

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 2013

12. 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
Nøgletal	19
Andelsværdiberegning	24

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
Mette Møller Christensen
Patricia Oczki

Administrator

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

Revision

Albjerg Revision
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Ringager 4 C, 2. th.
2605 Brøndby
Tlf.: 38 28 42 84

Regnskabsassistance

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

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

26 / 5

2014

Dirigent:



Andelsboligforeningen Egilshus

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Egilshus .

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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 20. maj 2014

Administrator:



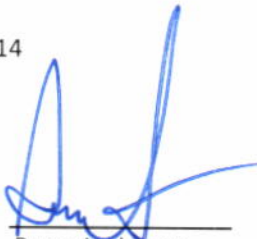
Boligexperten

København, den 20. maj 2014

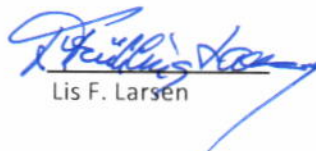
Bestyrelsen:



Jens Halvorsen
formand

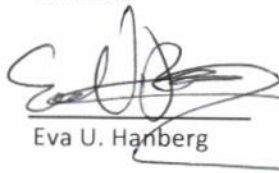


Rune Andersen
næstformand



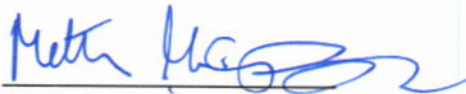
Lis F. Larsen

Patricia Oczki



Eva U. Hanberg

Sune Nymann



Mette Møller Christensen

Andelsboligforeningen Egilshus

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Egilshus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Egilshus for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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.

Brøndby, den 20. maj 2014

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Egilshus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egilshus Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4, udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligloves § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 renteomkostninger 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

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 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgle oplysninger samt noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 21 under overskriften "lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenummer.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

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.

Resultatopgørelse for 2013

Budget 2014 kr. (ej revideret)		note	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 kr. (ej revideret)	Realiseret 2012 kr.
Indtægter					
11.320.000	Boligaft		10.683.746	10.400.000	10.268.626
2.251.000	Lejeindtægter	1	2.079.735	2.127.000	2.056.948
250.000	Overdragelsesgebyrer		213.500	100.000	206.500
200.000	Øvrige indtægter	2	101.263	149.000	148.353
<u>14.021.000</u>	Indtægter i alt		<u>13.078.244</u>	<u>12.776.000</u>	<u>12.680.427</u>
Omkostninger					
1.065.000	Ejendomsskat og forsikringer	3	949.402	867.000	896.267
1.470.000	Forbrugsafgifter	4	1.423.595	1.594.000	1.269.391
1.047.000	Renholdelse	5	1.023.913	1.001.000	1.029.200
850.000	Løbende vedligeholdelse	6	698.793	1.200.000	1.129.707
3.500.000	Genopretning og renovering	7	54.662	0	2.065.649
1.354.000	Foreningsomkostninger	8	1.291.367	1.184.000	1.274.881
100.000	Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	101.458	100.000	111.107
<u>9.386.000</u>	Omkostninger i alt		<u>5.543.190</u>	<u>5.946.000</u>	<u>7.776.202</u>
4.635.000	Resultat før finansielle poster		7.535.054	6.830.000	4.904.225
5.000	Finansielle indtægter	9	0	0	0
<u>5.705.000</u>	Finansielle omkostninger	10	<u>5.619.697</u>	<u>5.628.000</u>	<u>5.706.457</u>
<u>5.700.000</u>			<u>5.619.697</u>	<u>5.628.000</u>	<u>5.706.457</u>
-1.065.000	Resultat før skat		1.915.357	1.202.000	-802.232
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<u>-1.065.000</u>			<u>1.915.357</u>	<u>1.202.000</u>	<u>-802.232</u>
Forslag til resultat disponering:					
0	Årets overførsel til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
<u>0</u>			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat:					
1.582.000	Betalte prioritetsafdrag		1.518.951	1.515.000	1.431.110
75.000	Amortisering af kurstab mv. på obligationslån		74.927	68.000	68.539
0	Nye andele		2.121.031	0	1.976.305
-2.722.000	Overført restandel af årets resultat		-1.799.552	-381.000	-4.278.186
<u>-1.065.000</u>			<u>1.915.357</u>	<u>1.202.000</u>	<u>-802.232</u>
<u>-1.065.000</u>	Disponeret i alt		<u>1.915.357</u>	<u>1.202.000</u>	<u>-802.232</u>

