



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

REVISOR

A/B BELLEVUE I

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 13/4 2016

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 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12-20
Andelskroneberegning	18
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2016	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	Jesper Hjort, formand Karen Winther Rimtas Dargis Martin Larsen Sitia Damkjær Jørgensen
Administrator	CEJ Ejendomsadministration Meldahlsvej 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 2015 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

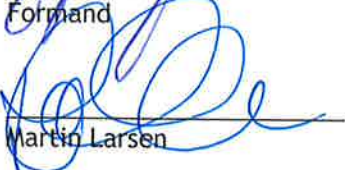
København, den 16. marts 2016

Bestyrelse:


Jesper Hjort
Formand


Karen Winther


Rimas Dargis


Martin Larsen


Sitia Damkjær Jørgensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Bellevue I skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015. 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 2015.

København, den 16. marts 2016

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 2015, 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 ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 på side 6 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 på side 6 er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 16. marts 2016

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. m ² andel	kr. pr. m ² total	
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.034	11.034	
Valuarvurdering	13.324	13.324	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.425		
Foreslået andelsværdi.....	10.210		
Reserver uden for andelsværdi.....	1.658		
			kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....			644
Omkostninger m.v. i %			
Vedligeholdelsesomkostninger.....			40%
Øvrige omkostninger.....			34%
Finansielle poster, netto.....			11%
Afdrag.....			15%
			100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....			98%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2015	2014	2013	2012	2011
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2011 = index 100)	105	104	104	102	100
Andelskrone.....	730,00	700,00	604,08	604,08	637,62
Vedtaget på generalforsamlingen.....		700,00	604,08	604,08	604,08

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Bellevue I for 2015 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 afvigelserne 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.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 2015 kr.	Regnskab 2014 kr.	(ej revideret) Budget 2015 kr.
Andelsboligafgift.....		2.305.724	2.287.199	2.287.200
Diverse indtægter.....		9.000	0	20.000
Vaskeriindtægter.....		47.245	42.240	45.000
INDTÆGTER I ALT.....		2.361.969	2.329.439	2.352.200
Offentlige afgifter.....	1	-303.258	-293.939	-310.500
Forsikringer.....	2	-62.268	-62.201	-65.000
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-161.079	-226.114	-240.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-919.524	-323.841	-1.050.000
Administrationsomkostninger.....	5	-253.766	-242.159	-238.900
Afskrivninger.....		-18.000	-18.000	-18.000
UDGIFTER I ALT.....		-1.717.895	-1.166.254	-1.922.400
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		644.074	1.163.185	429.800
Finansielle indtægter.....	6	8.247	9.045	10.000
Finansielle omkostninger.....	7	-272.670	-282.105	-285.000
ÅRETS RESULTAT.....		379.651	890.125	154.800
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		348.659	338.913	345.000
Overført resultat.....		30.992	551.212	-190.200
I ALT.....		379.651	890.125	154.800

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster	8	47.700.000	46.000.000
Vaskeri	9	107.229	125.229
Materielle anlægsaktiver		47.807.229	46.125.229
ANLÆGSAKTIVER		47.807.229	46.125.229
Forsikringsager		9.324	18.750
Mellemregning administrator		5.003	5.086
Diverse tilgodehavender		2.250	0
Forudbetalte omkostninger		60.632	58.993
Varmeregnskab 2014/15	10	0	17.791
Tilgodehavender		77.209	100.620
Likvider	11	2.854.856	2.893.134
Likvide beholdninger		2.854.856	2.893.134
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.932.065	2.993.754
AKTIVER		50.739.294	49.118.983
PASSIVER			
Andelskapital		50.070	50.070
Tab- og vindingskonto	12	-2.047.467	-1.827.534
Opskrivningsfond	13	38.768.953	37.068.953
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER		36.771.556	35.291.489
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	14	3.063.876	3.063.876
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15	2.870.362	2.270.778
EGENKAPITAL		42.705.794	40.626.143
Langfristede gældsforpligtelser	16	7.859.951	8.208.609
Langfristede gældsforpligtelser		7.859.951	8.208.609
Vandregnskab 2015	17	90.469	98.951
Varmeregnskab 2015/16	10	14.320	0
Antenneregnskab		0	1.379
Forudbetalt boligafgift/handler		3.700	89.502
Skyldige omkostninger	18	65.060	94.399
Kortfristede gældsforpligtelser		173.549	284.231
GÆLDSFORPLIGTELSE		8.033.500	8.492.840
PASSIVER		50.739.294	49.118.983
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelskroneberegning			

