

**ANDELSBOLIGFORENINGEN BELLEVUE I
SERBIENSGADE 6, ØSTRIGSGADE 29-35,
BULGARIENSGADE 5**

CVR-NR. 22 05 15 12

**REGNSKAB FOR 2009
OG
BUDGET FOR 2010**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Regnskabsprincipper	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Driftsbudget og likviditetsoversigt	14

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforening:	A/B Bellevue I
Beliggenhed:	Serbiensgade 6, Østrigsgade 29-35, Bulgariensgade 5 2300 København S
Opførelsesår ejendom:	1918
Matr.nr.	1660 Sundbyøster
CVR-nr.:	22 05 15 12
Hjemstedskommune:	Københavns Kommune
Bestyrelse:	Rimtas Dargis Jens Flyvholm Jesper Hjort Rune Munk Pedersen Martin Larsen
Administrator:	Advokat Bo Blindkilde Rosenborggade 3 1009 København K Tlf. nr. 33 11 63 64
Revision:	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Antal andelshavere:	59
Regnskabsår:	1. januar – 31. december

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Det er administrators og bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende resultatopgørelse giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter samt at efterfølgende balance giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation pr. 31. december 2009.

Nærværende regnskab indstilles derfor til godkendelse på foreningens generalforsamling.

København, den 17. marts 2010

Som administrator:

Advokat Bo Blindkilde

I bestyrelsen:

Jens Flyvholm
(formand)

Rimtas Dargis

Jesper Hjort

Rune Munk Pedersen

Martin Larsen

Således forelagt på foreningens generalforsamling, den / 2010

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bellevue 1

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bellevue 1 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter – side 7 - 13. Årsregnskabet aflægges efter god regnskabsskik og gældende regnskabsbestemmelser for andelsboligforeninger.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende regnskabsbestemmelser for andelsboligforeninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende og om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING (fortsat)**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende regnskabsbestemmelser for andelsboligforeninger.

København, den 17. marts 2010

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

REGNSKABSPRINCIPPER

Generelle bemærkninger

Årsregnskabet er udarbejdet efter almindelig anerkendt regnskabspraksis for andelsboligforeninger. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indgået til foreningen pr. 31. december 2009.

Udgifter

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2009.

Balancen

Aktiver

Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster er bogført til offentlig vurdering pr. 1/10 2008.

Passiver

Prioritetsgæld kr. 9.312.914, er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31. december 2009, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 8.979.093.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2009

<u>Note</u>		2008
		tkr.
	Boligafgift	2.113.022
(1)	Antenne	-4.772
	Diverse lejeindtægter	1.560
	Vaskemønter	10.145
	Byfornyelsestilskud	13.072
	Diverse (arbejdsweekend m.v.)	14.093
	Indtægter i alt	<u>2.147.120</u>
		<u>2.072</u>
(2)	Offentlige afgifter	226.275
(3)	Forsikringer og kontingenter	44.725
(4)	Renholdelse	162.168
(5)	Vedligeholdelse m.v.	292.636
(6)	Administrationsudgifter	171.259
		<u>897.063</u>
		<u>229</u>
		<u>34</u>
		<u>116</u>
		<u>228</u>
		<u>167</u>
		<u>774</u>
	Resultat før renter m.v.	1.250.057
		1.340
(7)	Renteudgifter, netto	410.271
		<u>380</u>
	Årets driftsresultat	839.786
		960
	Årets afdrag på prioritetsgæld	328.172
		<u>443</u>
	ÅRETS ORDINÆRE RESULTAT	<u>511.614</u>
		<u>517</u>
(8)	Ekstraordinær vedligeholdelse	1.439.457
	Ekstraordinær udgift (Fibernet)	25.668
		<u>1.465.125</u>
		<u>0</u>
		<u>110</u>
		<u>110</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>-953.511</u>
		<u>407</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

<u>Note</u>	AKTIVER		31/12-08
			<u>tkr.</u>
(9)	Ejendommen	<u>39.500.000</u>	<u>39.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.500.000</u>	<u>39.500</u>
	Vandregnskab 2008/09.....	18.020	21
	Andre tilgodehavender	2.654	0
	Forudbetalte omkostninger	36.734	49
	Varmeregnskab 2009/10.....	15.674	2
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	7.599	22
(10)	Likvide midler	<u>1.582.913</u>	<u>2.507</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.663.594</u>	<u>2.601</u>
	AKTIVER I ALT	<u>41.163.594</u>	<u>42.101</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009 (fortsat)