Andelsboligforeningen Egilshus

Balance

pr. 31. december

	note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr.			
Amagerbros Kvarter København 120	11	445.000.000	422.000.000
Dagsværdi pr. 31. december 2013, valuarvurdering af 9. januar 2014.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 444.000.000			
		<u>445.000.000</u>	<u>422.000.000</u>
Igangværende byggesager	12	<u>595.410</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>445.595.410</u>	<u>422.000.000</u>
Restancer			124.597
Hensat til tab		6.436	-40.000
Tilgode hos beboere		1.795	4.156
Forudbetalte omkostninger		172.797	177.007
Overtagne andele		0	1.187.263
Udlæg andele under overdragelse		49.214	49.186
Mellemregning administrator		8.250	9.500
Forsikringssager		0	17.337
Andre tilgodehavender		0	34.200
Tilgodehavender		<u>238.492</u>	<u>1.563.246</u>
Likvide beholdninger	13	<u>11.032.699</u>	<u>373.734</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.271.191</u>	<u>1.936.980</u>
Aktiver		<u>456.866.601</u>	<u>423.936.980</u>

Andelsboligforeningen Egilshus

Balance

pr. 31. december

	note	2013 kr.	2012 kr.
Passiver			
Andelsindskud		9.799.050	9.719.150
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		255.643.057	238.745.247
Overført resultat m.v.		21.541.667	16.813.956
Egenkapital før andre reserver		<u>286.983.774</u>	<u>265.278.353</u>
Andre reserver			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		24.766	716.089
Andre reserver		<u>24.766</u>	<u>716.089</u>
Egenkapital	14	<u>287.008.540</u>	<u>265.994.442</u>
Prioritetsgæld	15	163.540.520	153.213.363
Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele		3.432.785	1.540.000
Deposita m.v.		546.366	482.443
Varmeregnskab	16	151.458	318.709
Afsluttet varmeregnskab		622.117	371.878
Indvendig vedligeholdelse, lejere	17	867.077	891.761
Forudbetalt boligafgift og leje		116.909	71.938
Øvrig gæld	18	580.829	1.052.446
Gældsforpligtelser	19	<u>169.858.061</u>	<u>157.942.538</u>
Passiver		<u>456.866.601</u>	<u>423.936.980</u>
Eventualaktiver- og forpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelsen

