

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 2015

14. regnskabsår

Andelsboligforeningen Egilshus

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Nøgletal	18
Andelsværdiberegning	23

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
Sune Nymann
Lis F. Larsen
Eva U. Hanberg
Mette Christensen
Thomas Lemke
Maria Bøgh

Administrator

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

Revisor

Lars Rasmussen
Statsautoriseret revisor
Revisionsinstituttet
Skagensgade 1
2630 Taastrup
Tlf. 43 50 50 50

Regnskabsassistance

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

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2016

Dirigent:

Andelsboligforeningen Egilshus

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Egilshus.

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

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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 17. maj 2016

Administrator:

Boligexperten

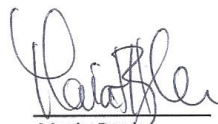
København, den 17. maj 2016

Bestyrelsen:


Jens Halvorsen
formand


Sune Nymann
næstformand


Lis F. Larsen


Maria Bøgh


Eva U. Hanberg


Mette Christensen


Thomas Lønke
Niels Buus

Andelsboligforeningen Egilshus

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Egilshus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Egilshus for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 17. maj 2016

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Egilshus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egilshus 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 8 og de i bekendtgørelse nr. 2 af 6/1 2015 krævede nøgleoplysninger, jf. jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 20 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 20 under overskriften "lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenummer.

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.

Andelsboligforeningen Egilshus

Resultatopgørelse for 2015

Budget 2016 kr. (ej revideret)		note	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 kr. (ej revideret)	Realiseret 2014 kr.
Indtægter					
11.400.000	Boligafgift		11.368.048	11.365.000	11.218.165
2.225.000	Lejeindtægter	1	2.130.113	2.172.000	2.195.851
175.000	Overdragelsesgebyrer		203.000	27.000	262.500
53.000	Øvrige indtægter	2	83.922	91.000	278.700
<u>13.853.000</u>	Indtægter i alt		<u>13.785.083</u>	<u>13.655.000</u>	<u>13.955.216</u>
Omkostninger					
1.141.000	Ejendomsskat og forsikringer	3	1.050.562	1.175.000	993.147
1.533.000	Forbrugsafgifter	4	1.306.453	1.531.000	1.392.780
1.189.000	Renholdelse	5	1.097.296	1.014.000	957.800
1.500.000	Løbende vedligeholdelse	6	1.164.678	1.200.000	665.517
15.000.000	Genopretning og renovering	7	0	0	3.684.979
1.477.500	Foreningsomkostninger	8	1.377.935	1.357.000	1.350.796
100.000	Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	83.903	100.000	92.014
<u>21.940.500</u>	Omkostninger i alt		<u>6.080.827</u>	<u>6.377.000</u>	<u>9.137.033</u>
-8.087.500	Resultat før finansielle poster		7.704.256	7.278.000	4.818.183
0	Finansielle indtægter	9	1.636	5.000	14.246
4.358.000	Finansielle omkostninger	10	4.533.028	6.762.000	5.748.282
<u>4.358.000</u>			<u>4.531.392</u>	<u>6.757.000</u>	<u>5.734.036</u>
-12.445.500	Resultat før skat		3.172.864	521.000	-915.853
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<u>-12.445.500</u>			<u>3.172.864</u>	<u>521.000</u>	<u>-915.853</u>
Forslag til resultat disponering:					
-15.000.000	Årets overførsel til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
<u>-15.000.000</u>			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat:					
1.922.000	Betalte prioritetsafdrag		1.915.615	1.916.000	1.572.512
-165.000	Amortisering af kurstab mv. på obligationslån		-164.202	-170.000	-163.967
797.500	Overført restandel af årets resultat		1.421.451	-1.225.000	-2.324.398
<u>17.554.500</u>			<u>3.172.864</u>	<u>521.000</u>	<u>-915.853</u>
<u>2.554.500</u>	Disponeret i alt		<u>3.172.864</u>	<u>521.000</u>	<u>-915.853</u>

