

# 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 2018  
17. regnskabsår

# Andelsboligforeningen Egilshus

## Indholdsfortegnelse

|                                            | side |
|--------------------------------------------|------|
| Foreningsoplysninger                       | 1    |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning     | 2    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3    |
| <b>Årsregnskab</b>                         |      |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 5    |
| Resultatopgørelse                          | 8    |
| Balance                                    | 9    |
| Noter                                      | 11   |
| Nøgletal                                   | 20   |
| Andelsværdiberegning                       | 25   |

## 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

Lis F. Larsen  
Maria Bøgh  
Henrik G. Ekman  
Nini Essemann  
Niels B. Lassen  
Mette Møller-Christensen  
Thomas Christoffersen

### Administrator

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

### Revisor

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

### Regnskabsassistance

SandersenConsult  
Søgårdsvej 18 C  
2820 Gentofte  
[hs@sandersenconsult.dk](mailto:hs@sandersenconsult.dk)  
Tlf.: 29 89 59 33

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent:



22 / 5

2019

## Andelsboligforeningen Egilshus

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Egilshus.

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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

### Arealer

Der er konstateret uoverensstemmelser mellem arealer registret i BBR og de arealer, der anvendes ved administration af foreningen.

Der er igangsat en nærmere gennemgang heraf og den viser foreløbigt, at det primært er nogle enkelte lejligheder på 5. sal, hvor der i forbindelse med udvidelsen af 6.sal, kan være sket fejlregistrering.

Når gennemgangen er færdig vil det blive vurderet, om der skal foretages en kontrolmåling af de pågældende lejligheder af eksterne rådgivere og ekstern landmåler.

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

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboligforeningslovens § 6 c, stk. 3 og 4.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

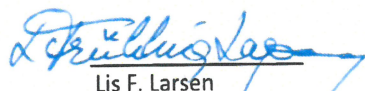
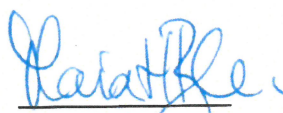
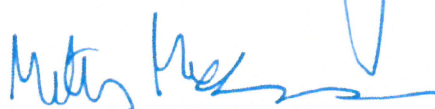
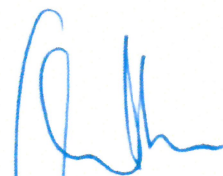
København, den 16. maj 2019

**Administrator:**

  
Boligexperten

København, den 16. maj 2019

**Bestyrelsen:**

  
Lis F. Larsen  
formand  
Nini Essemann  
Maria Bøgh  
Niels B. Lassen  
Thomas Christoffersen  
Mette Møller-Christensen  
Henrik G. Ekman

## **Andelsboligforeningen Egilshus**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Egilshus**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Egilshus for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

##### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### **Fremhævelse af forhold vedrørende årsregnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på administrators og bestyrelsens påtegning, hvoraf det fremgår at der pågår undersøgelser af ejendommens arealer. Resultatet af undersøgelserne kan påvirke de i note 19 anførte nøgletal.

##### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Foreningen har i årsregnskabet i resultatopgørelsen og noter medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

##### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

##### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 16. maj 2019  
Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14



Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631

**Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Egilshus beliggende Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4, Njalsgade 2-22 samt Egilsgade 1-23 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. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningslovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 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.

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

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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 20. 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 2018

| Budget<br>2019<br>kr.<br>(ej revideret)  |                                                                     | note | Realiseret<br>2018<br>kr. | Budget<br>2018<br>kr.<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2017<br>kr. |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| <b>Indtægter</b>                         |                                                                     |      |                           |                                         |                           |
| 11.442.000                               | Boligaft                                                            |      | 11.450.349                | 11.428.000                              | 11.428.017                |
| 2.403.000                                | Lejeindtægter                                                       | 1    | 2.344.634                 | 2.719.000                               | 2.285.063                 |
| 180.000                                  | Overdragelsesgebyrer                                                |      | 233.000                   | 175.000                                 | 160.000                   |
| 76.000                                   | Øvrige indtægter                                                    | 2    | 153.879                   | 76.000                                  | 83.224                    |
| <u>14.101.000</u>                        | <b>Indtægter i alt</b>                                              |      | <u>14.181.862</u>         | <u>14.398.000</u>                       | <u>13.956.304</u>         |
| <b>Omkostninger</b>                      |                                                                     |      |                           |                                         |                           |
| 1.261.000                                | Ejendomsskat og forsikringer                                        | 3    | 1.213.507                 | 1.213.000                               | 1.162.761                 |
| 1.526.000                                | Forbrugsafgifter                                                    | 4    | 1.363.149                 | 1.471.000                               | 1.326.656                 |
| 1.255.000                                | Renholdelse                                                         | 5    | 1.228.902                 | 1.230.000                               | 1.107.345                 |
| 1.500.000                                | Løbende vedligeholdelse                                             | 6    | 984.653                   | 1.500.000                               | 1.151.040                 |
| 10.950.000                               | Genopretning og renovering                                          | 7    | 11.197.438                | 18.750.000                              | 0                         |
| 1.264.000                                | Foreningsomkostninger                                               | 8    | 1.642.953                 | 1.513.000                               | 1.595.531                 |
| 85.000                                   | Indvendig vedligeholdelse for lejere                                | 16   | 79.206                    | 85.000                                  | 81.123                    |
| <u>17.841.000</u>                        | <b>Omkostninger i alt</b>                                           |      | <u>17.709.808</u>         | <u>25.762.000</u>                       | <u>6.424.456</u>          |
| -3.740.000                               | <b>Resultat før finansielle poster</b>                              |      | -3.527.946                | -11.364.000                             | 7.531.848                 |
| 0                                        | Finansielle indtægter                                               |      | 0                         | 0                                       | 0                         |
| 3.749.000                                | Finansielle omkostninger                                            | 9    | 3.811.132                 | 3.799.000                               | 10.568.128                |
| <u>3.749.000</u>                         |                                                                     |      | <u>3.811.132</u>          | <u>3.799.000</u>                        | <u>10.568.128</u>         |
| -7.489.000                               | <b>Resultat før skat</b>                                            |      | -7.339.078                | -15.163.000                             | -3.036.280                |
| 0                                        | Skat af årets resultat                                              |      | 0                         | 0                                       | 0                         |
| <u>-7.489.000</u>                        |                                                                     |      | <u>-7.339.078</u>         | <u>-15.163.000</u>                      | <u>-3.036.280</u>         |
| <b>Forslag til resultat disponering:</b> |                                                                     |      |                           |                                         |                           |
| -10.950.000                              | Årets overførsel fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" |      | -11.197.438               | -17.500.000                             | 0                         |
| <u>-10.950.000</u>                       |                                                                     |      | <u>-11.197.438</u>        | <u>-17.500.000</u>                      | <u>0</u>                  |
| <b>Overført resultat:</b>                |                                                                     |      |                           |                                         |                           |
| 2.685.000                                | Betalte prioritetsafdrag                                            |      | 2.619.840                 | 2.625.000                               | 1.991.804                 |
| -15.000                                  | Opløsning af amortisering af kurstab mv. på obligationslån          |      | -14.878                   | -99.000                                 | -6.552.463                |
| 791.000                                  | Overført restandel af årets resultat                                |      | 1.253.398                 | -189.000                                | 1.524.379                 |
| <u>3.461.000</u>                         |                                                                     |      | <u>3.858.360</u>          | <u>2.337.000</u>                        | <u>-3.036.280</u>         |
| <u>-7.489.000</u>                        | <b>Disponeret i alt</b>                                             |      | <u>-7.339.078</u>         | <u>-15.163.000</u>                      | <u>-3.036.280</u>         |