Budget 2014 kr. (ej revideret)		Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 kr. (ej revideret)	Realiseret 2012 kr.
Note 1. Lejeindtægter				
950.000	Lejeindtægter beboelseslejemål	973.339	1.030.000	1.088.334
	Tomgang beboelseslejemål	-94.139	-30.000	-201.161
200.000	Moderniseringstillæg	223.213	227.000	222.217
1.101.000	Lejeindtægter erhvervslejemål	977.322	900.000	947.558
<u>2.251.000</u>		<u>2.079.735</u>	<u>2.127.000</u>	<u>2.056.948</u>
Moderniseringstillæg nedtrappes over en årrække.				
Note 2. Øvrige indtægter				
25.000	Renovation	27.418	27.000	27.084
75.000	Forbedring el-installation	63.000	100.000	63.000
100.000	Andet	10.845	22.000	58.269
<u>200.000</u>		<u>101.263</u>	<u>149.000</u>	<u>148.353</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer				
800.000	Ejendomsskatter	701.697	602.000	656.050
250.000	Forsikringer	234.523	250.000	227.572
15.000	Abonnement, kontingenter	13.182	15.000	12.645
<u>1.065.000</u>		<u>949.402</u>	<u>867.000</u>	<u>896.267</u>
Note 4. Forbrugsafgifter				
850.000	Vandafgift	842.804	800.000	779.456
600.000	Renovation	564.012	664.000	501.441
130.000	El- og varmekonsum, fællesarealer og boligkontor	129.554	130.000	61.484
40.000	Bryggenet, udgifter	38.025	128.000	76.050
-150.000	Bryggenet, indtægter	-150.800	-128.000	-149.040
<u>1.470.000</u>		<u>1.423.595</u>	<u>1.594.000</u>	<u>1.269.391</u>
Note 5. Renholdelse				
700.000	Ejendomsservice	677.473	1.000.000	683.487
330.000	Vinduespolering og trappevask	329.584		283.296
5.000	Storskrald	4.567	0	15.319
12.000	Snerydning, skadedyr m.v.	12.289	1.000	47.098
<u>1.047.000</u>		<u>1.023.913</u>	<u>1.001.000</u>	<u>1.029.200</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2014 kr. (ej revideret)		Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 kr. (ej revideret)	Realiseret 2012 kr.
Note 6. Løbende vedligeholdelse				
	Blikkenslager	171.662		148.654
	Elektriker	43.244		140.668
	Garmester	31		8.322
	Låseservice	32.237		33.762
	Maler	7.969		55.734
	Murer	1.587		6.960
	Snedker	51.068		217.404
	Varmeanlæg	92.200		143.551
	Kloakarbejde	81.104		113.648
	Reparation maskinel	2.953		0
	Lift leje	0		15.494
	Ventilation	2.044		0
	Porttelefoner	4.309		6.811
	Gård og have	3.330		31.718
	Teknisk rådgivning	156.552		175.980
	Drift af maskiner	2.861		2.980
	Kælderisolering	3.948		0
850.000	Diverse reparationer, materialer m.v.	41.694	1.200.000	28.021
<u>850.000</u>		<u>698.793</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.129.707</u>
Note 7. Genopretning og renovering				
25.000	Renovering, tomgangsboliger	54.662		65.649
4.500.000	Gårdprojekt	0		0
5.000.000	Facadeprojekt	0		0
0	Overført vedrørende byggeri i gården	0		2.000.000
-6.025.000	Heraf overført til ejendommens anskaffelsessum	0		0
<u>3.500.000</u>	Vedligeholdelse i alt	<u>54.662</u>	<u>0</u>	<u>2.065.649</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2014 kr. (ej revideret)	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 kr. (ej revideret)	Realiseret 2012 kr.
Note 8. Foreningsomkostninger			
Lønninger, boligkontor inkl.			
510.000 bestyrelsesgodtgørelse	494.561	511.000	489.894
285.000 Administrationshonorar	283.661	290.000	280.018
50.000 Anden administration	58.140	30.000	48.656
40.000 Revision	40.000	40.000	137.467
40.000 Regnskabsmæssig assistance	40.000	25.000	15.000
0 Revision, regulering	1.834	0	-9.996
40.000 Anden assistance	0	25.000	9.968
32.000 Valuarvurdering	32.762	30.000	32.250
100.000 Advokat	114.893	10.000	55.353
105.000 Varmeregnskabshonorar	102.746	100.000	99.367
20.000 Bestyrelseskontor, telefon og internet	17.314	30.000	25.089
40.000 Møder, generalforsamling mv.	31.014	40.000	28.755
28.000 Gebyrer	22.217	28.000	24.626
25.000 Kontorartikler, porto og kopier mv.	21.778	10.000	30.543
15.000 It-udstyr	10.300	0	0
10.000 Tryk regnskaber	10.000	10.000	0
0 Tab, fraflyttere	0	0	2.149
14.000 Diverse	10.147	5.000	5.742
<u>1.354.000</u>	<u>1.291.367</u>	<u>1.184.000</u>	<u>1.274.881</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
5.000 Renteindtægter bank	0	0	0
<u>5.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
5.500.000 Prioritetsrenter mv.	5.507.772	5.550.000	5.533.809
100.000 Øvrige renteudgifter	6.598	10.000	13.207
30.000 Garantiprovision	30.400	0	90.902
75.000 Amortisering af låneomkostninger	74.927	68.000	68.539
<u>5.705.000</u>	<u>5.619.697</u>	<u>5.628.000</u>	<u>5.706.457</u>

Noter til balancen

	2013 kr.	2012 kr.
Note 11. Ejendommen, matr. nr.		
Amagerbros Kvarter København 120		
Kostpris pr. 1. januar 2013	175.430.078	175.430.078
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december 2013	<u>175.430.078</u>	<u>175.430.078</u>
 Igangværende byggesag i gården, primo	7.824.674	2.775.251
Tilgang	6.102.190	7.049.423
Overført til note 7	0	-2.000.000
Igangværende byggesag i gården, ultimo	<u>13.926.864</u>	<u>7.824.674</u>
 Opskrivninger pr. 1. januar 2013	238.745.248	265.794.671
Årets opskrivning	16.897.810	0
Tilbageført opskrivning	0	-27.049.423
Opskrivning pr. 31. december 2013	<u>255.643.058</u>	<u>238.745.248</u>
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013	<u><u>445.000.000</u></u>	<u><u>422.000.000</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarrapport dateret 9. januar 2014 fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Wiborg & Partnere, v. statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg.