Andelsboligforeningen Egilshus

Balance pr. 31. december

	note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr.			
Amagerbros Kvarter København 120	11	495.000.000	477.000.000
Dagsværdi pr. 31. december 2015, valuarvurdering			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 444.000.000			
		<u>495.000.000</u>	<u>477.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>495.000.000</u>	<u>477.000.000</u>
Restancer	6.292		81.911
Hensat til tab	<u>0</u>	6.292	-40.000
Tilgode hos beboere		471	6.489
Forudbetalte omkostninger		10.296	175.373
Udlæg andele under overdragelse		50.803	38.389
Mellemregning administrator		7.500	6.250
Andre tilgodehavender		12.717	0
Forsikringsager		0	60.137
Tilgodehavender		<u>88.079</u>	<u>328.549</u>
Likvide beholdninger	12	<u>11.990.825</u>	<u>4.795.324</u>
Omsætningsaktiver		<u>12.078.904</u>	<u>5.123.873</u>
Aktiver		<u>507.078.904</u>	<u>482.123.873</u>

Andelsboligforeningen Egilshus

Balance pr. 31. december

	note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Andelsindskud		10.011.550	9.982.050
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		300.144.920	282.144.920
Overført resultat m.v.		8.740.560	19.815.215
Egenkapital før andre reserver		<u>318.897.030</u>	<u>311.942.185</u>
 Andre reserver			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		20.169.854	5.088.039
Andre reserver		<u>20.169.854</u>	<u>5.088.039</u>
 Egenkapital	13	<u>339.066.884</u>	<u>317.030.224</u>
 Prioritetsgæld	14	160.384.364	162.135.777
Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele		4.473.367	0
Deposita m.v.		573.284	572.144
Varmeregnskab	15	225.501	172.778
Afsluttet varmeregnskab		673.095	703.045
Indvendig vedligeholdelse, lejere	16	830.752	791.091
Forudbetalt boligafgift og leje		127.547	85.213
Øvrig gæld	17	724.110	633.601
Gældsforpligtelser	18	<u>168.012.020</u>	<u>165.093.649</u>
 Passiver		<u>507.078.904</u>	<u>482.123.873</u>
 Eventualaktiver- og forpligtelser	19		
 Nøgletal og oplysninger	20		
 Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelsen

Budget 2016 kr. (ej revideret)		Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 kr. (ej revideret)	Realiseret 2014 kr.
Note 1. Lejeindtægter				
800.000	Lejeindtægter beboelseslejemål	797.282	797.000	
	Tomgang beboelseslejemål	-40.347		804.159
150.000	Moderniseringstillæg	168.909	169.000	196.871
1.275.000	Lejeindtægter erhvervslejemål	1.204.269	1.206.000	1.194.821
<u>2.225.000</u>		<u>2.130.113</u>	<u>2.172.000</u>	<u>2.195.851</u>
Moderniseringstillæg nedtrappes over en årrække.				
Note 2. Øvrige indtægter				
26.000	Renovation	25.684	26.000	26.084
27.000	Forbedring el-installation	27.000	27.000	72.000
0	Andet	31.238	38.000	180.616
<u>53.000</u>		<u>83.922</u>	<u>91.000</u>	<u>278.700</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer				
861.000	Ejendomsskatter	799.025	809.000	746.198
260.000	Forsikringer	238.280	250.000	233.829
20.000	Abonnement, kontingenter	13.257	116.000	13.120
<u>1.141.000</u>		<u>1.050.562</u>	<u>1.175.000</u>	<u>993.147</u>
Note 4. Forbrugsafgifter				
850.000	Vandafgift	645.643	890.000	745.111
660.000	Renovation	640.130	640.000	647.982
120.000	El- og varmemeforbrug, fællesarealer og	117.733	110.000	114.842
57.000	Bryggenet, udgifter	57.037	45.000	38.025
-154.000	Bryggenet, indtægter	-154.090	-154.000	-153.180
<u>1.533.000</u>		<u>1.306.453</u>	<u>1.531.000</u>	<u>1.392.780</u>
Note 5. Renholdelse				
800.000	Ejendomsservice	754.891	650.000	630.880
375.000	Vinduespolering og trappevask	305.591	350.000	324.168
4.000	Storskrald	18.781	4.000	2.752
10.000	Snerydning, skadedyr m.v.	18.033	10.000	0
<u>1.189.000</u>		<u>1.097.296</u>	<u>1.014.000</u>	<u>957.800</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2016 kr. (ej revideret)	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 kr. (ej revideret)	Realiseret 2014 kr.
Note 6. Løbende vedligeholdelse			
Blikkenslager	130.099		211.112
Elektriker	42.506		37.247
Garmester	0		3.692
Låseservice	32.601		34.459
Maler	26.174		8.747
Murer	72.221		7.247
Snedker	196.894		0
Varmeanlæg	36.271		139.637
Kloakarbejde	67.569		24.567
Tag	247.551		0
Lift leje	0		9.417
Porttelefoner	9.875		1.211
Gård og have	146.123		31.050
Teknisk rådgivning	123.917		147.440
Skilte	10.430		8.458
1.500.000 Diverse reparationer, materialer m.v.	22.447	1.200.000	1.233
<u>1.500.000</u>	<u>1.164.678</u>	<u>1.200.000</u>	<u>665.517</u>
Note 7. Genopretning og renovering			
Renovering, tomgangsboliger			26.127
Opgange			66.289
Tag			16.558
Gårdprojekt			3.760.591
Facadeprojekt			5.313.550
15.000.000 Vandrør og faldstammer			
Heraf overført til ejendommens anskaffelsessum			-5.498.136
<u>15.000.000</u> Vedligeholdelse i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.684.979</u>