<u>Note</u>	PASSIVER	31/12-08
		<u>tkr.</u>
	Andelsindskud	
	Saldo pr. 1/1 2009	<u>50.070</u> <u>50</u>
	Tabs- og vindingskonto	
	Saldo pr. 1/1 2009	31.648.372 35.298
	Årets driftsresultat	-625.339 850
	Regulering ejendom til offentlig vurdering	<u>0</u> <u>-4.500</u>
		<u>31.023.033</u> <u>31.648</u>
	Egenkapital i alt	<u>31.073.103</u> <u>31.698</u>
(11)	Prioritetsgæld	<u>9.312.914</u> <u>9.641</u>
	Langfristet gæld	<u>9.312.914</u> <u>9.641</u>
	Varmeregnskab 2008/09	13.042 21
	Vandregnskab 2009/10	28.260 16
(12)	Skyldige omkostninger	153.831 135
	Igangværende handler	573.770 590
	Forudbetalt boligafgift m.v.	<u>8.674</u> <u>0</u>
	Kortfristet gæld	<u>777.577</u> <u>762</u>
	Fremmedkapital i alt	<u>10.090.491</u> <u>10.403</u>
	PASSIVER I ALT	<u>41.163.594</u> <u>42.101</u>
(13)	Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	
(14)	Andelskroneværdi	

NOTER

		2008
		<u>tkr.</u>
(1) Antenne		
Indbetalt antenneafgift	<u>177.862</u>	<u>164</u>
Afholdte udgifter:		
YOU/SEE-kabeltv	163.364	149
Copy-Dan	15.507	14
Reparation	<u>3.763</u>	<u>1</u>
	<u>182.634</u>	<u>164</u>
	<u>-4.772</u>	<u>0</u>
(2) Offentlige afgifter		
Ejendomsskat	101.759	97
Renovation/skorstensfejer	91.763	75
Elafgift	32.753	30
Vandafgift	<u>0</u>	<u>26</u>
	<u>226.275</u>	<u>228</u>
(3) Forsikringer og kontingenter		
Ejendomsforsikring	41.166	30
Ansvarsforsikring	1.027	1
Løsøreforsikring	<u>2.532</u>	<u>2</u>
	<u>44.725</u>	<u>33</u>
(4) Renholdelse		
Erhvervsrengøring	<u>162.168</u>	<u>116</u>

NOTER (fortsat)

		2008
		<u>tkr.</u>
(5) Vedligeholdelse m.v.		
Bestyrelseslokale	0	16
Energimærkning	30.419	0
Postkasser	0	58
Arkitekt	21.781	52
Tømrer og snedker	0	7
Serviceabonnement – Guldager	4.288	4
Blikkenslager	86.373	52
Elektriker	106.868	27
Låseservice	5.548	0
Maler	10.000	0
Vaskeri (serviceabonnement)	7.542	8
Gårdanlæg	16.001	3
Diverse småanskaffelser m.v.	<u>3.816</u>	<u>1</u>
	<u>292.636</u>	<u>228</u>
(6) Administrationsudgifter		
Honorar for revision og regnskabsassistance	22.500	22
Revision, rest 2008	1.750	1
Administration	103.840	99
Varme- og vandregnskabshonorar	23.925	23
Mødeudgifter inkl. generalforsamling	9.662	9
Telefongodtgørelse	3.300	4
Gebyrer, porto, kopier, kontorartikler m.v.	6.282	6
Køleskab, bestyrelseslokale	<u>0</u>	<u>3</u>
	<u>171.259</u>	<u>167</u>
(7) Renteudgifter, netto		
Udgifter		
Prioritetsrenter jf. note 10	<u>440.330</u>	<u>457</u>
Indtægter		
Danske Bank, giro 9690964	30.059	14
Danske Bank, aftalekonto	<u>0</u>	<u>64</u>
	<u>30.059</u>	<u>78</u>
Renteudgifter, netto	<u>410.271</u>	<u>379</u>

NOTER (fortsat)**(8) Ekstraordinære udgifter**

Hovedstadens Bygningsentreprise.....	227.363
Byens Tegnestue, arkitekter	102.000
Palle Hansen, maler.....	1.104.937
Forsikring.....	<u>5.157</u>
	<u>1.439.457</u>