Vurderingen er baseret på en afkastprocent på 2,20% p.a. Vurderingen er følsom overfor udsving i afkastprocenten. Såfremt afkastprocenten ændres fra 2,20% p.a. til 2,60%, vil værdien af ejendommen alt andet lige formindskes med 68,3 mio. kr. til 376,6 mio. kr.

Noter til balancen - fortsat

	2013 kr.	2012 kr.
Note 12. Igangværende byggesager		
Byggesag facader og vinduer	6.102.190	6.936.374
Voldgiftssag	0	-80.726
Byggeri i gården	0	2.969.026
Overført til note 11	-6.102.190	-9.824.674
Igangværende byggesag, facader mod gade	297.951	0
Igangværende byggesag, kloak og gårdanlæg	297.459	0
	<u>595.410</u>	<u>0</u>

Note 13. Likvide beholdninger

		Renter - % p.a. indlån gæld pr. 31/1 2014		
Nordea Bank, Driftskonto			11.024.728	365.814
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	1.434
Nordea Bank, Bestyrelseskonto			4.155	4.877
BankNordik, Sikringskonto Bryggenet			2	2
Kassebeholdning			<u>2.380</u>	<u>1.607</u>
			<u>11.032.699</u>	<u>373.734</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 14 . Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			I alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat m.v.	
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo pr. 1. januar 2013	9.719.150	238.745.247	16.813.956	265.278.353
Tilgang nye andele:				
Bolig 59	59.900			59.900
Bolig 177 - loft	20.000			20.000
Tillægsværdi nye andele			2.121.031	2.121.031
Årets regulering		16.897.810	691.323	17.589.133
Anvendt af hensættelser				0
Overført af årets resultat			1.915.357	1.915.357
Saldo pr. 31. december 2013	9.799.050	255.643.057	21.541.667	286.983.774

	Andre reserver		I alt	Egenkapital i alt
	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering m.v.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo pr. 1. januar 2013	0	716.089	716.089	265.994.442
Tilgang nye andele:				
Bolig 59			0	59.900
Bolig 177 - loft			0	20.000
Tillægsværdi nye andele			0	2.121.031
Årets regulering		-691.323	-691.323	16.897.810
Anvendt af hensættelser			0	0
Overført af årets resultat			0	1.915.357
Saldo pr. 31. december 2013	0	24.766	24.766	287.008.540

Noter til balancen, fortsat

Note 15 . Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbe- tid år	Renter og bidrag 2013 kr.	Betalte afdrag (indfriet) 2013 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	22,00	95.006	223.895	0	6.193.537	6.193.537	236.000	6.193.537
Realkredit Danmark Opr. 12.000.000 Flexlån, F2, renteændring i 2015 med afdragsfrihed til 2022 rentesats: 0,4968%	100,30	29,25	29.623	0	-221.193	12.000.000	11.778.807	0	12.035.706
Realkredit Danmark Opr. 19.840.000 Flexlån, F1, renteændring i 2017 inkonvertibelt , stående lån med afdragsfrihed til 2020 rentesats: 1,9628%	103,64	26,25	484.652	0	-228.320	19.840.000	19.611.680	0	20.563.088
Realkredit Danmark Opr. 32.876.000 Flexlån, F5, renteændring i 2015 inkonvertibelt, stående lån med afdragsfrihed til 2020 rentesats: 2,3384%	102,67	26,25	926.577	0	-193.871	32.876.000	32.682.129	0	33.754.449
Realkredit Danmark Opr. 27.818.000 Flexlån, F10, renteændring i 2020 inkonvertibelt, stående lån med afdragsfrihed til 2020 rentesats: 3,3352%	108,75	26,25	1.060.645	0	-164.278	27.818.000	27.653.722	0	30.251.295
Realkredit Danmark Opr. 69.132.000 Kontantlån rentesats: 3,82%	245,58	28,25	2.911.270	1.295.056	-1.270.061	66.890.706	65.620.645	1.346.000	68.316.108
			5.507.773	1.518.951	-2.077.723	165.618.243	163.540.520	1.582.000	171.114.183
			5.507.773	1.518.951		165.618.243	163.540.520	1.582.000	171.114.183
Realiseret kurstab					228.820				
Amortiseret kurstab 1. januar					1.923.830				
Amortiseret kurstab, andel der omkostningsføres i 2013					74.927				

