

Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

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

**CVR-NR. 22 05 15 12**

**ÅRSRAPPORT 2010**

---

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Foreningsoplysninger .....	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors påtegning .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	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:	Thea Vibe Lund Jens Flyvholm Jesper Bladt Jørgensen Rune Munk Pedersen Martin Larsen
Administrator:	CEJ Ejendomsadministration (01.07.10) Meldahlsgade 5 1613 København V Tlf. nr. 33 33 82 82
Revision:	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Antal andelshavere:	59
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bellevue I.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2011

Som administrator:

\_\_\_\_\_  
CEJ Ejendomsadministration

I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Jens Flyvholm

\_\_\_\_\_  
Thea Vibe Lund

\_\_\_\_\_  
Jesper Bladt Jørgensen

\_\_\_\_\_  
Rune Munk Pedersen

\_\_\_\_\_  
Martin Larsen

Således forelagt og godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2011

\_\_\_\_\_  
Dirigent

---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bellevue 1

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bellevue 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 23. marts 2011

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Morten Kenhof

Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bellevue I er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt 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 2010.

### Udgifter

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2010.

## Balancen

### Aktiver

Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster er bogført til offentlig vurdering pr. 1/10 2010.

### Passiver

Prioritetsgæld kr. 9.106.089, 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 2010, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 9.041.519.

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2010

<u>Note</u>		2009
		<u>t.kr.</u>
	Boligafgift .....	2.155.280
(1)	Antenne .....	0
	Diverse lejeindtægter .....	910
	Vaskemønter .....	6.300
	Byfornyelsestilskud .....	8.012
	Diverse .....	<u>500</u>
	<b>Indtægter i alt</b> .....	<u><b>2.171.002</b></u>
		<u>2.113</u>
		-5
		2
		10
		13
		14
		<u>2.147</u>
(1)	Antenne .....	1.782
(2)	Offentlige afgifter .....	214.636
(3)	Forsikringer og kontingenter .....	44.915
(4)	Renholdelse .....	163.340
(5)	Vedligeholdelse m.v. ....	356.428
(6)	Administrationsudgifter .....	<u>176.127</u>
	<b>Udgifter i alt</b> .....	<u><b>957.228</b></u>
		0
		226
		45
		162
		293
		171
		<u>897</u>
	<b>Resultat før renter m.v.</b> .....	1.213.774
(7)	Renteudgifter, netto .....	<u>425.627</u>
		1.250
	<b>Årets driftsresultat</b> .....	788.147
		840
	Årets afdrag på prioritetsgæld .....	<u>206.825</u>
		<u>328</u>
	<b>ÅRETS ORDINÆRE RESULTAT</b> .....	<u><b>581.322</b></u>
		<u><b>512</b></u>
(8)	Ekstraordinær vedligeholdelse.....	0
	Ekstraordinær udgift (Fibernet) .....	<u>0</u>
		1.439
		<u>26</u>
		<u>1.465</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u><b>581.322</b></u>
		<u><b>-953</b></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

<u>Note</u>	AKTIVER		31/12-09
			<u>t.kr.</u>
(9)	Ejendommen .....	39.500.000	<u>39.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>39.500.000</u></b>	<b><u>39.500</u></b>
	Mellemregning administrator .....	6.412	0
	Vandregnskab 1/11 2010 - 31/10 2011.....	8.654	18
	Andre tilgodehavender .....	42.848	3
	Forudbetalte omkostninger .....	40.949	37
	Varmeregnskab 1/11 2010 - 31/10 2011 .....	21.684	15
	Tilgodehavende boligafgift m.v. ....	21.954	8
(10)	Likvide midler .....	<u>1.450.521</u>	<u>1.583</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>1.593.022</u></b>	<b><u>1.664</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b><u>41.093.022</u></b>	<b><u>41.164</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010 (fortsat)