Finansieres af egne likvide midler ca mio kr. 5 samt ved låneoptagelse ca. mio. kr. 10.

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2016 kr. (ej revideret)	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 kr. (ej revideret)	Realiseret 2014 kr.
Note 8. Foreningsomkostninger			
Lønninger, boligkontor inkl.			
550.000 bestyrelsesgodtgørelse	512.356	530.000	516.933
300.000 Administrationshonorar	294.532	290.000	286.785
25.000 Anden administration BXP	10.341	80.000	79.688
45.000 Revision	66.197	42.000	30.000
40.000 Regnskabsmæssig assistance	40.000	40.000	40.000
50.000 Anden assistance	50.000	40.000	49.948
40.000 Valuarvurdering	31.587	32.000	31.987
100.000 Advokat	99.979	50.000	39.159
115.000 Varmeregnskabshonorar	109.639	115.000	106.136
17.500 Bestyrelseskontor, telefon	14.807	31.000	16.847
45.000 Møder, generalforsamling mv.	31.529	32.000	29.905
30.000 Gebyrer	23.172	25.000	22.309
30.000 Porto og bude	28.034	25.000	63.196
15.000 It-udstyr og forbrugsvarer	10.419	15.000	4.822
15.000 Tryk regnskaber og referater	11.967	10.000	10.000
0 Tab, fraflyttere	-21.661	0	10.047
60.000 Overdragelsesomkostninger BXP	58.446	0	12.201
0 Diverse	6.591	0	833
<u>1.477.500</u>	<u>1.377.935</u>	<u>1.357.000</u>	<u>1.350.796</u>
Note 9. Finansielle indtægter			
0 Renteindtægter bank	1.636	5.000	14.246
<u>0</u>	<u>1.636</u>	<u>5.000</u>	<u>14.246</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
4.193.000 Prioritetsrenter mv.	4.363.283	6.592.000	5.554.055
0 Øvrige renteudgifter	5.543	0	260
0 Garantiprovision	0	0	30.000
165.000 Amortisering af låneomkostninger	164.202	170.000	163.967
<u>4.358.000</u>	<u>4.533.028</u>	<u>6.762.000</u>	<u>5.748.282</u>

Andelsboligforeningen Egilshus

Noter til balancen

	2015 kr.	2014 kr.
Note 11. Ejendommen, matr. nr.		
Amagerbros Kvarter København 120		
Kostpris pr. 1. januar	194.855.078	175.430.078
Tilgang	0	19.425.000
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	<u>194.855.078</u>	<u>194.855.078</u>
 Igangværende byggesager, primo		13.926.864
Tilgang		9.074.141
Overført til note 7		-3.576.005
Overført til kostpris		-19.425.000
Igangværende byggesag i gården, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
 Opskrivninger pr. 1. januar	282.144.922	255.643.058
Årets opskrivning	18.000.000	26.501.864
Opskrivning pr. 31. december	<u>300.144.922</u>	<u>282.144.922</u>
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015	<u>495.000.000</u>	<u>477.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarrapport dateret 2. februar 2016 fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Wiborg & Partnere, v. statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg.