Andelsboligforeningen Egilshus

Noter til balancen - fortsat

	2013 kr.	2012 kr.
Note 16 . Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	409.570	398.509
Varmeomkostning	258.112	79.800
	<u>151.458</u>	<u>318.709</u>
Note 17 . Indvendig vedligeholdelse, lejere		
Saldo 1. januar	891.761	903.050
Hensat i året	101.458	111.107
	<u>993.219</u>	<u>1.014.157</u>
Anvendt	17.493	43.945
Regulering	0	5.588
Indtægtsført vedr. nye andele	108.649	84.039
Saldo 31. december 2013	<u>867.077</u>	<u>891.761</u>
Note 18 . Øvrig gæld		
Revision	40.000	40.000
Tryk af regnskaber	10.000	10.000
Regnskabsmæssig assistance mv.	40.000	42.500
Anden assistance	40.000	37.500
Bestyrelsesgodtgørelse	0	3.700
Feriepenge	50.164	50.164
Diverse kreditorer	362.494	840.659
Moms, skat, Atp, mv.	31.421	21.173
Andet	6.750	6.750
	<u>580.829</u>	<u>1.052.446</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 19 . Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 169.532.183 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. 168.304.000 i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Bestyrelsen oplyser, at der er stillet kautioner til sikkerhed for 4 andelshaveres lån i BankNordik.

Den samlede restgæld for lånene udgør pr. 31. december 2013 kr. 211.843.

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.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgletal

Nøgletal og -oplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på grundlag 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.

Lovkrævede nøgletal og -oplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgletal - og oplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer (Felt nr.) for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens Bilag 1 anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31/12 2013 stk.	Areal 31/12 2013 m ²	Areal 31/12 2012 m ²	Areal 31/12 2011 m ²
B1	Andelsboliger	243	19.599	19.439	19.230
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	33	2.310	2.483	2.692
B4	Erhvervslejemål	11	1.093	1.000	1.000
B5	Bestyrelseslokale og loftsarealer	1	193	273	273
B6	I alt	288	23.195	23.195	23.195

Felt nr.		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her:	Ikke aktuelt			

Andelsboligforeningen Egilshus

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgletal

Feltnr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2013 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det samlede vurderingsprincip	445.000.000	19.186

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2013 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	24.766	1

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 *100)/F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,0056

Andelsboligforeningen Egilshus

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgletal

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Feltnr. Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12

m² pr. balancedagen for andelsboliger B1

kr. pr. m²

H1	Boligafgift	928.480	*	12	/	19.599	568
H2	Erhvervs-lejeindtægter	98.365	*	12	/	19.599	60
H3	Boligleje-indtægter	75.841	*	12	/	19.599	46

Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger B1

	År 2011	År 2012	År 2013	
H1	Årets resultat pr. andels m² de sidste 3 år	70	-41	98

Feltnr. Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 22)

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Feltnr. Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

kr. pr. m²

K1	Andelsværdi	14.256
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.092
K3	Teknisk andelsværdi	22.348

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgletal

Feltnr. Forklaring på udregning:

$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$

		År 2011 kr. pr. m ²	År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	47	49	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	214	89	2
M3	Vedligeholdelse i alt	260	138	32

Feltnr. Forklaring på udregning:

$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom} - \text{Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$

%

P	Friværdi	62
---	----------	----

Feltnr. Forklaring på udregning:

$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1)}}$

		År 2011 kr. pr. m ²	År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	53	74	78

