

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

CVR-NR. 22 05 15 12

**REGNSKAB FOR 2008
OG
BUDGET FOR 2009**

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 Bladt Jørgensen Roger Matthisen 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 2008.

Nærværende regnskab indstilles derfor til godkendelse på foreningens generalforsamling.

København, den 30. marts 2009

Som administrator:

Advokat Ove R. Jensen

I bestyrelsen:

Rimtas Dargis
(formand)

Roger Mathisen

Jesper Bladt Jørgensen

Jens Flyvholm

Martin Larsen

Således forelagt på foreningens generalforsamling, den / 2009

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 2008, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter god regnskabsskik og gældende regnskabsbestemmelser for andelsboligforeninger. Budgetterne er ikke revideret.

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 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008 i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende regnskabsbestemmelser for andelsboligforeninger.

København, den 30. marts 2009

RSMplus

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 2008.

Udgifter

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2008.

Balancen

Aktiver

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

Passiver

Prioritetsgæld kr. 9.641.197, 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 2008, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 9.093.221.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2008

<u>Note</u>		2007
		<u>tkr.</u>
	Boligafgift	2.071.557
(1)	Antenne	385
	Diverse lejeindtægter	1.560
	Vaskemønter	10.407
	Byfornyelsestilskud	18.132
	Diverse (arbejdsweekend m.v.)	<u>11.862</u>
	Indtægter i alt	<u>2.113.903</u>
(2)	Offentlige afgifter	228.967
(3)	Forsikringer og kontingenter	33.451
(4)	Renholdelse	116.236
(5)	Vedligeholdelse m.v.	228.361
(6)	Administrationsudgifter	<u>166.514</u>
		<u>773.529</u>
	Resultat før renter m.v.	1.340.374
(7)	Renteudgifter, netto	<u>379.536</u>
	Årets driftsresultat	960.838
	Årets afdrag på prioritetsgæld	<u>443.124</u>
	ÅRETS ORDINÆRE RESULTAT	<u>517.714</u>
	Ekstraordinær udgift (Fibernet)	<u>110.494</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>407.220</u>
		<u>486</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008

		31/12-07
<u>Note</u>	AKTIVER	<u>tkr.</u>
(8)	Ejendommen	<u>39.500.000</u> <u>44.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.500.000</u> <u>44.000</u>
	Vandregnskab 2007/08	21.067 0
	Andre tilgodehavender	0 2
	Forudbetalte omkostninger	49.564 39
	Varmeregnskab 2008/09	2.108 0
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	22.446 3
(9)	Likvide midler	<u>2.506.684</u> <u>1.607</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.601.869</u> <u>1.651</u>
	AKTIVER I ALT	<u>42.101.869</u> <u>45.651</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008 (fortsat)

<u>Note</u>	PASSIVER	31/12-07
		<u>tkr.</u>
	Andelsindskud	
	Saldo pr. 1/1 2008	<u>50.070</u> <u>50</u>
	Tabs- og vindingskonto	
	Saldo pr. 1/1 2008	35.298.028 34.388
	Årets driftsresultat	850.344 910
	Regulering ejendom til offentlig vurdering	- 4.500.000 <u>0</u>
		<u>31.648.372</u> <u>35.298</u>
	Egenkapital i alt	<u>31.698.442</u> <u>35.348</u>
(10)	Prioritetsgæld	<u>9.641.197</u> <u>10.084</u>
	Langfristet gæld	<u>9.641.197</u> <u>10.084</u>
	Varmeregnskab 2007/08	20.461 21
	Varmeregnskab 2006/07	0 38
	Vandregnskab 2008/09	16.131 18
	Vandregnskab 2006/07	0 8
(11)	Skyldige omkostninger	135.638 103
	Igangværende handler	590.000 23
	Forudbetalt boligafgift m.v.	<u>0</u> <u>8</u>
	Kortfristet gæld	<u>762.230</u> <u>219</u>
	Fremmedkapital i alt	<u>10.403.427</u> <u>10.303</u>
	PASSIVER I ALT	<u>42.101.869</u> <u>45.651</u>
(12)	Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	
(13)	Andelskroneværdi	

NOTER

		2007
		<u>tkr.</u>
(1)	Antenne	
	Indbetalt antenneafgift	<u>147</u>
		<u>164.376</u>
	Afholdte udgifter:	
	YOU/SEE-kabeltv	133
	YOU/SEE-kabeltv	148.958
	Copy-Dan	14
	Copy-Dan	14.540
	Reparation.....	0
	Reparation.....	493
		<u>147</u>
		<u>163.991</u>
		<u>385</u>
(2)	Offentlige afgifter	
	Ejendomsskat	93
	Ejendomsskat	97.189
	Renovation/skorstensfejer	69
	Renovation/skorstensfejer	75.009
	Elafgift	42
	Elafgift	30.496
	Vandafgift	40
	Vandafgift	26.273
		<u>244</u>
		<u>228.967</u>
(3)	Forsikringer og kontingenter	
	Ejendomsforsikring	28
	Ejendomsforsikring	29.894
	Ansvarsforsikring	1
	Ansvarsforsikring	1.027
	Løsøreforsikring	3
	Løsøreforsikring	2.530
		<u>32</u>
		<u>33.451</u>
(4)	Renholdelse	
	Erhvervsrengøring	<u>121</u>
	Erhvervsrengøring	<u>116.236</u>