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Offentlige afgifter			1
Ejendomsskat.....	147.053	138.207	
Renovation.....	141.195	140.217	
Elektricitet og gas.....	15.010	15.515	
	303.258	293.939	
Forsikringer			2
Ejendomsforsikring.....	62.268	62.201	
	62.268	62.201	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Viceværtsservice.....	124.683	195.823	
Øvrig renholdelse, herunder fjernelse af graffiti.....	23.710	14.889	
Snerydning/saltning.....	0	15.402	
Videovervågning.....	9.544	0	
Container.....	3.142	0	
	161.079	226.114	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Anden vedligeholdelse i lejemål.....	18.750	0	
Konsulentonorar.....	39.441	7.488	
Serviceaftale Guldager.....	12.085	11.154	
Blikkenslager.....	67.129	84.920	
Tag/altaner.....	0	61.204	
Facader.....	18.744	0	
Rep./rens af afløb/faldstamme.....	32.085	16.662	
Vaskeriudgifter.....	0	4.132	
El-installationer.....	6.588	922	
Låse og nøgler.....	7.668	1.425	
Gårdlaug.....	2.107	750	
Porttelefon.....	581	0	
Kloakararbejde.....	0	21.908	
Serviceaftale Eletrolux.....	5.031	5.025	
Arbejdsweekend.....	944	3.264	
Ventilationsanlæg, reparation.....	0	1.469	
Fællesarealer indendørs.....	0	1.875	
Grønne arealer.....	837	1.894	
Ekstraordinær vedligeholdelse (udskiftning af døre).....	707.534	99.749	
	919.524	323.841	

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Administrationsomkostninger			5
Revision.....	28.000	27.500	
Revision, vedr. sidste år.....	5.500	0	
Administration.....	125.975	124.356	
Advokat.....	12.500	0	
Valuarvurdering.....	9.375	20.000	
Nøgleoplysninger.....	2.500	2.500	
Vand- og varmeregnskab.....	8.541	32.788	
Vaskeriregnskab.....	9.725	7.131	
EDB-omkostninger.....	349	393	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	9.958	10.050	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	18.500	9.400	
Porto/gebyrer/stempel.....	5.351	6.858	
Kontorartikler m.v.....	70	0	
Brændpræventivt tilsyn.....	1.213	1.183	
Julearrangement.....	526	0	
Antenne.....	15.683	0	
	253.766	242.159	
 Finansielle indtægter			
Pengeinstitutter.....	8.247	9.045	6
	8.247	9.045	
 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter.....	272.670	282.105	7
	272.670	282.105	
 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	6.500.000	
Opskrivning til valuarvurdering 18/1 2016.....	1.700.000	0	
	47.700.000	46.000.000	

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Vaskeri			9
Saldo primo.....	125.229	143.229	
Årets afskrivninger.....	-18.000	-18.000	
	107.229	125.229	
Varmeregnskab 2015/16			10
A/C Varme.....	81.381	114.883	
Afholdte varmeudgifter.....	-59.281	-59.981	
Afregning varme.....	-36.420	-37.111	
	-14.320	17.791	
Likvider			11
Danske Bank.....	1.344.320	1.390.064	
Nykredit.....	755.096	751.302	
Arbejdernes Landsbank.....	755.440	751.768	
	2.854.856	2.893.134	
Tabs- og vindingskonto			12
Saldo, primo.....	-1.827.534	-446.881	
Årets resultat.....	379.651	890.125	
Overført til hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	-599.584	-2.270.778	
	-2.047.467	-1.827.534	
Opskrivningsfond			13
Saldo, primo.....	37.068.953	30.568.953	
Opskrivning i året.....	1.700.000	6.500.000	
	38.768.953	37.068.953	
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse			14
Saldo primo.....	3.063.876	3.063.876	
	3.063.876	3.063.876	
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			15
Saldo, primo.....	2.270.778	0	
Overført fra tabs- og vindingskonto.....	599.584	2.270.778	
	2.870.362	2.270.778	

NOTER

							Note
Langfristede gældsforpligtelser							16
	Hoved- stol	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Realkredit DK 2,5%	8.800.000	17,25	348.659	272.670	7.859.951	8.080.407	
			348.659	272.670	7.859.951	8.080.407	

Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.