Øvrige noter til årsregnskabet

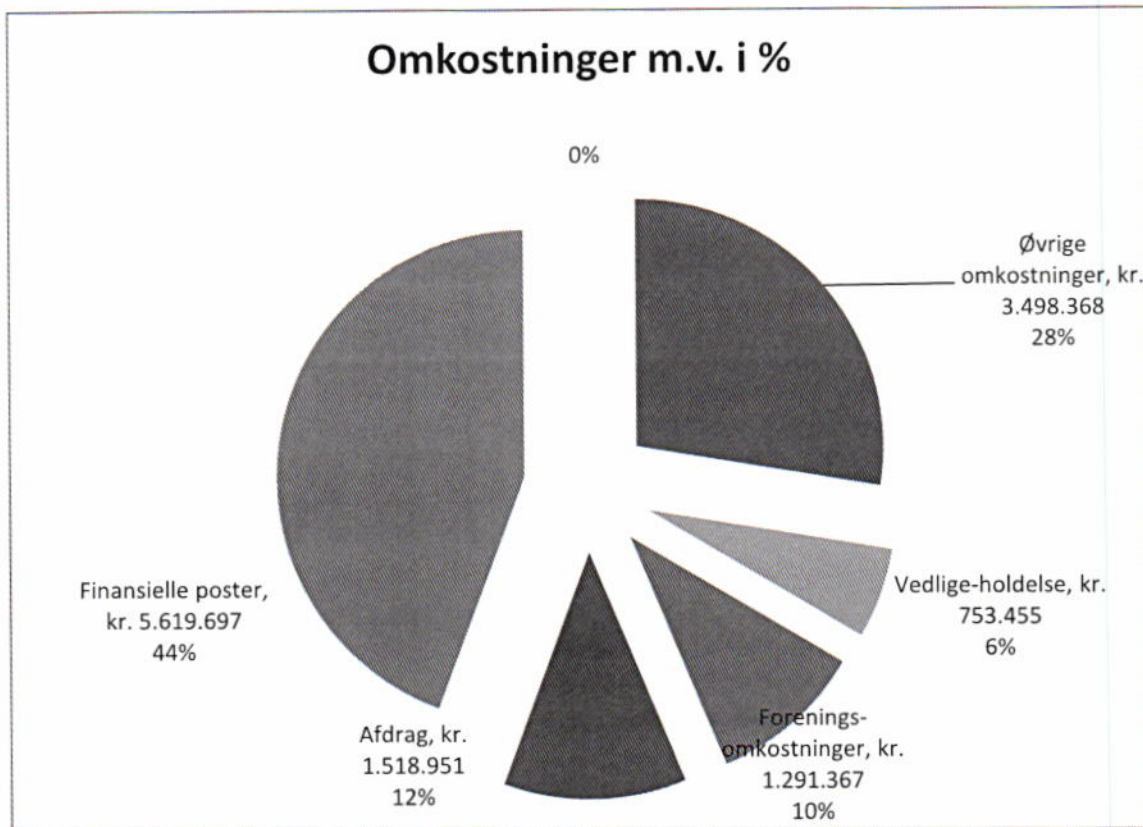
Note 21. Nøgletal

Supplerende nøgletal

Udover de lovkrævede nøgletal- og -oplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr./m ² andele B1	kr./m ² total for ejd. B6
Offentlig ejendomsvurdering	22.654	19.142
Anskaffelsessum (kostpris)	8.951	7.563
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	8.092	6.837
Foreslået andelsværdi	14.256	12.046
Henlæggelser uden for andelsværdi	1	1
		%
Boligafgift i gennemsnit	545	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		82
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²	421	



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 b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15.

kr.

Foreningens egenkapital før generalforsamlings-bestemte henlæggelser pr. 31. december 2013	286.983.774
---	-------------

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013	163.540.520	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 31. december 2013	<u>-171.114.183</u>	<u>-7.573.663</u>
		<u>279.410.111</u>

	<u>279.410.111</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	9.799.050	<u>28,51</u>

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

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2, litra b.