Vurderingen er baseret på en afkastprocent på 2% p.a. Vurderingen er følsom overfor udsving i afkastprocenten. Såfremt afkastprocenten ændres fra 2% p.a. til 2,5%, vil værdien af ejendommen alt andet lige formindskes med kr. 99.000.000 til kr. 396.000.000. Andelsværdien vil falde til 21,31 pr. indskudt kr. og værdien pr. m2 til 10.656.

Note 12. Likvide beholdninger

	Renter - % p.a. indlån gæld pr. 31/1 2015			
Nordea Bank, Driftskonto			11.992.859	4.793.061
Rentesats	0,0000	5,2000		
Nordea Bank, Byggekonto			204	1.434
Nordea Bank, Bestyrelseskonto			-2.240	827
BankNordik, Sikringskonto Bryggenet			2	2
Kassebeholdning			0	0
			<u>11.990.825</u>	<u>4.795.324</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 13. 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	9.982.050	282.144.920	19.815.215	311.942.185
Tilgang nye andele:				
Bolig 205	29.500			29.500
Tillægsværdi nye andele			834.296	834.296
Årets regulering		18.000.000	-15.081.815	2.918.185
Anvendt af hensættelser				0
Overført af årets resultat			3.172.864	3.172.864
Saldo pr. 31. december 2015	10.011.550	300.144.920	8.740.560	318.897.030

	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.
1. januar	0	5.088.039	5.088.039	317.030.224
Tilgang nye andele:				
Bolig 205			0	29.500
Tillægsværdi nye andele			0	834.296
Årets regulering		15.081.815	15.081.815	18.000.000
Anvendt af hensættelser			0	0
Overført af årets resultat			0	3.172.864
Saldo pr. 31. december 2015	0	20.169.854	20.169.854	339.066.884

Oplysning om låneart ændret, mærket *)

Noter til balancen, fortsat

Note 14. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbe-tid år	Renter og bidrag 2015 kr.	Betalte afdrag 2015 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. rentesats: 1,5%	100,00	20,00	88.200	230.701	0	5.735.564	5.735.564	234.000	5.735.564
Realkredit Danmark Opr. 19.840.000 *)Flexlån, F5, renteændring i 2017 inkonvertibelt, stående lån med afdragsfrihed til 2020 rentesats: 1,9632%	102,51	24,25	478.838	0	-205.170	19.840.000	19.634.830	0	20.337.032
Realkredit Danmark Opr. 32.876.000 Flexlån, F5, renteændring i 2020 inkonvertibelt, stående lån med afdragsfrihed til 2020 rentesats: 0,4260%	99,13	24,25	445.174	0	-210.924	32.876.000	32.665.076	0	32.590.638
Realkredit Danmark Opr. 27.818.000 Flexlån, F10, renteændring i 2020 inkonvertibelt, stående lån med afdragsfrihed til 2020 rentesats: 3,3448%	111,12	24,25	1.055.470	0	-179.099	27.818.000	27.638.901	0	30.910.349
Realkredit Danmark Opr. 12.000.000 *)Flexlån, F5, renteændring i 2020 med afdragsfrihed til 2023 rentesats: 0,4260%	99,13	27,25	107.400	0	-152.426	12.000.000	11.847.574	0	11.895.863
Realkredit Danmark Opr. 68.100.000 Kontantlån rentesats: 2,7756%	98,55	26,50	2.188.200	1.684.914	-3.552.667	66.415.086	62.862.419	1.688.000	65.451.588
			4.363.282	1.915.615	-4.300.286	164.684.650	160.384.364	1.922.000	166.921.034
			4.363.282	1.915.615		164.684.650	160.384.364	1.922.000	166.921.034
Amortiseret kurstab 1. januar					4.464.488				
Kurstab realiseret i regnskabsåret									
Amortiseret kurstab, andel der omkostningsføres i 2015					164.202				