Vandregnskab 2015							17
A/C Vand.....				29.352		30.852	
Afregning vand.....				61.117		68.099	
				90.469		98.951	

Skyldige omkostninger							18
Udlæg bestyrelse.....					0	8.370	
Afsat revision.....				28.000		27.000	
Valuarvurdering.....				9.375		20.000	
Flyttegebyr varmeregnskab.....				4.106		0	
Centrum.....				188		0	
MIH VVS.....				8.825		0	
Tømrer og snedker.....				0		29.936	
Bestyrelsesgodtgørelse.....				0		6.100	
Juletræ.....				0		1.894	
Afsat gas.....				0		1.054	
DK Hostmaster.....				45		45	
Goritas.....				12.371		0	
Center for bydækkende drift.....				2.150		0	
				65.060		94.399	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser							19
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 1.000.000, som er til fri foreningens frie disposition.							

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.860 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 47.700 tkr.

Noter

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2015		31-12-2014	31-12-2013
	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:	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	47.700.000	13.324
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.934.238	1.658
	%		
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		
		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	155	249	106

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.210
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.425
K3	Teknisk andelsværdi	11.635

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	69	90	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	77	0	198
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	146	90	257

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83%
---	---	-----

		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	87	95	97

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

17

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 36.771.556

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.....	47.700.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	39.500.000

Ejendommen blev den 18. januar 2016 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv til en kontant handelspris på kr. 47.700.000, pr. 31. december 2015.

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

Bogført egenkapital 31. december 2015.....		36.771.556
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	47.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>47.700.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	8.080.407	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>7.859.951</u>	-220.456
Foreningens formue pr. 31. december 2015.....		36.551.100

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 andelskrone:

$$\frac{36.551.100}{50.070} = 730,00 \text{ (700 pr. 31/12 2014)}$$

NOTER

Note

Andelsværdi

22

	Lejemål	Andels- indskud	Andels- værdi pr. 31/12 2014	Andels- værdi pr. 31/12 2015
Serbiensgade 6, st. tv.....	1	690	483.000	503.700
Serbiensgade 6, st. th.....	2	690	483.000	503.700
Serbiensgade 6, 1. tv.....	3	690	483.000	503.700
Serbiensgade 6, 1. th.....	4	690	483.000	503.700
Serbiensgade 6, 2. tv.....	5	690	483.000	503.700
Serbiensgade 6, 2. th.....	6	690	483.000	503.700
Serbiensgade 6, 3. tv.....	7	690	483.000	503.700
Serbiensgade 6, 3. th.....	8	690	483.000	503.700
Serbiensgade 6, 4. tv.....	9	690	483.000	503.700
Serbiensgade 6, 4. th.....	10	690	483.000	503.700
Østrigsgade 29, st. tv.....	11	690	483.000	503.700
Østrigsgade 29, st. th.....	12	905	633.500	660.650
Østrigsgade 29, 1. tv.....	13	690	483.000	503.700
Østrigsgade 29, 1. th.....	14	905	633.500	660.650
Østrigsgade 29, 2. tv.....	15	690	483.000	503.700
Østrigsgade 29, 2. th.....	16	905	633.500	660.650
Østrigsgade 29, 3. tv.....	17	690	483.000	503.700
Østrigsgade 29, 3. th.....	18	905	633.500	660.650
Østrigsgade 29, 4. tv.....	19	690	483.000	503.700
Østrigsgade 29, 4. th.....	20	905	633.500	660.650
Østrigsgade 31, st. tv.....	21	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 31, st. th.....	22	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 31, 1. tv.....	23	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 31, 1. th.....	24	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 31, 2. tv.....	25	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 31, 2. th.....	26	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 31, 3. tv.....	27	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 31, 3. th.....	28	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 31, 4. tv.....	29	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 31, 4. th.....	30	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 33, st. tv.....	31	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 33, st. th.....	32	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 33, 1. tv.....	33	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 33, 1. th.....	34	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 33, 2. tv.....	35	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 33, 2. th.....	36	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 33, 3. tv.....	37	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 33, 3. th.....	38	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 33, 4. tv.....	39	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 33, 4. th.....	40	1.016	711.200	741.680
Østrigsgade 35, st. tv.....	41	905	633.500	660.650
Østrigsgade 35, st. th.....	42	690	483.000	503.700
Østrigsgade 35, 1. tv.....	43	905	633.500	660.650
Østrigsgade 35, 1. th.....	44	690	483.000	503.700
Transport		38.385	26.869.500	28.021.050