<u>Note</u>	<b>PASSIVER</b>		31/12-09
			<u>tkr.</u>
	<b>Andelsindskud</b>		
	Saldo pr. 1/1 2010 .....	<u>50.070</u>	<u>50</u>
	<b>Tabs- og vindingskonto</b>		
	Saldo pr. 1/1 2010 .....	31.023.033	31.648
	Årets driftsresultat .....	<u>788.147</u>	<u>-625</u>
		<u>31.811.180</u>	<u>31.023</u>
	<b>Egenkapital i alt</b> .....	<u>31.861.250</u>	<u>31.073</u>
(11)	<b>Prioritetsgæld</b> .....	<u>9.106.089</u>	<u>9.313</u>
	<b>Langfristet gæld</b> .....	<u>9.106.089</u>	<u>9.313</u>
	Varmeregnskab 1/11 2009 - 31/10 2010 .....	6.249	13
	Vandregnskab 1/11 2009 - 31/10 2010 .....	25.931	28
(12)	<b>Skyldige omkostninger</b> .....	93.233	154
	Igangværende handler .....	0	574
	Forudbetalt boligafgift m.v. ....	<u>0</u>	<u>9</u>
	<b>Kortfristet gæld</b> .....	<u>125.683</u>	<u>778</u>
	<b>Fremmedkapital i alt</b> .....	<u>9.231.772</u>	<u>10.091</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u>41.093.022</u>	<u>41.164</u>
(13)	<b>Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>		
(14)	<b>Andelskroneværdi</b>		

## NOTER

		2009
		<u>t.kr.</u>
(1) <b>Antenne</b>		
Indbetalt antenneafgift .....	<u>184.002</u>	<u>178</u>
Afholdte udgifter:		
YOU/SEE-kabeltv .....	166.055	163
Copy-Dan .....	19.216	16
Reparation .....	<u>513</u>	<u>4</u>
	<u>185.784</u>	<u>183</u>
	<u>1.782</u>	<u>-5</u>
(2) <b>Offentlige afgifter</b>		
Ejendomsskat .....	108.882	102
Renovation/skorstensfejer .....	91.577	91
Elafgift .....	<u>14.177</u>	<u>33</u>
	<u>214.636</u>	<u>226</u>
(3) <b>Forsikringer</b>		
Ejendomsforsikring .....	41.356	41
Ansvarsforsikring .....	1.027	1
Løsøreforsikring .....	<u>2.532</u>	<u>3</u>
	<u>44.915</u>	<u>45</u>
(4) <b>Renholdelse</b>		
Erhvervsrengøring .....	<u>163.340</u>	<u>162</u>

## NOTER (fortsat)

		2009
		<u>t.kr.</u>
(5)	<b>Vedligeholdelse m.v.</b>	
	Vinduesreparation .....	0
	Murer .....	0
	Bestyrelseslokale.....	0
	Energimærkning.....	30
	Altanafløb .....	0
	Arkitekt m.v. ....	22
	Tømrer og snedker .....	0
	Serviceabonnement - Guldager .....	4
	Blikkenslager .....	86
	Elektriker .....	107
	Låseservice .....	6
	Maler .....	10
	Vaskeri (serviceabonnement) .....	8
	Gårdanlæg .....	16
	Diverse småanskaffelser m.v. ....	4
		<u>356.428</u>
		<u>293</u>
(6)	<b>Administrationsudgifter</b>	
	Honorar for revision og regnskabsassistance .....	24
	Administration .....	104
	Varme- og vandregnskabshonorar .....	24
	Mødeudgifter inkl. generalforsamling .....	10
	Telefongodtgørelse mv., bestyrelse.....	3
	Gebyrer, porto, kopier, kontorartikler m.v. ....	6
		<u>176.127</u>
		<u>171</u>
(7)	<b>Renteudgifter, netto</b>	
	<b>Udgifter</b>	
	Prioritetsrenter jf. note 11 .....	440
	Diverse .....	0
		<u>430.277</u>
		<u>440</u>
	<b>Indtægter</b>	
	Danske Bank .....	30
		<u>4.650</u>
		<u>30</u>
	<b>Renteudgifter, netto .....</b>	<u>425.627</u>
		<u>410</u>