**Andelsboligforeningen Egilshus****Balance  
pr. 31. december**

|                                                  | <b>note</b> | <b>2018<br/>kr.</b>    | <b>2017<br/>kr.</b>    |
|--------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>Aktiver</b>                                   |             |                        |                        |
| Ejendommen, matr. nr.                            |             |                        |                        |
| Amagerbros Kvarter København 120                 | 10          | 542.300.000            | 519.900.000            |
| Dagsværdi pr. 31. december 2018, valuarvurdering |             |                        |                        |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018  |             |                        |                        |
| udgør kr. 444.000.000                            |             |                        |                        |
|                                                  |             | <u>542.300.000</u>     | <u>519.900.000</u>     |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <br><u>542.300.000</u> | <br><u>519.900.000</u> |
| <br>Restancer                                    |             | 21.381                 | 10.688                 |
| Forudbetalte omkostninger                        |             | 220.704                | 219.545                |
| Udlæg andele under overdragelse                  |             | 33.376                 | 14.479                 |
| Mellemregning administrator                      |             | 4.933                  | 4.625                  |
| Andre tilgodehavender                            |             | 23.606                 | 21.071                 |
| Forsikringssager                                 |             | 1.150                  | 0                      |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |             | <u>305.150</u>         | <u>270.408</u>         |
| <br><b>Likvide beholdninger</b>                  | 11          | <br><u>14.196.612</u>  | <br><u>26.684.577</u>  |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <br><u>14.501.762</u>  | <br><u>26.954.985</u>  |
| <br><b>Aktiver</b>                               |             | <br><u>556.801.762</u> | <br><u>546.854.985</u> |

# Andelsboligforeningen Egilshus

## Balance

pr. 31. december

|                                                                | note | 2018<br>kr.        | 2017<br>kr.        |
|----------------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                                |      |                    |                    |
| Andelsindskud                                                  |      | 10.129.450         | 10.042.550         |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom                 |      | 347.444.920        | 325.044.920        |
| Overført resultat m.v.                                         |      | -8.395.258         | 1.415.088          |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>                          |      | <u>349.179.112</u> | <u>336.502.558</u> |
| <br><b>Andre reserver</b>                                      |      |                    |                    |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v. |      | 16.484.754         | 0                  |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen                   |      | <u>13.909.447</u>  | <u>25.106.885</u>  |
| <b>Andre reserver</b>                                          |      | <u>30.394.201</u>  | <u>25.106.885</u>  |
| <br><b>Egenkapital</b>                                         | 12   | <u>379.573.313</u> | <u>361.609.443</u> |
| <br>Prioritetsgæld                                             | 13   | 173.857.873        | 176.462.837        |
| Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele           |      | 0                  | 5.168.568          |
| Deposita m.v.                                                  |      | 740.533            | 698.826            |
| Varmeregnskab                                                  | 14   | 179.483            | 179.224            |
| Afsluttet varmeregnskab                                        |      | 641.590            | 682.134            |
| Indvendig vedligeholdelse, lejere                              | 16   | 821.460            | 934.860            |
| Forudbetalt boligafgift og leje                                |      | 45.396             | 138.679            |
| Øvrig gæld                                                     | 16   | <u>942.114</u>     | <u>980.414</u>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                      | 17   | <u>177.228.449</u> | <u>185.245.542</u> |
| <br><b>Passiver</b>                                            |      | <u>556.801.762</u> | <u>546.854.985</u> |
| <br><b>Eventualaktiver- og forpligtelser</b>                   | 18   |                    |                    |
| <br><b>Nøgletal og oplysninger</b>                             | 19   |                    |                    |
| <br><b>Beregning af andelsværdi</b>                            | 20   |                    |                    |

