



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

A/B BELLEVUE I

ÅRSRAPPORT

2014

**Korrigeret i henhold til generalforsamlingsbeslutning
29/4 2015**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 29/4 2015**

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors erklæring	4-5
Hoved- og nøgletal	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12-20
Andelskroneberegning	18
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2015	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Bellevue I Serbiensgade 6, Østrigsgade 29-35, Bulgariensgade 5 2300 København S Ejendom: Matr. nr. 1660 Sundbyøster CVR-nr.: 22 05 15 12 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Martin Larsen, formand Ida Krogh Rimtas Dargis Jesper Hjort Nadia Damkjær Jørgensen
Administrator	CEJ Ejendomsadministration Meldahls­gade 5 1613 København V Tlf. nr. 33 33 82 82
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1091 København K

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for A/B Bellevue I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

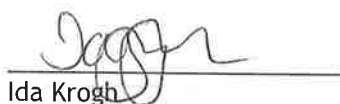
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2015

Bestyrelse:


Martin Larsen
Formand


Ida Krogh


Rimas Dargis


Jesper Hjort

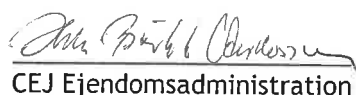

Nadia Damkjær Jørgensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Bellevue I skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014.

København, den 8. april 2015

Administrator:


CEJ Ejendomsadministration

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Bellevue I

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bellevue I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og budgettet på side 21 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, og budgettet, ikke været underlagt revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**UDTALELSE OM HOVED- OG NØGLETAL**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst hoved- og nøgletal for foreningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i hoved- og nøgletal er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 8. april 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Bellevue I anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	59	3.580,00
	59	3.580,00
Grundareal i m ²		1.424,00
Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.034	11.034
Valuarvurdering	12.849	12.849
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-1.513	
Foreslået andelsværdi.....	9.790	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.490	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		639
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		19%
Øvrige omkostninger.....		46%
Finansielle poster, netto.....		16%
Afdrag.....		19%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2014	2013	2012	2011	2010
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2010 = index 100)	106	106	104	102	100
Andelskrone.....	700,00	604,08	604,08	637,62	627,26
Vedttaget på generalforsamlingen.....		604,08	604,08	604,08	604,08

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Bellevue I for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Hensættelser" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelse i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid
Vaskeri.....	10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Opskrivningsfond").

"Tabs- og vindingskonto" indeholder akkumuleret resultat.

Andre reserver indeholder hensættelse af fremtidig vedligeholdelse og imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 20, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2014 kr.	Regnskab 2013 kr.	(ej revideret) Budget 2014 kr.
Andelsboligafgift.....		2.287.199	2.287.199	2.287.000
Diverse indtægter.....		0	20.055	20.000
Vaskeriindtægter.....		42.240	46.047	40.000
INDTÆGTER I ALT.....		2.329.439	2.353.301	2.347.000
Offentlige afgifter.....	1	-293.939	-269.767	-298.500
Forsikringer.....	2	-62.201	-61.258	-65.000
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-226.114	-189.306	-195.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-323.841	-247.212	-300.000
Altaner.....		0	-275.000	0
Administrationsomkostninger.....	5	-242.159	-224.600	-229.400
Afskrivninger.....		-18.000	-18.000	-18.000
UDGIFTER I ALT.....		-1.166.254	-1.285.143	-1.105.900
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		1.163.185	1.068.158	1.241.100
Finansielle indtægter.....	6	9.045	5.911	7.000
Finansielle omkostninger.....	7	-282.105	-520.323	-285.000
ÅRETS RESULTAT.....		890.125	553.746	963.100
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		338.913	310.167	335.000
Overført resultat.....		551.212	243.579	628.100
I ALT.....		890.125	553.746	963.100