## NOTER (fortsat)

		2009		
		<u>t.kr.</u>		
(8) <b>Ekstraordinære udgifter</b>				
Hovedstadens Bygningsentreprise .....	0	277		
Byens Tegnestue, arkitekter .....	0	102		
Palle Hansen, maler .....	0	1.105		
Forsikring.....	<u>0</u>	<u>5</u>		
	<u>0</u>	<u>1.439</u>		
 (9) <b>Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster</b>				
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 2010 .....	<u>39.500.000</u>	<u>39.500</u>		
 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2010 <u>kr. 39.500.000</u>				
 (10) <b>Likvide midler</b>				
Danske Bank .....	<u>1.450.521</u>	<u>1.583</u>		
 (11) <b>Prioritetsgæld</b>				
	Restlø-	Renter	Restgæld	Kursværdi
	<u>betid, år</u>	<u>2010</u>	<u>pr. 31/12-10</u>	<u>pr. 31/12-10</u>
4% RKD opr. kr. 10.116.000 ...	24,67	<u>429.032</u>	<u>9.106.089</u>	<u>9.041.519</u>
		<u>429.032</u>	<u>9.106.089</u>	<u>9.041.519</u>

Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.

## NOTER (fortsat)

(12) **Skyldige omkostninger**

Revision og regnskabsudarbejdelse .....	24.375
Vandskade .....	5.850
Skyldig el .....	7.609
Snerydning .....	21.506
Brunata .....	17.959
Diverse håndværkerfakturaer .....	<u>7.009</u>
	<u>84.308</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 Danske Bank kr. 41.109.

(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 .....	31.861.250
Kursregulering prioritetsgæld:	
Kursværdi .....	9.041.519
Bogført værdi .....	<u>9.106.089</u>
	<u>64.570</u>
	31.925.820
Reservation til fremtidig vedligeholdelse mv. ....	<u>-1.679.472</u>
	<u>30.246.348</u>

Andelskroneværdi:  $\frac{30.246.348}{50.070} = \underline{\underline{604,08}}$  (604,08 pr. 31/12 2009)

**DRIFTSBUDGET FOR 2011**

Boligafgift(incl. 2% stigning fra 1/1 2011) .....		2.198.000
Vaskeri .....		8.000
Byfornyelsestilskud .....		3.000
Diverse .....		<u>1.000</u>
<b>Indtægter i alt</b> .....		<b><u>2.210.000</u></b>
Prioritetsydelse .....	636.000	
Offentlige afgifter .....	230.000	
Forsikringer og kontingenter .....	47.000	
Renholdelse .....	170.000	
Almindelig vedligeholdelse .....	350.000	
Administrationshonorar CEJ Ejendomsadministration .....	95.000	
25% af administrationshonorar .....	23.800	
Øvrige administrationsudgifter .....	<u>66.200</u>	
		<b><u>1.618.000</u></b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b> .....		<b>592.000</b>
Ekstraordinær vedligeholdelse (trapper, vaskemaskiner m.v.) .....		<u>1.000.000</u>
		<u>-408.000</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31/12 2011</b>		
Likvide midler pr. 1/1 2011 .....		1.450.500
Indbetaling tilgodehavender .....		<u>101.600</u>
		1.552.100
Resultat ifølge driftsbudget .....	408.000	
Varme - og vandregnskab .....	32.200	
Betaling af skyldige omkostninger m.v. ....	<u>84.300</u>	<u>524.500</u>
<b>LIKVIDITETSRESERVE PR. 31/12 2011</b> .....		<b><u>1.027.600</u></b>

Driftsbudgettet og likviditetsoversigten er ikke revideret.