NOTER

				Note
Andelsværdi				22
Transport.....		38.385	26.869.500	28.021.050
Østrigsgade 35, 2. tv.....	45	905	633.500	660.650
Østrigsgade 35, 2. th.....	46	690	483.000	503.700
Østrigsgade 35, 3. tv.....	47	905	633.500	660.650
Østrigsgade 35, 3. th.....	48	690	483.000	503.700
Østrigsgade 35, 4. tv.....	49	905	633.500	660.650
Østrigsgade 35, 4. th.....	50	690	483.000	503.700
Bulgariensgade 5, st. th. sammenlagt med 51.....	51+52	1.380	966.000	1.007.400
Bulgariensgade 5, 1. tv.....	53	690	483.000	503.700
Bulgariensgade 5, 1. th.....	54	690	483.000	503.700
Bulgariensgade 5, 2. tv.....	55	690	483.000	503.700
Bulgariensgade 5, 2. th.....	56	690	483.000	503.700
Bulgariensgade 5, 3. tv.....	57	690	483.000	503.700
Bulgariensgade 5, 3. th.....	58	690	483.000	503.700
Bulgariensgade 5, 4. tv.....	59	690	483.000	503.700
Bulgariensgade 5, 4. th.....	60	690	483.000	503.700
Afrunding.....			0	0
		50.070	35.049.000	36.551.100

	(ej revideret) Budget 2016 kr.	Regnskab 2015 kr.
Andelsboligafgift.....	2.287.200	2.305.724
Diverse indtægter.....	20.000	9.000
Vaskeriindtægter.....	45.000	47.245
Indtægter i alt.....	2.352.200	2.361.969
Ejendomsskat.....	-148.000	-147.053
Renovation.....	-142.000	-141.195
Elektricitet og gas.....	-16.000	-15.010
Forsikring.....	-65.000	-62.268
Renholdelse/gårdmandsløn.....	-200.000	-161.079
Reparationer og vedligeholdelse.....	-250.000	-211.990
Udskiftning opgangsdøre.....	0	-707.534
Administration.....	-128.000	-125.975
Nøgleoplysninger.....	0	-2.500
Revision.....	-28.000	-28.000
Revision vedr. tidligere år.....	0	-5.500
Advokat.....	0	-12.500
Valuarvurdering.....	-9.500	-9.375
Vand- og varmeregnskab.....	-15.000	-8.541
Vaskeriregnskab.....	-10.000	-9.725
EDB-omkostninger.....	-1.000	-349
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-8.000	-9.958
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-25.900	-18.500
Porto/gebyrer/stempel.....	-5.000	-5.351
Kontorartikler m.v.....	-1.000	-70
Brændpræventivt tilsyn.....	-1.500	-1.213
Julearrangement.....	-1.000	-526
Antenne.....	0	-15.683
Afskrivninger.....	-18.000	-18.000
Trådløs vand- og varmeaflysning.....	-150.000	0
Finansielle indtægter.....	5.000	8.247
Finansielle omkostninger.....	-268.000	-272.670
Udgifter i alt.....	1.485.900	1.982.318
ÅRETS RESULTAT.....	866.300	379.651
Årets afdrag på prioritetsgæld.....	-352.000	-348.659
Nettoresultat.....	514.300	30.992
LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31/12 2016		
Likvide midler pr. 1/1 2016.....	2.854.900	
Afskrivninger (tilbageført).....	18.000	
Indbetaling af tilgodehavender.....	77.200	
Betaling af skyldige omkostninger mv.....	-173.600	
Resultat ifølge driftsbudget.....	866.300	
LIKVIDITETSRESERVE PR. 31/12 2016.....	3.642.800	