Noter til resultatopgørelsen

| Budget<br>2019<br>kr.<br>(ej revideret)          |                                           | Realiseret<br>2018<br>kr. | Budget<br>2018<br>kr.<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2017<br>kr. |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| <b>Note 1. Lejeindtægter</b>                     |                                           |                           |                                         |                           |
| 700.000                                          | Lejeindtægter beboelseslejemål            | 754.013                   | 771.000                                 |                           |
|                                                  | Tomgang beboelseslejemål                  | -95.136                   |                                         | 711.024                   |
| 143.000                                          | Moderniseringstillæg                      | 150.454                   | 153.000                                 | 158.240                   |
| 1.560.000                                        | Lejeindtægter erhvervslejemål             | 1.535.303                 | 1.795.000                               | 1.415.799                 |
| <u>2.403.000</u>                                 |                                           | <u>2.344.634</u>          | <u>2.719.000</u>                        | <u>2.285.063</u>          |
| Moderniseringstillæg nedtrappes over en årrække. |                                           |                           |                                         |                           |
| <b>Note 2. Øvrige indtægter</b>                  |                                           |                           |                                         |                           |
| 26.000                                           | Renovation                                | 26.084                    | 26.000                                  | 26.084                    |
| 50.000                                           | Forbedring el-installation                | 31.400                    | 50.000                                  | 22.500                    |
| 0                                                | Regulering indvendig vedligeholdelse m.v. | 96.395                    | 0                                       | 34.640                    |
| <u>76.000</u>                                    |                                           | <u>153.879</u>            | <u>76.000</u>                           | <u>83.224</u>             |
| <b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>      |                                           |                           |                                         |                           |
| 943.000                                          | Ejendomsskatter                           | 905.271                   | 895.000                                 | 851.100                   |
| 300.000                                          | Forsikringer                              | 294.566                   | 300.000                                 | 298.129                   |
| 18.000                                           | Abonnement, kontingenter                  | 13.670                    | 18.000                                  | 13.532                    |
| <u>1.261.000</u>                                 |                                           | <u>1.213.507</u>          | <u>1.213.000</u>                        | <u>1.162.761</u>          |
| <b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>                  |                                           |                           |                                         |                           |
| 809.000                                          | Vandafgift                                | 719.382                   | 850.000                                 | 717.805                   |
| 582.000                                          | Renovation                                | 542.892                   | 570.000                                 | 555.169                   |
| 212.000                                          | El- og varmekonsum, fællesarealer og      | 177.425                   | 135.000                                 | 130.952                   |
| 76.000                                           | Bryggenet, omkostninger                   | 76.050                    | 57.000                                  | 76.050                    |
| -153.000                                         | Bryggenet, indtægter                      | -152.600                  | -141.000                                | -153.320                  |
| <u>1.526.000</u>                                 |                                           | <u>1.363.149</u>          | <u>1.471.000</u>                        | <u>1.326.656</u>          |
| <b>Note 5. Renholdelse</b>                       |                                           |                           |                                         |                           |
| 800.000                                          | Ejendomsservice                           | 783.577                   | 800.000                                 | 703.806                   |
| 400.000                                          | Vinduespolering og trappevask             | 394.728                   | 400.000                                 | 385.141                   |
| 25.000                                           | Storskrald                                | 22.128                    | 5.000                                   | 6.902                     |
| 30.000                                           | Snerydning, skadedyr m.v.                 | 28.469                    | 25.000                                  | 11.496                    |
| <u>1.255.000</u>                                 |                                           | <u>1.228.902</u>          | <u>1.230.000</u>                        | <u>1.107.345</u>          |

Noter til resultatopgørelsen

| Budget<br>2019<br>kr.<br>(ej revideret)   |                                       | Realiseret<br>2018<br>kr. | Budget<br>2018<br>kr.<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2017<br>kr. |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| <b>Note 6. Løbende vedligeholdelse</b>    |                                       |                           |                                         |                           |
|                                           | Blikkenslager                         | 68.362                    |                                         | 140.969                   |
|                                           | Elektriker                            | 33.596                    |                                         | 35.818                    |
|                                           | Låseservice                           | 60.789                    |                                         | 35.994                    |
|                                           | Maler                                 | 12.655                    |                                         | 22.186                    |
|                                           | Murer                                 | 0                         |                                         | 13.644                    |
|                                           | Tømrer                                | 241.146                   |                                         | 101.816                   |
|                                           | Varmeanlæg                            | 7.840                     |                                         | 89.468                    |
|                                           | Kloakarbejde                          | 103.318                   |                                         | 242.403                   |
|                                           | Tag                                   | 0                         |                                         | 44.348                    |
|                                           | Drift af maskiner                     | 3.009                     |                                         | 3.305                     |
|                                           | Vinduer                               | 0                         |                                         | 23.905                    |
|                                           | Porttelefoner                         | 0                         |                                         | 2.828                     |
|                                           | Gård og have                          | 71.865                    |                                         | 152.006                   |
|                                           | Teknisk rådgivning                    | 351.195                   |                                         | 226.762                   |
|                                           | Skilte                                | 3.242                     |                                         | 3.436                     |
| 1.500.000                                 | Diverse reparationer, materialer m.v. | 27.636                    | 1.500.000                               | 12.152                    |
| <u>1.500.000</u>                          |                                       | <u>984.653</u>            | <u>1.500.000</u>                        | <u>1.151.040</u>          |
| <b>Note 7. Genopretning og renovering</b> |                                       |                           |                                         |                           |
| 10.300.000                                | Vandrør og faldstammer                | 11.197.438                | 18.750.000                              | 0                         |
| 650.000                                   | Varmecentral                          | 0                         | 0                                       | 0                         |
| <u>10.950.000</u>                         | Vedligeholdelse i alt                 | <u>11.197.438</u>         | <u>18.750.000</u>                       | <u>0</u>                  |