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster.....	8	46.000.000	39.500.000
Vaskeri.....	9	125.229	143.229
Materielle anlægsaktiver.....		46.125.229	39.643.229
ANLÆGSAKTIVER.....		46.125.229	39.643.229
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	597
Forsikringsager.....		18.750	37.250
Mellemregning administrator.....		5.086	10.299
Diverse tilgodehavender.....		0	8.646
Forudbetalte omkostninger.....		58.993	45
Varmeregnskab 2014/15.....	10	54.902	14.070
Tilgodehavender.....		137.731	70.907
Likvider.....	11	2.893.134	2.376.108
Likvide beholdninger.....		2.893.134	2.376.108
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.030.865	2.447.015
AKTIVER.....		49.156.094	42.090.244
PASSIVER			
Andelskapital.....		50.070	50.070
Tab- og vindingskonto.....	12	-1.827.534	-446.881
Opskrivningsfond.....	13	37.068.953	30.568.953
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		35.291.489	30.172.142
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse.....	14	3.063.876	3.063.876
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom....	15	2.270.778	0
EGENKAPITAL.....		40.626.143	33.236.018
Langfristede gældsforpligtelser.....	16	8.208.609	8.547.522
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.208.609	8.547.522
Vandregnskab 2014.....	17	98.950	90.609
Varmeregnskab 2013/14.....		37.111	74.842
Antenneregnskab.....		1.379	1.616
Forudbetalt boligafgift/handler.....		89.502	50.000
Skyldige omkostninger.....	18	94.400	89.637
Kortfristede gældsforpligtelser.....		321.342	306.704
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.529.951	8.854.226
PASSIVER.....		49.156.094	42.090.244
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelskroneberegning	21		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Offentlige afgifter			1
Ejendomsskat.....	138.207	130.016	
Renovation.....	140.217	121.208	
Elektricitet og gas.....	15.515	14.257	
Ejendommens andel af vandudgifter	0	4.286	
	293.939	269.767	
Forsikringer			2
Ejendomsforsikring	62.201	61.258	
	62.201	61.258	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Viceværtsservice.....	195.823	189.306	
Øvrig renholdelse	14.889	0	
Snerydning/saltning	15.402	0	
	226.114	189.306	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Vinduer og døre.....	99.749	66.604	
Konsulent honorar	7.488	33.030	
Murer.....	0	48.062	
Serviceaftale Guldager.....	11.154	4.844	
Blikkenslager.....	84.920	12.157	
Tag/altaner.....	61.204	0	
Rep./rens af afløb/faldstam.....	16.662	9.062	
Vaskeriudgifter.....	4.132	7.811	
El-installationer	922	31.393	
Låse og nøgler.....	1.425	5.139	
Gårdlaug.....	750	2.837	
Porttelefon.....	0	2.616	
Kloakarbejde.....	21.908	14.135	
Serviceaftale Eletrolux.....	5.025	9.522	
Arbejdsweekend.....	3.264	0	
Ventilationsanlæg, reparation.....	1.469	0	
Fællesarealer indendørs.....	1.875	0	
Grønne arealer.....	1.894	0	
	323.841	247.212	

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Administrationsomkostninger			5
Revision.....	27.500	27.250	
Administration.....	124.356	122.763	
Nøgleoplysninger.....	2.500	0	
Vand- og varmeregnskab.....	32.788	40.133	
Valuarvurdering.....	20.000	0	
Vaskeriregnskab.....	7.131	7.044	
EDB-omkostninger.....	393	349	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	10.050	16.194	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	9.400	4.400	
Porto/gebyrer/stempel.....	6.858	6.467	
Brændpræventivt tilsyn.....	1.183	0	
	242.159	224.600	
Finansielle indtægter			6
Pengeinstitutter.....	9.045	5.911	
	9.045	5.911	
Finansielle omkostninger			7
Kurstab og låneomkostninger.....	0	197.639	
Prioritetsrenter.....	282.105	322.684	
	282.105	520.323	
Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster			8
Offentlig vurdering 1/1 1995.....	5.500.000	5.500.000	
Tilgang fjernvarme 1995.....	2.996.343	2.996.343	
Tilgang fjernvarmeanlæg 1996.....	299.704	299.704	
Tilgang tagisolering 1996.....	135.000	135.000	
Opskrivning til offentlig vurdering 1/1 2000.....	368.953	368.953	
Opskrivning til offentlig vurdering 1/1 2001.....	450.000	450.000	
Opskrivning til handelsvurdering iflg. 29/1 2003.....	6.850.000	6.850.000	
Opskrivning til handelsvurdering iflg. 20/12 2004.....	1.400.000	1.400.000	
Opskrivning til handelsvurdering iflg. 28/2 2006.....	20.500.000	20.500.000	
Opskrivning til handelsvurdering iflg. 29/1 2008.....	5.500.000	5.500.000	
Regulering til offentlig vurdering 1/10 2008.....	-4.500.000	-4.500.000	
Opskrivning til valuarvurdering 28/1 2015.....	6.500.000	0	
	46.000.000	39.500.000	
Vaskeri			9
Saldo primo.....	143.229	161.229	
Årets afskrivninger.....	-18.000	-18.000	
	125.229	143.229	