Andelsboligforeningen Egilshus

Noter til balancen - fortsat

	2015	2014
	kr.	kr.
Note 15. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	402.191	404.698
Varmeomkostning	176.690	231.920
	<u>225.501</u>	<u>172.778</u>
Note 16. Indvendig vedligeholdelse, lejere		
Saldo 1. januar	791.091	867.077
Hensat i året	83.903	92.014
	<u>874.994</u>	<u>959.091</u>
Anvendt	32.032	17.493
Regulering	0	0
Indtægtsført vedr. nye andele	12.210	150.507
Saldo 31. december	<u>830.752</u>	<u>791.091</u>
Note 17. Øvrig gæld		
Revision	42.000	40.000
Tryk af regnskaber	0	10.000
Regnskabsmæssig assistance mv.	40.000	40.000
Anden assistance	50.000	40.000
Bestyrelsesgodtgørelse	0	25.900
Valuarvurdering	32.000	32.000
Codan	56.900	0
Feriepenge	59.000	54.700
Diverse kreditorer	408.226	359.360
Moms, skat, Atp, mv.	33.248	30.969
Andet	2.736	672
	<u>724.110</u>	<u>633.601</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 18 . Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 164.999.034 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består alene af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 14.

Note 19 . 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. 167.272.000 i ejendommen.

Herudover er der tinglyst afgiftspantebrev med en hovedstol på kr. 1.032.000.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Feltnr. 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 2015 kr. 389.170.

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.

Andelsboligforeningen Egilshus

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgletal og oplysninger

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. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et reference-nummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2015 stk.	Areal 31/12 2015 m²	Areal 31/12 2014 m²	Areal 31/12 2013 m²
B1	Andelsboliger	249	20.024	19.965	19.599
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	29	1.885	1.944	2.310
B4	Erhvervslejemål	11	1.093	1.093	1.093
B5	Bestyrelseslokale og loftsarealer	1	193	193	193
B6	I alt	289	23.195	23.195	23.195

Arealoplysningerne er baseret på administrators stamoplysninger, og svarer ikke til de BBR registrerede.

Feltnr.		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 20. Nøgletal og oplysninger

Feltnr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

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

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	495.000.000	21.341

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2015 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.169.854	870

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 *100)/F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,0747

Andelsboligforeningen Egilshus

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgletal og oplysninger

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	947.744	*	12	/	20.024	568
H2	Erhvervs-lejeindtægter	101.705	*	12	/	20.024	61
H3	Boligleje-indtægter	66.320	*	12	/	20.024	40

Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger B1

	År 2013	År 2014	År 2015	
H1	Årets resultat pr. andels m² de sidste 3 år	98	-46	158

Feltnr. Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 21)

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	15.599
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.787
K3	Teknisk andelsværdi	23.387

Andelsboligforeningen Egilshus

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgletal og oplysninger

Feltnr. Forklaring på udregning:

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

		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	29	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2	159	0
M3	Vedligeholdelse i alt	32	188	50

Feltnr. Forklaring på udregning:

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

		%
P	Friværdi	66

Feltnr. Forklaring på udregning:

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

		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	78	79	96

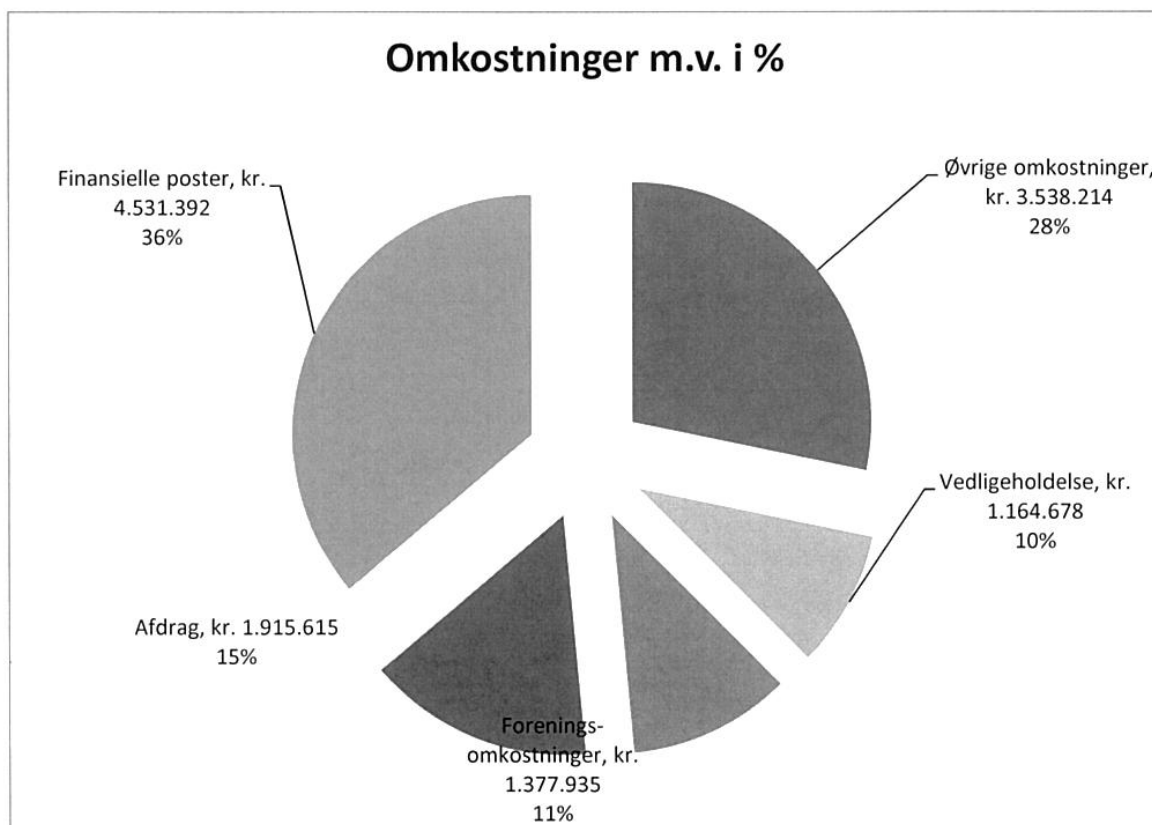
Øvrige noter til årsregnskabet

Note 20. Nøgletal og oplysninger

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	24.720	21.341
Anskaffelsessum (kostpris)	9.731	8.401
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	7.787	6.723
Foreslået andelsværdi	15.599	13.467
Henlæggelser uden for andelsværdi	1.007	870
		%
Boligafgift i gennemsnit	568	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		82
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²	410	



Andelsboligforeningen Egilshus

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21 . Beregning af andelsværdi

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

	kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlings-bestemte henlæggelser pr. 31. december 2015	318.897.030

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015	160.384.364	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 31. december 2015	<u>-166.921.034</u>	<u>-6.536.670</u>
		<u>312.360.360</u>

	<u>312.360.360</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>10.011.550</u>	<u>31,20</u>
Værdi pr. m2		<u>15.600</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 30. april 2015	<u>30,10</u>
Værdi pr. m2	<u>15.050</u>

Andelsboligforeningen Egilshus

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21 . Beregning af andelsværdi
Specifikation af andelsværdier