Noter til resultatopgørelsen

| Budget<br>2019<br>kr.<br>(ej revideret)                      | Realiseret<br>2018<br>kr. | Budget<br>2018<br>kr.<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2017<br>kr. |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| <b>Note 8. Foreningsomkostninger</b>                         |                           |                                         |                           |
| 250.000 Løn, feriepenge og vikararbejde                      | 615.895                   | 550.000                                 | 536.555                   |
| 38.000 Bestyrelsesgodtgørelse                                | 30.000                    |                                         |                           |
| 318.000 Administrationshonorar                               | 311.645                   | 318.000                                 | 305.833                   |
| 20.000 Anden administration BXP                              | 22.836                    | 20.000                                  | 2.844                     |
| 53.000 Revision                                              | 45.000                    | 50.000                                  | 71.190                    |
| 100.000 Konsulentassistance, regnskab m.v.                   | 130.000                   | 90.000                                  | 90.000                    |
| 40.000 Valuarvurdering                                       | 39.984                    | 40.000                                  | 33.462                    |
| 100.000 Advokat                                              | 91.132                    | 100.000                                 | 112.402                   |
| 125.000 Varmeregnskabshonorar                                | 120.271                   | 115.000                                 | 116.768                   |
| 30.000 Bestyrelseskontor, telefon og internet                | 13.712                    | 20.000                                  | 13.987                    |
| 45.000 Møder, fester, generalforsamling mv.                  | 52.569                    | 45.000                                  | 36.649                    |
| 30.000 Gebyrer                                               | 24.454                    | 30.000                                  | 21.991                    |
| 35.000 Porto og bude                                         | 29.743                    | 45.000                                  | 34.005                    |
| 20.000 It - udstyr og forbrugsvarer                          | 18.375                    | 20.000                                  | 8.531                     |
| 10.000 Tryk regnskaber og referater                          | 0                         | 10.000                                  | 8.264                     |
| 0 Tab, tomgang mv                                            | 51.155                    | 0                                       | 125.477                   |
| 50.000 Overdragelsesomkostninger BXP                         | 46.182                    | 60.000                                  | 51.571                    |
| 0 Diverse                                                    | 0                         | 0                                       | 26.002                    |
| <b>1.264.000</b>                                             | <b>1.642.953</b>          | <b>1.513.000</b>                        | <b>1.595.531</b>          |
| <b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>                      |                           |                                         |                           |
| 3.674.000 Prioritetsrenter mv.                               | 3.735.831                 | 3.700.000                               | 3.955.618                 |
| 0 Øvrige renteomkostninger                                   | 423                       | 0                                       | 47                        |
| 60.000 Provision                                             | 60.000                    | 0                                       | 60.000                    |
| 15.000 Amortisering af låneomkostninger                      | 14.878                    | 99.000                                  | 14.292                    |
| Låneomlægning og afskrivning af<br>amortiserede omkostninger | 0                         | 0                                       | 9.357.131                 |
| Heraf afskrivning over løbetid                               | 0                         | 0                                       | -2.818.960                |
| <b>3.749.000</b>                                             | <b>3.811.132</b>          | <b>3.799.000</b>                        | <b>10.568.128</b>         |

Noter til balancen

|                                                    | 2018<br>kr.        | 2017<br>kr.        |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Note 10. Ejendommen, matr. nr.</b>              |                    |                    |
| <b>Amagerbros Kvarter København 120</b>            |                    |                    |
| Kostpris pr. 1. januar                             | 194.855.078        | 194.855.078        |
| Tilgang                                            | 0                  | 0                  |
| Afgang                                             | 0                  | 0                  |
| Kostpris pr. 31. december 2018                     | <u>194.855.078</u> | <u>194.855.078</u> |
| <br>                                               |                    |                    |
| Opskrivninger pr. 1. januar                        | 325.044.922        | 312.144.922        |
| Årets opskrivning                                  | 22.400.000         | 12.900.000         |
| Opskrivning pr. 31. december 2018                  | <u>347.444.922</u> | <u>325.044.922</u> |
| <br>                                               |                    |                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018</b> | <u>542.300.000</u> | <u>519.900.000</u> |

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 9. april 2019 af ejendomsmægler og valuar, MDE, Erik Wiborg fra Wiborg & Partnere.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,5%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver handelsvurderingen alt andet lige. Afkastkravet på 5,5% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom.

Handelsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsanalyse viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,5%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. kr. 90 mio. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med 1,0%, vil dagsværdien falde med ca. t.kr. 103.000. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på 546 kr./m<sup>2</sup> samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på 1.600 kr./m<sup>2</sup>.

Opmærksomheden henledes på, at de 34 tagterrasser og 40 altaner på foreningens ejendom er individuelle forbedringer for de berørte andelshavere og derfor ikke indgår i vurderingen. Ved salg af de pågældende andele skal der, udover iagttagelse af den vedtagne andelsværdi, tages hensyn til handelsværdien af de individuelle forbedringer.

**Noter til balancen**

|                                      | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>        |
| <b>Note 11. Likvide beholdninger</b> |                   |                   |
| Nordea Bank, Driftskonto             | 14.192.099        | 26.683.686        |
| (kredit maks. kr. 3.000.000)         |                   |                   |
| Nordea Bank, Byggekonto              | 204               | 204               |
| Nordea Bank, Bestyrelseskonto        | 4.307             | 361               |
| Nordea, Sikringskonto Bryggenet      | 2                 | 2                 |
| Kassebeholdning                      | 0                 | 324               |
|                                      | <u>14.196.612</u> | <u>26.684.577</u> |

Noter til balancen - fortsat

Note 12. Egenkapital

| <b>Egenkapital før andre reserver</b> |                      |                                                       |                               |                    |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
|                                       | <b>Andelsindskud</b> | <b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b> | <b>Overført resultat m.v.</b> | <b>I alt</b>       |
|                                       | kr.                  | kr.                                                   | kr.                           | kr.                |
| Saldo pr. 1. januar                   | 10.042.550           | 325.044.920                                           | 1.415.088                     | 336.502.558        |
| Tilgang nye andele:                   |                      |                                                       |                               |                    |
| Bolig 53 og 180                       | 86.900               |                                                       |                               | 86.900             |
| Tillægsværdi nye andele               |                      |                                                       | 2.816.048                     | 2.816.048          |
| Årets regulering                      |                      | 22.400.000                                            | -5.287.316                    | 17.112.684         |
| Anvendt af hensættelser               |                      |                                                       |                               | 0                  |
| Overført af årets resultat            |                      |                                                       | -7.339.078                    | -7.339.078         |
| Saldo pr. 31. december 2018           | <u>10.129.450</u>    | <u>347.444.920</u>                                    | <u>-8.395.258</u>             | <u>349.179.112</u> |