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Varmeregnskab 2014/15			
Varmeforbrug.....	114.883	73.293	10
Aconto indbetalinger.....	-59.981	-59.223	
	54.902	14.070	
Likvider			
Danske Bank.....	1.390.064	2.376.108	11
Nykredit.....	751.302	0	
Arbejdernes Landsbank.....	751.768	0	
	2.893.134	2.376.108	
Tabs- og vindingskonto			
Saldo, primo.....	-446.881	26.110	12
Årets resultat.....	890.125	553.746	
Overført til hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	-2.270.778	-1.026.737	
	-1.827.534	-446.881	
Opskrivningsfond			
Saldo, primo.....	30.568.953	30.568.953	13
Opskrivning i året.....	6.500.000	0	
	37.068.953	30.568.953	
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse			
Saldo primo.....	3.063.876	2.037.139	14
Årets hensættelse.....	0	1.026.737	
	3.063.876	3.063.876	
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
Saldo, primo.....	0	0	15
Overført fra tabs- og vindingskonto.....	2.270.778	0	
	2.270.778	0	

NOTER

							Note
Langfristede gældsforpligtelser							16
	Hoved- stol	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Realkredit DK 2,5%	8.800.000	18,25	338.913	282.105	8.208.609	8.451.098	
		18	338.913	282.105	8.208.609	8.451.098	
Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.							
Vandregnskab 2014							17
Vandudgifter.....				-85.918	-120.695		
Aconto indbetalinger.....				184.868	211.304		
				98.950	90.609		
Skyldige omkostninger							18
Udlæg bestyrelse.....				8.370	12.383		
Afsat revision.....				27.000	27.000		
Maler.....				0	1.100		
Maling af hovedtrapper.....				0	3.260		
Øens murerfirma.....				0	2.250		
MIH VVS.....				0	6.394		
Tømrer og snedker.....				29.936	37.250		
Bestyrelsesgodtgørelse.....				6.100	0		
Juletræ.....				1.894	0		
DK Hostmaster.....				45	0		
Afsat gas.....				1.055	0		
Valuarvurdering.....				20.000	0		
				94.400	89.637		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser							19
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 1.000.000, som er til fri foreningens frie disposition.							

Noter

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2014		31-12-2013	31-12-2012
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	59	3.580	3.580	3.580
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 Ialt	59	3.580	3.580	3.580

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				<input checked="" type="checkbox"/>
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordelingsnøglen kendes ikke</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	1925
D2	Ejendommens opførelsesår	1918

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	46.000.000	12.849	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.334.654	1.490	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12		

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	639
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	137	155	249

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	9.790
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-1.513
K3 Teknisk andelsværdi	8.277

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	37	69	90
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	164	77	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	201	146	90

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82%
---	-----

	2012 kr. pr. m ²	2013 kr. pr. m ²	2014 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	63	87	95

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

21

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 35.291.489

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen.....	0
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	46.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	39.500.000

Ejendommen blev den 28. januar 2015 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv til en kontant handelspris på kr. 46.000.000, pr. 31. december 2014.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien som udlejningsejendom og kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2014.....	35.291.489
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>46.000.000</u> 0
Kursværdi prioritetsgæld.....	8.451.098
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>8.208.609</u> -242.489
Foreningens formue pr. 31. december 2014.....	35.049.000

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige indskud ifølge overdragelsesaftale med nedenstående andelskroneværdi:

$$\frac{35.049.000}{700,00} = 604,08 \text{ pr. 31/12 2013}$$

50.070

NOTER

Note

Andelsværdi

22

	Lejemål	Andels- indskud	Andels- værdi pr. 31/12 2013	Andels- værdi pr. 31/12 2014
Serbiensgade 6, st. tv.....	1	690	416.815	483.000
Serbiensgade 6, st. th.....	2	690	416.815	483.000
Serbiensgade 6, 1. tv.....	3	690	416.815	483.000
Serbiensgade 6, 1. th.....	4	690	416.815	483.000
Serbiensgade 6, 2. tv.....	5	690	416.815	483.000
Serbiensgade 6, 2. th.....	6	690	416.815	483.000
Serbiensgade 6, 3. tv.....	7	690	416.815	483.000
Serbiensgade 6, 3. th.....	8	690	416.815	483.000
Serbiensgade 6, 4. tv.....	9	690	416.815	483.000
Serbiensgade 6, 4. th.....	10	690	416.815	483.000
Østrigsgade 29, st. tv.....	11	690	416.815	483.000
Østrigsgade 29, st. th.....	12	905	546.692	633.500
Østrigsgade 29, 1. tv.....	13	690	416.815	483.000
Østrigsgade 29, 1. th.....	14	905	546.692	633.500
Østrigsgade 29, 2. tv.....	15	690	416.815	483.000
Østrigsgade 29, 2. th.....	16	905	546.692	633.500
Østrigsgade 29, 3. tv.....	17	690	416.815	483.000
Østrigsgade 29, 3. th.....	18	905	546.692	633.500
Østrigsgade 29, 4. tv.....	19	690	416.815	483.000
Østrigsgade 29, 4. th.....	20	905	546.692	633.500
Østrigsgade 31, st. tv.....	21	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 31, st. th.....	22	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 31, 1. tv.....	23	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 31, 1. th.....	24	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 31, 2. tv.....	25	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 31, 2. th.....	26	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 31, 3. tv.....	27	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 31, 3. th.....	28	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 31, 4. tv.....	29	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 31, 4. th.....	30	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 33, st. tv.....	31	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 33, st. th.....	32	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 33, 1. tv.....	33	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 33, 1. th.....	34	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 33, 2. tv.....	35	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 33, 2. th.....	36	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 33, 3. tv.....	37	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 33, 3. th.....	38	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 33, 4. tv.....	39	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 33, 4. th.....	40	1.016	613.745	711.200
Østrigsgade 35, st. tv.....	41	905	546.692	633.500
Østrigsgade 35, st. th.....	42	690	416.815	483.000
Østrigsgade 35, 1. tv.....	43	905	546.692	633.500
Østrigsgade 35, 1. th.....	44	690	416.815	483.000
Transport		38.385	23.187.599	26.869.500

