

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

CVR-NR. 22 05 15 12

**REGNSKAB FOR 2007
OG
BUDGET FOR 2008**

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: Rintas Dargis
Timmy Johannessen
Jesper Bladt Jørgensen
Ruth Jacobsen
Martin Larsen

Administrator: Advokat Ove R. Jensen
Rosenborggade 3
1009 København K
Tlf. nr. 33 11 63 64

Revision: **RSM plus**
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 2007.

Nærværende regnskab indstilles derfor til godkendelse på foreningens generalforsamling.

København, den 9. april 2008

Som administrator:

Advokat Ove R. Jensen

I bestyrelsen:

Rimtas Dargis
(formand)

Timmy Johannessen

Jesper Bladt Jørgensen

Ruth Jacobsen

Martin Larsen

Således forelagt på foreningens generalforsamling, den / 2008

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 2007, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 2007 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007 i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende regnskabsbestemmelser for andelsboligforeninger.

København, den 9. april 2008

RSM plus

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nis J. Bennetzen

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 2007.

Udgifter

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2007.

Balancen

Aktiver

Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster er bogført til handelsvurdering pr. 29/1 2007 foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgård.

Passiver

Prioritetsgæld kr. 10.084.321, 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 2007, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 9.320.804.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2007

<u>Note</u>		2006
		<u>tkr.</u>
	Boligafgift	2.030.972
(1)	Antenne	187
	Diverse lejeindtægter	1.560
	Vaskemønter	17.830
	Byfornyelsestilskud	23.192
	Diverse (arbejdsweekend m.v.)	13.072
	Indtægter i alt	<u>2.086.813</u>
(2)	Offentlige afgifter	244.184
(3)	Forsikringer og kontingenter	32.055
(4)	Renholdelse	120.835
(5)	Vedligeholdelse m.v.	186.462
(6)	Administrationsudgifter	173.026
		<u>756.562</u>
	Resultat før renter m.v.	1.330.251
(7)	Renteudgifter, netto	431.384
	Årets driftsresultat	898.867
	Årets afdrag på prioritetsgæld	424.609
	ÅRETS ORDINÆRE RESULTAT	<u>474.258</u>
	Tilskud Københavns Kommune	11.548
	ÅRETS RESULTAT	<u>485.806</u>
		<u>522</u>
		<u>76</u>
		<u>598</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007

			31/12-06
<u>Note</u>	AKTIVER		<u>tkr.</u>
(8)	Ejendommen	<u>44.000.000</u>	<u>44.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>44.000.000</u>	<u>44.000</u>
	Andre tilgodehavender	2.527	4
	Forudbetalte omkostninger	39.130	27
	Renovationsafgift	0	41
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	3.106	5
(9)	Likvide midler	<u>1.606.582</u>	<u>1.054</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.651.345</u>	<u>1.131</u>
	AKTIVER I ALT	<u>45.651.345</u>	<u>45.131</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007 (fortsat)

<u>Note</u>		31/12-06
		<u>tkr.</u>
	PASSIVER	
	Andelsindskud	
	Saldo pr. 1/1 2007	<u>50.070</u>
		<u>50</u>
	Tabs- og vindingskonto	
	Saldo pr. 1/1 2007	34.387.614
	Årets driftsresultat	910.415
	Opskrivning ejendom til handelsvurdering	<u>0</u>
		<u>35.298.029</u>
	Egenkapital i alt	<u>35.348.099</u>
(10)	Prioritetsgæld	<u>10.084.321</u>
	Langfristet gæld	<u>10.084.321</u>
	Varmeregnskab 2007/08	21.314
	Varmeregnskab 2006/07	37.821
	Vandregnskab 2007/08	17.751
	Vandregnskab 2006/07	8.295
(11)	Skyldige omkostninger	102.453
	Igangværende handler	23.000
	Forudbetalt boligafgift m.v.	<u>8.291</u>
	Kortfristet gæld	<u>218.925</u>
	Fremmedkapital i alt	<u>10.303.246</u>
	PASSIVER I ALT	<u>45.651.345</u>
(12)	Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	
(13)	Andelskroneværdi	<u>45.131</u>

NOTER

		2006
		<u>tkr.</u>
(1) Antenne		
Indbetalt antenneafgift	<u>146.880</u>	<u>180</u>
Afholdte udgifter:		
TDL-kabeltv	132.619	115
Copy-Dan	14.074	13
Bredbånd	<u>0</u>	<u>38</u>
	<u>146.693</u>	<u>166</u>
	<u>187</u>	<u>14</u>
(2) Offentlige afgifter		
Ejendomsskat	92.650	89
Renovation/skorstensfejer	69.530	70
Elafgift	41.916	36
Vandafgift	<u>40.088</u>	<u>51</u>
	<u>244.184</u>	<u>246</u>
(3) Forsikringer og kontingenter		
Ejendomsforsikring	28.496	28
Ansvarsforsikring	1.027	1
Løsføreforsikring	<u>2.532</u>	<u>2</u>
	<u>32.055</u>	<u>31</u>
(4) Renholdelse		
Containerleje	0	4
Erhvervsrengøring	120.835	103
Diverse	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>120.835</u>	<u>107</u>