NOTER (fortsat)

		2007
		<u>tkr.</u>
(5)	Vedligeholdelse m.v.	
	Bestyrelseslokale	0
	Postkasser	0
	Arkitekt	85
	Tømrer og snedker	0
	Serviceabonnement – Guldager	4
	Blikkenslager	12
	Elektriker	5
	Tilstandsrapport	56
	Maler	2
	Vaskeri (serviceabonnement)	7
	Gårdanlæg	13
	Diverse småanskaffelser m.v.	3
	228.361	187
(6)	Administrationsudgifter	
	Honorar for revision og regnskabsassistance	22
	Revision, rest 2007	1
	Administration	96
	Varme- og vandregnskabshonorar	21
	Mødeudgifter inkl. generalforsamling	12
	Telefongodtgørelse	4
	Gebyrer, porto, kopier, kontorartikler m.v.	6
	Vurderingshonorar ejendom	11
	Køleskab, bestyrelseslokale	0
	166.514	173
(7)	Renteudgifter, netto	
	Udgifter	
	Prioritetsrenter jf. note 10	477
	Indtægter	
	Danske Bank, giro 9690964	16
	Danske Bank, aftalekonto	30
	77.621	46
	Renteudgifter, netto	431
		379.536

NOTER (fortsat)

		2007
		<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 2008 .	5.500.000	5.500
Regulering til offentlig vurdering 1/10 2008.....	<u>- 4.500.000</u>	<u>0</u>
Saldo 31/12 2008	<u>39.500.000</u>	<u>44.000</u>

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2008 kr. 39.500.000

(9) Likvide midler		
Girokonto nr. 969-0964	2.506.663	221
Danske Bank, aftalekonto	0	1.380
Kassebeholdning, bestyrelse lille kasse	21	4
Kassebeholdning, bestyrelse rådighedsbeløb	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>2.506.684</u>	<u>1.607</u>

(10) Prioritetsgæld				
	Restlø-	Renter	Restgæld	Kursværdi
	<u>betid, år</u>	<u>2008</u>	<u>pr. 31/12-08</u>	<u>pr. 31/12-08</u>
4% RKD opr. kr. 2.142.000	1/2	14.601	129.912	129.783
4% RKD opr. kr. 10.116.000	26 2/3	<u>442.556</u>	<u>9.511.285</u>	<u>8.963.438</u>
		<u>457.157</u>	<u>9.641.197</u>	<u>9.093.221</u>

NOTER (fortsat)

(11) **Skyldige omkostninger**

Revision og regnskabsudarbejdelse	22.000
Brunata	17.897
IT-lauget Parknet.....	70.494
Skyldig el	8.518
Mellemregning med administrator	1.000
Honorar arkitekt.....	11.250
VVS m.v.	4.479
	<u>135.638</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		31.698.422
Kursregulering prioritetsgæld:		
Kursværdi	9.093.291	
Bogført værdi	<u>9.641.197</u>	<u>547.906</u>
		32.246.348
Reservation til fremtidig vedligeholdelse mv.....		<u>- 2.000.000</u>
		<u>30.246.348</u>

Andelskroneværdi: $\frac{30.246.348}{50.070} = \underline{604,08}$ (631,35 pr. 31/12 2007)

50.070

DRIFTSBUDGET FOR 2009

Boligafgift	2.111.000
Vaskeri	15.000
Byfornyelsestilskud	10.000
Diverse	10.000
Renteindtægter	<u>30.000</u>
Indtægter i alt	<u>2.176.000</u>
Prioritetsydelser	780.000
Offentlige afgifter	240.000
Forsikringer og kontingenter	350.000
Renholdelse	125.000
Almindelig vedligeholdelse	300.000
Administrationsudgifter	<u>175.000</u>
	<u>1.970.000</u>
ORDINÆRT RESULTAT	206.000
Ekstraordinær vedligeholdelse (jf. tilstandsrapport)	<u>650.000</u>
	<u>-444.000</u>
LIKVIDITETSOVERSIGT	
Likvide midler pr. 1/1 2009	2.506.700
Indbetaling tilgodehavender	<u>45.700</u>
	2.552.400
Resultat ifølge driftsbudget	444.000
Betaling af skyldige omkostninger m.v.	<u>762.200</u>
	<u>1.206.200</u>
LIKVIDITETSRESERVE 31/12 2009	<u>1.346.200</u>

Driftsbudgettet og likviditetsoversigten er ikke revideret.