| <b>Andre reserver</b>       |                                                                                 |                                                  | <b>Egenkapital i alt</b> |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|
|                             | <b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering m.v.</b> | <b>Reserve til vedligeholdelse af ejendommen</b> | <b>I alt</b>             |
|                             | kr.                                                                             | kr.                                              | kr.                      |
| 1. januar                   | 0                                                                               | 25.106.885                                       | 25.106.885               |
| Tilgang nye andele:         |                                                                                 |                                                  |                          |
| Bolig 53 og 180             |                                                                                 |                                                  | 0                        |
| Tillægsværdi nye andele     |                                                                                 |                                                  | 0                        |
| Årets regulering            |                                                                                 |                                                  | 0                        |
| Anvendt af hensættelser     | 16.484.754                                                                      | -11.197.438                                      | 5.287.316                |
| Overført af årets resultat  |                                                                                 |                                                  | 0                        |
| Saldo pr. 31. december 2018 | <u>16.484.754</u>                                                               | <u>13.909.447</u>                                | <u>30.394.201</u>        |

## Noter til balancen, fortsat

### Note 13. Prioritetsgæld

| Lånetype                                                                                                                                        | Kurs   | Rest-løbe-tid<br>år | Renter og<br>bidrag<br>2018<br>kr. | Betalte<br>afdrag<br>(indfriet)<br>2018<br>kr. | Amortiseret<br>kurstab og<br>låneomk.<br>31/12<br>kr. | Nominel<br>restgæld<br>31/12<br>kr. | Regnskabs-<br>mæssig<br>værdi<br>31/12<br>kr. | Næste års<br>afdrag<br>2018<br>kr. | Kursværdi<br>31/12<br>kr. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Grundejernes Investeringsfond<br>Opr. 6.638.000<br>Kontantlån.<br>rentesats: 1,5%                                                               | 100,00 | 17,00               | 77.602                             | 241.299                                        | 0                                                     | 5.022.372                           | 5.022.372                                     | 245.000                            | 5.022.372                 |
| Realkredit Danmark<br>Opr. 32.876.000<br>Flexlån, F5, renteændring i 2020<br>inkonvertibelt<br>med afdragsfrihed til 2020<br>rentesats: 0,4292% | 101,01 | 21,25               | 289.079                            | 0                                              | -184.457                                              | 32.876.000                          | 32.691.543                                    | 0                                  | 33.207.450                |
| Realkredit Danmark<br>Opr. 12.000.000<br>Flexlån, F5, renteændring i 2020<br>inkonvertibelt<br>med afdragsfrihed til 2023<br>rentesats: 0,4292% | 101,01 | 24,25               | 105.516                            | 0                                              | -135.432                                              | 12.000.000                          | 11.864.568                                    | 0                                  | 12.120.981                |
| Realkredit Danmark<br>2,% serie 2047<br>Opr. 31.912.000<br>Obligationslån<br>med afdragsfrihed til 2027<br>rentesats: 2,0%                      |        | 28,25               | 781.844                            | 0                                              | -2.265.282                                            | 31.912.000                          | 29.646.718                                    | 0                                  | 31.889.661                |
| Realkredit Danmark<br>2% serie 23 S 2047<br>Opr. 49.000.000<br>Kontantlån<br>rentesats: 2,1264%                                                 |        | 28,70               | 1.240.895                          | 1.189.271                                      | -116.960                                              | 47.418.646                          | 47.301.686                                    | 1.220.000                          | 48.197.609                |
| Realkredit Danmark<br>2% serie 23 S 2047<br>Opr. 49.000.000<br>Kontantlån<br>rentesats: 2,1264%                                                 |        | 28,70               | 1.240.895                          | 1.189.271                                      | -87.660                                               | 47.418.646                          | 47.330.986                                    | 1.220.000                          | 48.197.609                |
|                                                                                                                                                 |        |                     | 3.735.831                          | 2.619.841                                      | -2.789.791                                            | 176.647.664                         | 173.857.873                                   | 2.685.000                          | 178.635.682               |
| Amortiseret kurstab 1. januar                                                                                                                   |        |                     |                                    |                                                | 2.804.669                                             |                                     |                                               |                                    |                           |
|                                                                                                                                                 |        |                     | 3.735.831                          | 2.619.841                                      |                                                       | 176.647.664                         | 173.857.873                                   | 2.685.000                          | 178.635.682               |
| Amortiseret kurstab, andel der omkostningsføres i 2018                                                                                          |        |                     |                                    |                                                | -14.878                                               |                                     |                                               |                                    |                           |

Noter til balancen - fortsat

|                                                       | 2018<br>kr.      | 2017<br>kr.    |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Note 14. Varmeregnskab</b>                         |                  |                |
| Indbetalt aconto                                      | 398.100          | 402.311        |
| Varmeomkostning                                       | 218.617          | 223.087        |
|                                                       | <u>179.483</u>   | <u>179.224</u> |
| <br><b>Note 16. Indvendig vedligeholdelse, lejere</b> |                  |                |
| Saldo 1. januar                                       | 934.860          | 869.961        |
| Hensat i året                                         | 79.206           | 81.123         |
|                                                       | <u>1.014.066</u> | <u>951.084</u> |
| Anvendt                                               | 29.904           | 16.224         |
| Indtægtsført vedr. nye andele                         | 162.702          | 0              |
| <b>Saldo 31. december 2018</b>                        | <u>821.460</u>   | <u>934.860</u> |
| <br><b>Note 16. Øvrig gæld</b>                        |                  |                |
| Revision                                              | 45.000           | 45.000         |
| Konsulentassistance, regnskab m.v.                    | 130.000          | 105.000        |
| Ista varmeregskab                                     | 120.271          | 0              |
| Valuarvurdering                                       | 40.000           | 31.600         |
| El                                                    | 42.118           | 16.034         |
| Trappevask                                            | 0                | 26.950         |
| Vikararbejde                                          | 30.000           | 0              |
| Feriepenge                                            | 108.071          | 63.300         |
| Diverse kreditorer                                    | 376.246          | 652.008        |
| Moms, skat, ATP, mv.                                  | 46.556           | 36.757         |
| Andet                                                 | 3.852            | 3.765          |
|                                                       | <u>942.114</u>   | <u>980.414</u> |

**Noter til balancen - fortsat**

**Note 17 . Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 173.962.664 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består alene af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 13.