2008

tkr.**(9) Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster**

Bogført værdi, ejendom:

Offentlig vurdering 1/1 1995.....	5.500.000	5.500
Tilgang fjernvarme 1995	2.996.343	2.996
Tilgang fjernvarmeanlæg 1996	299.704	300
Tilgang tagisolering 1996	135.000	135
Opskrivning til offentlig vurdering 1/1 2000	368.953	369
Opskrivning til offentlig vurdering 1/1 2001	450.000	450
Opskrivning til handelsværdi iflg. vurdering pr. 29/1 2003 .	6.850.000	6.850
Opskrivning til handelsværdi iflg. vurdering pr. 20/12 2004	1.400.000	1.400
Opskrivning til handelsværdi iflg. vurdering pr. 28/2 2006 .	20.500.000	20.500
Opskrivning til handelsværdi iflg. vurdering pr. 29/1 2008 .	5.500.000	5.500
Regulering til offentlig vurdering 1/10 2008.....	<u>-4.500.000</u>	<u>-4.500</u>
Saldo 31/12 2009	<u>39.500.000</u>	<u>39.500</u>

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2008 kr. 39.500.000**(10) Likvide midler**

Girokonto nr. 969-0964	1.582.892	2.506
Kassebeholdning, bestyrelse lille kasse	21	0
Kassebeholdning, bestyrelse rådighedsbeløb	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.582.913</u>	<u>2.506</u>

(11) Prioritetsgæld

	Restlø- betid, år	Renter 2009	Restgæld pr. 31/12-09	Kursværdi pr. 31/12-09
4% RKD opr. kr. 2.142.000		3.126	0	0
4% RKD opr. kr. 10.116.000 ...	25 2/3	<u>437.204</u>	<u>9.312.914</u>	<u>8.979.093</u>
		<u>440.330</u>	<u>9.312.914</u>	<u>8.979.093</u>

NOTER (fortsat)**(12) Skyldige omkostninger**

Revision og regnskabsudarbejdelse	22.500
Regulering bygningsforsikring	16.519
Skyldig vand	1.952
Skyldig el	3.519
Elektriker	97.500
Honorar arkitekt	4.781
Bestyrelse.....	6.410
VVS m.v.....	650
	<u>153.831</u>

(13) Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er lyst ejerpantebrev stort kr. 1.000.000, som henligger i depot i Danske Bank.

Der er afgivet garantierklæringer overfor Amagerbanken og Danske Bank kr. 92.449.

(14) Andelskroneværdi

Ved beregning af andelskroneværdien er ejendommen jf. Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2 litra c medtaget til offentlig ejendomsvurdering.

Egenkapital jf. side 9		31.073.103
Kursregulering prioritetsgæld:		
Kursværdi	8.979.093	
Bogført værdi	<u>9.312.914</u>	<u>333.821</u>
		31.406.924
Reservation til fremtidig vedligeholdelse mv.		<u>-1.160.576</u>
		<u>30.246.348</u>

Andelskroneværdi: 30.246.348 = 604,08 (604,08 pr. 31/12 2008)
50.070

DRIFTSBUDGET FOR 2010

Boligafgift		2.113.000
Vaskeri		10.000
Byfornyelsestilskud		8.000
Diverse		12.000
Renteindtægter		<u>20.000</u>
Indtægter i alt		<u>2.163.000</u>
Prioritetsydelse	636.000	
Offentlige afgifter	235.000	
Forsikringer og kontingenter	46.000	
Renholdelse	165.000	
Almindelig vedligeholdelse	300.000	
Administrationsudgifter (incl. bestyrelsesgodtgørelse kr.16.000) ...	<u>175.000</u>	
		<u>1.557.000</u>
ORDINÆRT RESULTAT		606.000
Ekstraordinær vedligeholdelse (trapper, vaskemaskiner m.v.).....		<u>900.000</u>
		<u>-294.000</u>
LIKVIDITETSOVERSIGT		
Likvide midler pr. 1/1 2010		1.582.900
Indbetaling tilgodehavender		<u>25.900</u>
		1.608.800
Resultat ifølge driftsbudget.....	294.000	
Varme – og vandregnskab	41.300	
Igangværende handler	573.800	
Betaling af skyldige omkostninger m.v.	<u>162.500</u>	<u>1.071.600</u>
LIKVIDITETSRESERVE 31/12 2010		<u>537.200</u>

Driftsbudgettet og likviditetsoversigten er ikke revideret.