NOTER (fortsat)

		2006
		<u>tkr.</u>
(5)	Vedligeholdelse m.v.	
	Arkitekt (baderum m.v.)	84.625 0
	Tømrer og snedker	0 1
	Serviceabonnement – Guldager	3.963 4
	Blikkenslager	12.394 45
	Elektriker	4.619 6
	Tilstandsrapport	55.625 0
	Maler	2.240 0
	Vaskeri (serviceabonnement)	6.819 7
	Gårdanlæg	12.687 22
	Diverse småanskaffelser m.v.	<u>3.490 6</u>
		<u>186.462 91</u>
(6)	Administrationsudgifter	
	Honorar for revision og regnskabsassistance	21.625 21
	Revision, rest 2006	1.250 - 1
	Administration	95.875 94
	Varme- og vandregnskabshonorar	21.152 21
	Mødeudgifter inkl. generalforsamling	11.814 9
	Telefongodtgørelse	4.400 6
	Gebyrer, porto, kopier, kontorartikler m.v.	5.660 5
	Vurderingshonorar ejendom	<u>11.250 0</u>
		<u>173.026 155</u>
(7)	Renteudgifter, netto	
	Udgifter	
	Prioritetsrenter jf. note 10	<u>476.900 496</u>
	Indtægter	
	Danske Bank, giro 9690964	15.739 14
	Danske Bank, aftalekonto	<u>29.777 0</u>
		<u>45.516 14</u>
	Renteudgifter, netto	<u>431.384 482</u>

NOTER (fortsat)

		2006
		<u>tkr.</u>
(8) 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 2007 .	<u>5.500.000</u>	<u>5.500</u>
Saldo 31/12 2007	<u>44.000.000</u>	<u>44.000</u>

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2006 kr. 43.500.000

(9) Likvide midler		
Girokonto nr. 969-0964	220.594	974
Danske Bank, aftalekonto	1.379.777	77
Kassebeholdning, bestyrelse lille kasse	4.208	1
Kassebeholdning, bestyrelse rådighedsbeløb	<u>2.003</u>	<u>2</u>
	<u>1.606.582</u>	<u>1.054</u>

(10) Prioritetsgæld				
	Restlø-	Renter	Restgæld	Kursværdi
	<u>betid, år</u>	<u>2007</u>	<u>pr. 31/12-07</u>	<u>pr. 31/12-07</u>
4% RKD opr. kr. 2.142.000	1 1/2	25.826	382.773	382.558
4% RKD opr. kr. 10.116.000 ...	27 2/3	<u>451.074</u>	<u>9.701.548</u>	<u>8.938.246</u>
		<u>476.900</u>	<u>10.084.321</u>	<u>9.320.804</u>

NOTER (fortsat)**(11) Skyldige omkostninger**

Revision og regnskabsudarbejdelse	21.625
Brunata	14.768
Årsafregning, vand	4.535
Skyldig el	1.981
Mellemregning med administrator	3.130
Honorar tilstandsrapport	55.625
VVS	789
	<u>102.453</u>

(12) 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.

(13) Andelskroneværdi

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

Egenkapital jf. side 9	35.348.099
Regulering ejendomsværdi	- 500.000
Kursregulering prioritetsgæld:	
Kursværdi	9.320.804
Bogført værdi	<u>10.084.321</u>
	<u>763.517</u>
	35.611.616
- Reserveret til fremtidig vedligeholdelse m.v.	<u>4.000.000</u>
	<u>31.611.616</u>

Andelskroneværdi: $\frac{31.611.616}{50.070} = \underline{631,35}$ (618,57 pr. 31/12 2006)

DRIFTSBUDGET FOR 2008

Boligafgift		2.071.000	
Vaskeri		15.000	
Byfornyelsestilskud		15.000	
Diverse		10.000	
Renteindtægter		<u>30.000</u>	
Indtægter i alt		<u>2.141.000</u>	
Prioritetsydelse		900.000	
Offentlige afgifter		250.000	
Forsikringer og kontingenter		34.000	
Renholdelse		125.000	
Almindelig vedligeholdelse		75.000	
Administrationsudgifter		<u>175.000</u>	
		<u>1.559.000</u>	
ORDINÆRT RESULTAT		582.000	
Ekstraordinær vedligeholdelse (jf. tilstandsrapport)		<u>- 982.300</u>	
		<u>- 400.300</u>	
LIKVIDITETSOVERSIGT			
Likvide midler pr. 1/1 2008		1.606.600	
Indbetaling tilgodehavender		<u>5.600</u>	
		1.612.200	
Resultat ifølge driftsbudget	400.300		
Betaling af skyldige omkostninger m.v.	<u>218.900</u>	<u>- 619.200</u>	
LIKVIDITETSRESERVE 31/12 2008		<u>993.000</u>	

Driftsbudgettet og likviditetsoversigten er ikke revideret.