Areal	Antal	Indskud	Indskud	Andelsværdi	Andelsværdi
m2		kr.	i alt kr.	kr.	i alt kr.
55,6	1	27.800	27.800	867.360	867.360
58,7	9	29.350	264.150	915.720	8.241.480
59,0	6	29.500	177.000	920.400	5.522.400
59,4	17	29.700	504.900	926.640	15.752.880
59,9	18	29.950	539.100	934.440	16.819.920
60,3	2	30.150	60.300	940.680	1.881.360
60,4	8	30.200	241.600	942.240	7.537.920
62,0	16	31.000	496.000	967.200	15.475.200
62,2	6	31.100	186.600	970.320	5.821.920
62,3	12	31.150	373.800	971.880	11.662.560
62,4	8	31.200	249.600	973.440	7.787.520
62,8	20	31.400	628.000	979.680	19.593.600
72,7	1	36.350	36.350	1.134.120	1.134.120
74,8	2	37.400	74.800	1.166.880	2.333.760
75,1	1	37.550	37.550	1.171.560	1.171.560
75,4	2	37.700	75.400	1.176.240	2.352.480
77,0	1	38.500	38.500	1.201.200	1.201.200
77,4	1	38.700	38.700	1.207.440	1.207.440
77,5	2	38.750	77.500	1.209.000	2.418.000
78,4	1	39.200	39.200	1.223.040	1.223.040
79,0	1	39.500	39.500	1.232.400	1.232.400
79,8	0	39.900	0	1.244.880	0
79,9	1	39.950	39.950	1.246.440	1.246.440
81,1	1	40.550	40.550	1.265.160	1.265.160
81,2	1	40.600	40.600	1.266.720	1.266.720
81,3	1	40.650	40.650	1.268.280	1.268.280
81,5	1	40.750	40.750	1.271.400	1.271.400
82,3	1	41.150	41.150	1.283.880	1.283.880
82,6	14	41.300	578.200	1.288.560	18.039.840
83,6	1	41.800	41.800	1.304.160	1.304.160
83,8	1	41.900	41.900	1.307.280	1.307.280
84,5	1	42.250	42.250	1.318.200	1.318.200
84,6	5	42.300	211.500	1.319.760	6.598.800
85,3	5	42.650	213.250	1.330.680	6.653.400
85,6	3	42.800	128.400	1.335.360	4.006.080
	171		5.707.300		178.067.760

Andelsboligforeningen Egilshus

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21 . Beregning af andelsværdi

Specifikation af andelsværdier - fortsat

Areal m2	Antal	Indskud kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi kr.	Andelsværdi i alt kr.
transport	171		5.707.300		178.067.760
85,9	1	42.950	42.950	1.340.040	1.340.040
87,0	1	43.500	43.500	1.357.200	1.357.200
87,2	1	43.600	43.600	1.360.320	1.360.320
87,5	1	43.750	43.750	1.365.000	1.365.000
87,6	2	43.800	87.600	1.366.560	2.733.120
87,9	1	43.950	43.950	1.371.240	1.371.240
88,0	3	44.000	132.000	1.372.800	4.118.400
88,2	6	44.100	264.600	1.375.920	8.255.520
90,0	2	45.000	90.000	1.404.000	2.808.000
91,0	1	45.500	45.500	1.419.600	1.419.600
91,2	1	45.600	45.600	1.422.720	1.422.720
92,4	14	46.200	646.800	1.441.440	20.180.160
102,1	1	51.050	51.050	1.592.760	1.592.760
113,2	1	56.600	56.600	1.765.920	1.765.920
117,3	1	58.650	58.650	1.829.880	1.829.880
117,7	3	58.850	176.550	1.836.120	5.508.360
118,8	4	59.400	237.600	1.853.280	7.413.120
119,0	2	59.500	119.000	1.856.400	3.712.800
119,1	2	59.550	119.100	1.857.960	3.715.920
119,3	4	59.650	238.600	1.861.080	7.444.320
119,8	5	59.900	299.500	1.868.880	9.344.400
121,6	1	60.800	60.800	1.896.960	1.896.960
122,4	1	61.200	61.200	1.909.440	1.909.440
122,5	2	61.250	122.500	1.911.000	3.822.000
124,5	2	62.250	124.500	1.942.200	3.884.400
124,6	2	62.300	124.600	1.943.760	3.887.520
125,2	2	62.600	125.200	1.953.120	3.906.240
125,6	3	62.800	188.400	1.959.360	5.878.080
142,4	2	71.200	142.400	2.221.440	4.442.880
144,4	1	72.200	72.200	2.252.640	2.252.640
145,7	2	72.850	145.700	2.272.920	4.545.840
148,4	1	74.200	74.200	2.315.040	2.315.040
162,7	1	81.350	81.350	2.538.120	2.538.120
189,4	1	94.700	94.700	2.954.640	2.954.640
Afrunding				0	0
	<u>249</u>		<u>10.011.550</u>		<u>312.360.360</u>