**Note 18 . 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. 181.426.000 i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

**Afgivne garantier**

Administrator oplyser, at der er ikke er stillet kautioner til sikkerhed for andelshavere.

**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 35 erhvervs- og boliglejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

**Note 19. 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.

Der henvises iøvrigt til bemærkning om arealer i bestyrelsens påtegning på side 2.

**Lovkrævede nøgletal og -oplysninger**

Bekendtgørelse nr.300 af 26. marts 2019 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<br>31/12<br>2018<br>stk. | Areal<br>31/12<br>2018<br>m <sup>2</sup> | Areal<br>31/12<br>2017<br>m <sup>2</sup> | Areal<br>31/12<br>2016<br>m <sup>2</sup> |
|---------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| B1      | Andelsboliger                        | 252                            | 20.260                                   | 20.086                                   | 20.086                                   |
| B2      | Erhvervsandele                       | 0                              | 0                                        | 0                                        | 0                                        |
| B3      | Boliglejemål                         | 24                             | 1.649                                    | 1.823                                    | 1.823                                    |
| B4      | Erhvervslejemål                      | 11                             | 1.093                                    | 1.093                                    | 1.093                                    |
| B5      | Bestyrelseslokale og<br>loftsarealer | 1                              | 193                                      | 193                                      | 193                                      |
| B6      | I alt                                | 287                            | 23.195                                   | 23.195                                   | 23.195                                   |

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

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



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. Nøgletal og oplysninger

| Feltnr. | År                       |      |  |
|---------|--------------------------|------|--|
| D1      | Foreningens stiftelsesår | 2001 |  |
| D2      | Ejendommens opførelsesår | 1909 |  |

| 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<br>31/12 2018<br>kr. | Ejendomsværdi (F2)<br>m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| F2      | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 542.300.000                        | 23.380                                                                                |

| Feltnr. | Forklaring på udregning:            | Andre reserver<br>31/12 2018<br>kr. | Andre reserver (F3)<br>m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| F3      | Generalforsamlingsbestemte reserver | 30.394.201                          | 1.310                                                                                  |

| Feltnr. | Forklaring på udregning:            | (F3 *100)/F2<br>% |
|---------|-------------------------------------|-------------------|
| F4      | Reserver i procent af ejendomsværdi | 5,6047            |

# Andelsboligforeningen Egilshus

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 19. 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            | 960.178 | * | 12 | / | 20.260 | 569 |
| H2 | Erhvervs-lejeindtægter | 129.109 | * | 12 | / | 20.260 | 76  |
| H3 | Boligleje-indtægter    | 58.332  | * | 12 | / | 20.260 | 35  |

#### Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger B1

|    | År 2016                                        | År 2017 | År 2018 |      |
|----|------------------------------------------------|---------|---------|------|
| J1 | Årets resultat pr. andels<br>m² de sidste 3 år | -16     | -151    | -362 |

#### Feltnr. Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 20 )

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                  | 16.999 |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 8.032  |
| K3 | Teknisk andelsværdi          | 25.031 |

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. Nøgletal og oplysninger

Feltnr. Forklaring på udregning:

|    |                                             | Vedligeholdelse pr. år<br>m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) |                                   |                                   |
|----|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|    |                                             | År 2016<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                               | År 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                    | 62                                                              | 50                                | 42                                |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                                                               | 0                                 | 483                               |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                       | 62                                                              | 50                                | 525                               |

Feltnr. Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt ) på balancedagen \* 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

|   |          | %  |
|---|----------|----|
| P | Friværdi | 67 |

Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets afdrag  
 -----  
 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

|   |                                 | År 2016<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| R | Årets afdrag for de sidste 3 år | 97                                | 99                                | 129                               |

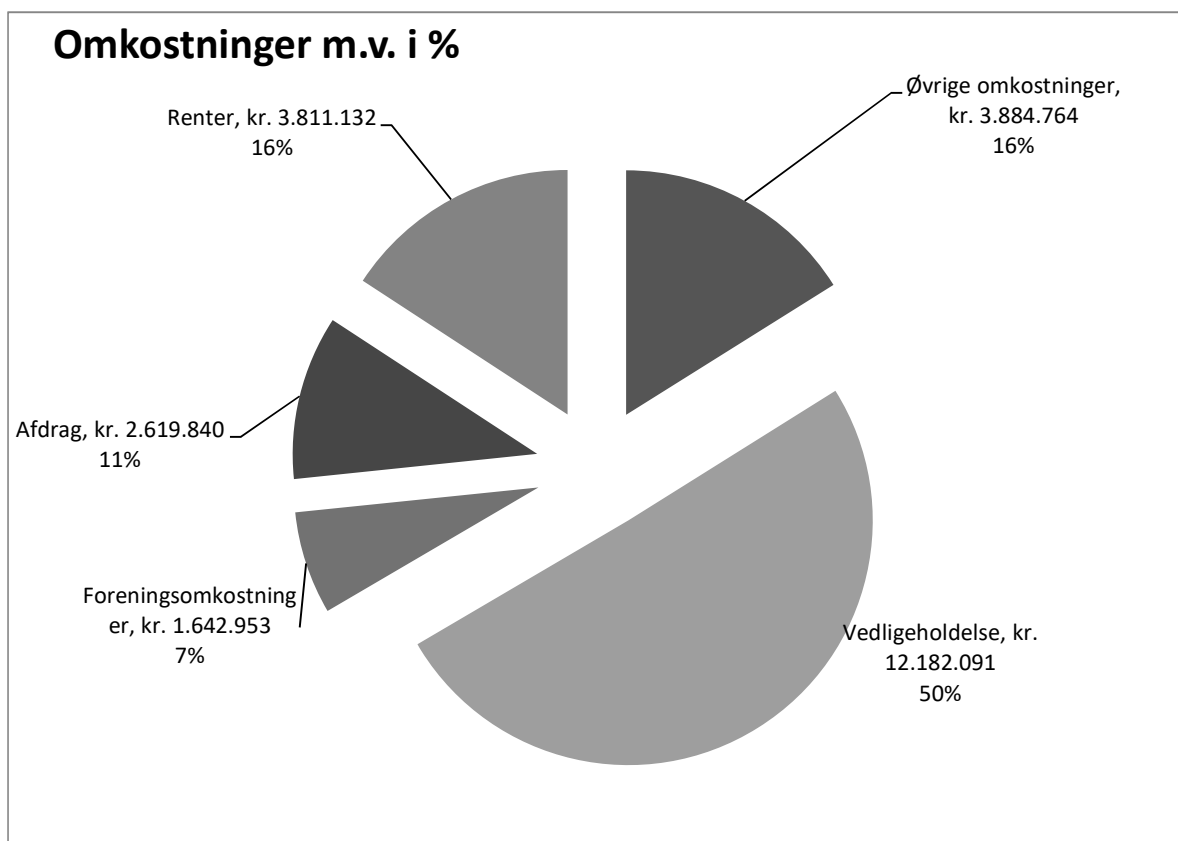
Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. 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 <sup>2</sup><br>andele<br>B1 | kr./m <sup>2</sup><br>total for ejd.<br>B6 |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering                        | 21.915                             | 19.142                                     |
| Anskaffelsessum (kostpris)                         | 9.618                              | 8.401                                      |
| Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver             | 8.032                              | 7.016                                      |
| Foreslået andelsværdi                              | 16.999                             | 14.848                                     |
| Henlæggelser uden for andelsværdi                  | 1.500                              | 1.310                                      |
|                                                    |                                    | %                                          |
| Boligafgift i gennemsnit                           | 565                                |                                            |
| Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter       |                                    | 81                                         |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m <sup>2</sup> | 457                                |                                            |