NOTER

Note

Andelsværdi

22

Transport.....		38.385	23.187.599	26.869.500
Østrigsgade 35, 2. tv.....	45	905	546.692	633.500
Østrigsgade 35, 2. th.....	46	690	416.815	483.000
Østrigsgade 35, 3. tv.....	47	905	546.692	633.500
Østrigsgade 35, 3. th.....	48	690	416.815	483.000
Østrigsgade 35, 4. tv.....	49	905	546.692	633.500
Østrigsgade 35, 4. th.....	50	690	416.815	483.000
Bulgariensgade 5, st. th. sammenlagt med 51.....	51+52	1.380	833.630	966.000
Bulgariensgade 5, 1. tv.....	53	690	416.815	483.000
Bulgariensgade 5, 1. th.....	54	690	416.815	483.000
Bulgariensgade 5, 2. tv.....	55	690	416.815	483.000
Bulgariensgade 5, 2. th.....	56	690	416.815	483.000
Bulgariensgade 5, 3. tv.....	57	690	416.815	483.000
Bulgariensgade 5, 3. th.....	58	690	416.815	483.000
Bulgariensgade 5, 4. tv.....	59	690	416.815	483.000
Bulgariensgade 5, 4. th.....	60	690	416.815	483.000
Afrunding.....			16	
		50.070	30.246.286	35.049.000

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2015 kr.	Regnskab 2014 kr.
Andelsboligafgift.....	2.287.200	2.287.199
Diverse indtægter.....	20.000	0
Vaskeriindtægter.....	45.000	42.240
Indtægter i alt.....	2.352.200	2.329.439
Ejendomsskat.....	-147.100	-138.207
Renovation.....	-142.400	-140.217
Elektricitet og gas.....	-16.000	-15.515
Ejendommens andel af vandudgifter.....	-5.000	0
Forsikring.....	-65.000	-62.201
Renholdelse/gårdmandsløn.....	-240.000	-226.114
Reparationer og vedligeholdelse.....	-350.000	-323.841
Udskiftning opgangsdøre.....	-700.000	0
Administration.....	-126.000	-124.356
Nøgleoplysninger.....	-2.500	-2.500
Revision.....	-28.000	-27.500
Vaskeriregnskab.....	-10.000	-7.131
Vand- og varmeregnskab.....	-35.000	-32.788
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-2.000	-10.050
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-18.500	0
Porto/gebyrer/stempel.....	-10.000	-6.858
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-4.400	-9.400
EDB-omkostninger.....	-1.000	-393
Valuarvurdering.....	0	-20.000
Brændpræventivt tilsyn.....	-1.500	-1.183
Afskrivninger.....	-18.000	-18.000
Finansielle indtægter.....	10.000	9.045
Finansielle omkostninger.....	-285.000	-282.105
Årets afdrag på prioritetsgæld.....	-345.000	-338.913
Udgifter i alt.....	2.542.400	1.778.227
ÅRETS RESULTAT.....	-190.200	551.212
LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31/12 2015		
Likvide midler pr. 1/1 2015.....	2.893.100	
Afskrivninger (tilbageført).....	18.000	
Indbetaling af tilgodehavender.....	137.700	
Betaling af skyldige omkostninger mv.....	-288.000	
Resultat ifølge driftsbudget.....	-190.200	
LIKVIDITETSRESERVE PR. 31/12 2015.....	2.570.600	