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamling, den 10. april 2013	<u>28,51</u>
---	--------------

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

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	792.689	792.689
58,7	8	29.350	234.800	836.886	6.695.087
59,0	5	29.500	147.500	841.163	4.205.815
59,4	17	29.700	504.900	846.866	14.396.719
59,9	17	29.950	509.150	853.994	14.517.903
60,3	2	30.150	60.300	859.697	1.719.394
60,4	8	30.200	241.600	861.123	6.888.982
62,0	16	31.000	496.000	883.934	14.142.944
62,2	6	31.100	186.600	886.785	5.320.712
62,3	12	31.150	373.800	888.211	10.658.533
62,4	8	31.200	249.600	889.637	7.117.094
62,8	20	31.400	628.000	895.340	17.906.792
72,7	1	36.350	36.350	1.036.484	1.036.484
74,8	2	37.400	74.800	1.066.424	2.132.847
75,1	1	37.550	37.550	1.070.701	1.070.701
75,4	2	37.700	75.400	1.074.978	2.149.956
77,0	1	38.500	38.500	1.097.789	1.097.789
77,4	1	38.700	38.700	1.103.492	1.103.492
77,5	1	38.750	38.750	1.104.918	1.104.918
78,4	1	39.200	39.200	1.117.749	1.117.749
79,0	1	39.500	39.500	1.126.303	1.126.303
79,9	1	39.950	39.950	1.139.134	1.139.134
81,1	1	40.550	40.550	1.156.243	1.156.243
81,2	1	40.600	40.600	1.157.668	1.157.668
81,3	1	40.650	40.650	1.159.094	1.159.094
81,5	1	40.750	40.750	1.161.946	1.161.946
82,3	1	41.150	41.150	1.173.351	1.173.351
82,6	14	41.300	578.200	1.177.628	16.486.795
83,6	1	41.800	41.800	1.191.885	1.191.885
83,8	1	41.900	41.900	1.194.737	1.194.737
84,5	1	42.250	42.250	1.204.717	1.204.717
84,6	4	42.300	169.200	1.206.142	4.824.569
85,3	4	42.650	170.600	1.216.122	4.864.488
85,6	3	42.800	128.400	1.220.399	3.661.198
	165		5.494.800		156.678.727

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	165		5.494.800		156.678.727
85,9	1	42.950	42.950	1.224.676	1.224.676
87,0	1	43.500	43.500	1.240.359	1.240.359
87,2	1	43.600	43.600	1.243.210	1.243.210
87,5	1	43.750	43.750	1.247.488	1.247.488
87,6	2	43.800	87.600	1.248.913	2.497.826
87,9	1	43.950	43.950	1.253.190	1.253.190
88,0	3	44.000	132.000	1.254.616	3.763.848
88,2	6	44.100	264.600	1.257.467	7.544.804
90,0	2	45.000	90.000	1.283.130	2.566.260
91,0	1	45.500	45.500	1.297.387	1.297.387
91,2	1	45.600	45.600	1.300.238	1.300.238
92,4	14	46.200	646.800	1.317.347	18.442.855
102,1	1	51.050	51.050	1.455.640	1.455.640
113,2	1	56.600	56.600	1.613.892	1.613.892
117,3	1	58.650	58.650	1.672.346	1.672.346
117,7	3	58.850	176.550	1.678.049	5.034.147
118,8	4	59.400	237.600	1.693.732	6.774.926
119,0	2	59.500	119.000	1.696.583	3.393.166
119,1	2	59.550	119.100	1.698.009	3.396.017
119,3	4	59.650	238.600	1.700.860	6.803.440
119,8	5	59.900	299.500	1.707.989	8.539.943
121,6	1	60.800	60.800	1.733.651	1.733.651
122,4	1	61.200	61.200	1.745.057	1.745.057
122,5	2	61.250	122.500	1.746.483	3.492.965
124,5	2	62.250	124.500	1.774.997	3.549.993
124,6	2	62.300	124.600	1.776.422	3.552.844
125,2	2	62.600	125.200	1.784.976	3.569.953
125,6	3	62.800	188.400	1.790.679	5.372.038
142,4	2	71.200	142.400	2.030.197	4.060.394
144,4	1	72.200	72.200	2.058.711	2.058.711
145,7	2	72.850	145.700	2.077.245	4.154.490
148,4	1	74.200	74.200	2.115.739	2.115.739
162,7	1	81.350	81.350	2.319.614	2.319.614
189,4	1	94.700	94.700	2.700.276	2.700.276
Afrunding				0	0
	<u>243</u>		<u>9.799.050</u>		<u>279.410.111</u>