Øvrige noter til årsregnskabet

**Note 20 . 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 2018 |              | 349.179.112        |
| Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:                                   |              |                    |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018                                | 173.857.873  |                    |
| Prioritetsgæld, kursværdi pr. 31. december 2018                                            | -178.635.682 | -4.777.809         |
|                                                                                            |              | <u>344.401.303</u> |
|                                                                                            | 344.401.303  |                    |
| Værdi pr. indskudt andelskrone:                                                            | 10.129.450   | <u>34,00</u>       |
| Værdi pr. m2                                                                               |              | <u>17.000</u>      |

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 9. april 2019 af ejendomsmægler og valuar, MDE, Erik Wiborg fra Wiborg & Partnere.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2, litra b og andelsværdien kan benyttes indtil 30. juni 2020.

Andelsværdien kan ikke benyttes ved overdragelser foretaget efter denne dato. Det forventes dog, at der ved næste årsregnskab og efterfølgende generalforsamling vedtages en ny andelsværdiberegning. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,5%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver handelsvurderingen alt andet lige. Afkastkravet på 5,5% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom.

Handelsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsanalyse viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,5%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. kr. 90 mio. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med 1,0%, vil dagsværdien falde med ca. t.kr. 103.000. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på 546 kr./m<sup>2</sup> samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på 1.600 kr./m<sup>2</sup>.

Opmærksomheden henledes på, at de 34 tagterrasser og 40 altaner på foreningens ejendom er individuelle forbedringer for de berørte andelshavere og derfor ikke indgår i vurderingen. Ved salg af de pågældende andele skal der, udover iagttagelse af den vedtagne andelsværdi, tages hensyn til handelsværdien af de individuelle forbedringer.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

|                                                                                |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamling, den 23. maj 2018 | <u>33,00</u>  |
| Værdi pr. m2                                                                   | <u>16.500</u> |

Øvrige noter til årsregnskabet

Der henvises iøvrigt til bemærkning om arealer i bestyrelsens påtegning på side 2.

**Note 20 . Beregning af andelsværdi  
Specifikation af andelsværdier**

| Areal | Antal | Indskud | Indskud      | Andelsværdi | Andelsværdi  |
|-------|-------|---------|--------------|-------------|--------------|
| m2    |       | kr.     | i alt<br>kr. | kr.         | i alt<br>kr. |
| 55,6  | 1     | 27.800  | 27.800       | 945.200     | 945.200      |
| 58,7  | 9     | 29.350  | 264.150      | 997.900     | 8.981.100    |
| 59,0  | 6     | 29.500  | 177.000      | 1.003.000   | 6.018.000    |
| 59,4  | 17    | 29.700  | 504.900      | 1.009.800   | 17.166.600   |
| 59,9  | 18    | 29.950  | 539.100      | 1.018.300   | 18.329.400   |
| 60,3  | 2     | 30.150  | 60.300       | 1.025.100   | 2.050.200    |
| 60,4  | 8     | 30.200  | 241.600      | 1.026.800   | 8.214.400    |
| 62,0  | 17    | 31.000  | 527.000      | 1.054.000   | 17.918.000   |
| 62,2  | 6     | 31.100  | 186.600      | 1.057.400   | 6.344.400    |
| 62,3  | 12    | 31.150  | 373.800      | 1.059.100   | 12.709.200   |
| 62,4  | 8     | 31.200  | 249.600      | 1.060.800   | 8.486.400    |
| 62,8  | 20    | 31.400  | 628.000      | 1.067.600   | 21.352.000   |
| 72,7  | 1     | 36.350  | 36.350       | 1.235.900   | 1.235.900    |
| 74,8  | 2     | 37.400  | 74.800       | 1.271.600   | 2.543.200    |
| 75,1  | 1     | 37.550  | 37.550       | 1.276.700   | 1.276.700    |
| 75,4  | 2     | 37.700  | 75.400       | 1.281.800   | 2.563.600    |
| 77,0  | 1     | 38.500  | 38.500       | 1.309.000   | 1.309.000    |
| 77,4  | 1     | 38.700  | 38.700       | 1.315.800   | 1.315.800    |
| 77,5  | 2     | 38.750  | 77.500       | 1.317.500   | 2.635.000    |
| 78,4  | 1     | 39.200  | 39.200       | 1.332.800   | 1.332.800    |
| 79,0  | 1     | 39.500  | 39.500       | 1.343.000   | 1.343.000    |
| 79,9  | 1     | 39.950  | 39.950       | 1.358.300   | 1.358.300    |
| 81,1  | 1     | 40.550  | 40.550       | 1.378.700   | 1.378.700    |
| 81,2  | 1     | 40.600  | 40.600       | 1.380.400   | 1.380.400    |
| 81,3  | 1     | 40.650  | 40.650       | 1.382.100   | 1.382.100    |
| 81,5  | 1     | 40.750  | 40.750       | 1.385.500   | 1.385.500    |
| 82,3  | 1     | 41.150  | 41.150       | 1.399.100   | 1.399.100    |
| 82,6  | 14    | 41.300  | 578.200      | 1.404.200   | 19.658.800   |
| 83,6  | 1     | 41.800  | 41.800       | 1.421.200   | 1.421.200    |
| 83,8  | 1     | 41.900  | 41.900       | 1.424.600   | 1.424.600    |
| 84,5  | 1     | 42.250  | 42.250       | 1.436.500   | 1.436.500    |
| 84,6  | 5     | 42.300  | 211.500      | 1.438.200   | 7.191.000    |
| 85,3  | 5     | 42.650  | 213.250      | 1.450.100   | 7.250.500    |
| 85,6  | 4     | 42.800  | 171.200      | 1.455.200   | 5.820.800    |
|       | 173   |         | 5.781.100    |             | 196.557.400  |

