

Andelsboligforeningen Egilshus

Noter til balancen - fortsat

	2012 kr.	2011 kr.
Note 16 . Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	398.509	392.337
Varmeomkostning	79.800	284.263
	<u>318.709</u>	<u>108.074</u>
Note 17 . Indvendig vedligeholdelse, lejere		
Saldo 1. januar	903.050	1.021.425
Hensat i året	<u>111.107</u>	<u>120.072</u>
	1.014.157	1.141.497
Anvendt	43.945	29.700
Regulering	5.588	0
Indtægtsført v/ salg af andele	<u>84.039</u>	<u>208.747</u>
Saldo 31. december 2012	<u>891.761</u>	<u>903.050</u>
Note 18 . Øvrig gæld		
Revision	40.000	82.500
Tryk af regnskaber	10.000	10.000
Regnskabsmæssig assistance mv.	42.500	15.600
Anden assistance	37.500	0
Bestyrelsesgodtgørelse	3.700	6.400
Feriepenge	50.164	50.164
Voldgiftssag	0	1.384.845
Diverse kreditorer	840.659	522.122
Moms, skat, Atp, mv.	21.173	20.349
Andet	<u>6.750</u>	<u>0</u>
	<u>1.052.446</u>	<u>2.091.980</u>

Andelsboligforeningen Egilshus

Noter til balancen - fortsat

Note 19 . Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 161.844.872 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består alene af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 15.

Note 20 . Eventualaktiver- og forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 3.000.000. Ejerpantebrevet er ikke pantsat til sikkerhed.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er stillet pant for gæld med en samlet hovedstol på kr. 156.304.000 i ejendommen.

Afgivne garantier

Bestyrelsen oplyser, at der er stillet kautioner til sikkerhed for 6 andelshaveres lån i BankNordik.

Den samlede restgæld for lånene udgør pr. 31. december 2012 kr. 867.873.

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 44 erhvervs- og boliglejligheder til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeningen Egilshus

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21 . Nøgletal

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

I Egilshus Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4, anvendes kvadratmeter som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer ikke nødvendigvis til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge administrators registreringer følgende:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal - m ²
242	Andelsboliger	19.439
		19.439
1	Bestyrelseslokale	83
34	Lejemål	2.483
10	Erhvervslejemål	1.000
<u>287</u>		<u>23.005</u>

	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	kr./m ²	i %
Beregnete nøgletal for foreningen:				
Offentlig ejendomsvurdering	22.841	19.300		
Valuarvurdering	21.709	18.344		
Anskaffelsessum (kostpris)	9.025	7.626		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	8.025			
Foreslået andelsværdi	14.257			
Henlæggelser uden for andelsværdi	37			
Boligafgift i gennemsnit	528			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				81
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²			438	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²			948	

Andelsboligforeningen Egilshus

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22 . Beregning af andelsværdi

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

kr.

Foreningens egenkapital før generalforsamlings-bestemte henlæggelser pr. 31. december 2012	265.278.353
---	-------------

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Ejendom til valuarvurdering, tilbageført	-422.000.000	
Ejendom til offentlig vurdering pr. 1/10 2012	444.000.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	153.213.363	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 31. december 2012	<u>-163.359.872</u>	<u>11.853.491</u>
		<u><u>277.131.844</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012. Såfremt der fremkommer en ny, lavere ejendomsvurdering, skal denne anvendes i andelsværdiberegningen fra fremkomsten heraf.

	<u>277.131.844</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	9.719.150	<u>28,51</u>

Værdi pr. m2		<u>14.257</u>
--------------	--	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamling, den 30. april 2012		<u>28,51</u>
---	--	--------------

Værdi pr. m2		<u>14.257</u>
--------------	--	---------------

Andelsboligforeningen Egilshus

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22 . Beregning af andelsværdi

Specifikation af andelsværdier

Areal m2	Antal	Indskud kr.	Indskud kr.	Andelsværdi kr.	Andelsværdi kr.
55,6	1	27.800	27.800	792.681	792.681
58,7	8	29.350	234.800	836.877	6.695.016
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	20	31.400	628.000	895.330	17.906.600
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	4	42.650	170.600	1.216.109	4.864.436
85,6	3	42.800	128.400	1.220.386	3.661.158
	166		5.534.700		157.814.773

Andelsboligforeningen Egilshus

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22 . Beregning af andelsværdi

Specifikation af andelsværdier - fortsat

Areal m2	Antal	Indskud kr.	Indskud kr.	Andelsværdi kr.	Andelsværdi kr.
transport	166		5.534.700		157.814.773
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					2.920
	<u>242</u>		<u>9.719.150</u>		<u>277.131.844</u>