Øvrige noter til årsregnskabet

Der henvises iøvrigt til bemærkning om arealer i bestyrelsens påtegning på side 2.

**Note 20 . Beregning af andelsværdi**  
**Specifikation af andelsværdier - fortsat**

| Areal<br>m2 | Antal      | Indskud<br>kr. | Indskud<br>i alt<br>kr. | Andelsværdi<br>kr. | Andelsværdi<br>i alt<br>kr. |
|-------------|------------|----------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| transport   | 173        |                | 5.781.100               |                    | 196.557.400                 |
| 85,9        | 1          | 42.950         | 42.950                  | 1.460.300          | 1.460.300                   |
| 87,0        | 1          | 43.500         | 43.500                  | 1.479.000          | 1.479.000                   |
| 87,2        | 1          | 43.600         | 43.600                  | 1.482.400          | 1.482.400                   |
| 87,5        | 1          | 43.750         | 43.750                  | 1.487.500          | 1.487.500                   |
| 87,6        | 2          | 43.800         | 87.600                  | 1.489.200          | 2.978.400                   |
| 87,9        | 1          | 43.950         | 43.950                  | 1.494.300          | 1.494.300                   |
| 88,0        | 3          | 44.000         | 132.000                 | 1.496.000          | 4.488.000                   |
| 88,2        | 7          | 44.100         | 308.700                 | 1.499.400          | 10.495.800                  |
| 90,0        | 2          | 45.000         | 90.000                  | 1.530.000          | 3.060.000                   |
| 91,0        | 1          | 45.500         | 45.500                  | 1.547.000          | 1.547.000                   |
| 91,2        | 1          | 45.600         | 45.600                  | 1.550.400          | 1.550.400                   |
| 92,4        | 14         | 46.200         | 646.800                 | 1.570.800          | 21.991.200                  |
| 102,1       | 1          | 51.050         | 51.050                  | 1.735.700          | 1.735.700                   |
| 113,2       | 1          | 56.600         | 56.600                  | 1.924.400          | 1.924.400                   |
| 117,3       | 1          | 58.650         | 58.650                  | 1.994.100          | 1.994.100                   |
| 117,7       | 3          | 58.850         | 176.550                 | 2.000.900          | 6.002.700                   |
| 118,8       | 4          | 59.400         | 237.600                 | 2.019.600          | 8.078.400                   |
| 119,0       | 2          | 59.500         | 119.000                 | 2.023.000          | 4.046.000                   |
| 119,1       | 2          | 59.550         | 119.100                 | 2.024.700          | 4.049.400                   |
| 119,3       | 4          | 59.650         | 238.600                 | 2.028.100          | 8.112.400                   |
| 119,8       | 5          | 59.900         | 299.500                 | 2.036.600          | 10.183.000                  |
| 121,6       | 1          | 60.800         | 60.800                  | 2.067.200          | 2.067.200                   |
| 122,4       | 1          | 61.200         | 61.200                  | 2.080.800          | 2.080.800                   |
| 122,5       | 2          | 61.250         | 122.500                 | 2.082.500          | 4.165.000                   |
| 124,5       | 2          | 62.250         | 124.500                 | 2.116.500          | 4.233.000                   |
| 124,6       | 2          | 62.300         | 124.600                 | 2.118.200          | 4.236.400                   |
| 125,2       | 2          | 62.600         | 125.200                 | 2.128.400          | 4.256.800                   |
| 125,6       | 3          | 62.800         | 188.400                 | 2.135.200          | 6.405.600                   |
| 142,4       | 2          | 71.200         | 142.400                 | 2.420.800          | 4.841.600                   |
| 144,4       | 1          | 72.200         | 72.200                  | 2.454.800          | 2.454.800                   |
| 145,7       | 2          | 72.850         | 145.700                 | 2.476.900          | 4.953.800                   |
| 148,4       | 1          | 74.200         | 74.200                  | 2.522.800          | 2.522.800                   |
| 162,7       | 1          | 81.350         | 81.350                  | 2.765.900          | 2.765.900                   |
| 189,4       | 1          | 94.700         | 94.700                  | 3.219.800          | 3.219.800                   |
| Afrunding   |            |                |                         | 0                  | 3                           |
|             | <u>252</u> |                | <u>10.129.450</u>       |                    | <u>344.401.303</u>          |