


A/B BELLEVUE I
ÅRSRAPPORT
2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 20/4 2017

Vedtaget andelskrone

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter	12-21
Andelskroneberegning.....	19
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2017.....	22

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	Lund Elmer Sandager Advokatanpartsselskab Kalvebod Brygge 39-41 1560 København V Tlf. nr. 33 30 02 00
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 2016 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.

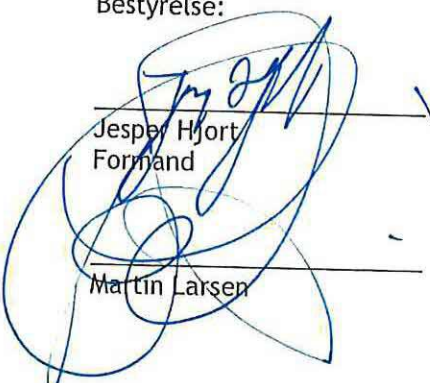
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.


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

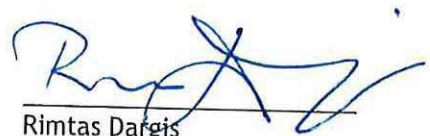
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2017

Bestyrelse:


Jesper Hjørt
Formand


Karen Winther


Rimtas Dargis


Martin Larsen


Sytta Damkjær Jørgensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Bellevue I skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016. 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 2016.

København, den 23. februar 2017

Administrator:


Lund Elmer Sandager
Advokatanpartsselskab

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Bellevue I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bellevue I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende 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 den budgettet på side 22 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og budgettet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om hoved- og nøgletal

ores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke hoved- og nøgletal på side 6, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om hoved- og nøgletal på side 6.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse hoved- og nøgletal på side 6 og i den forbindelse overveje, om hoved- og nøgletal på side 6 er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at hoved- og nøgletal på side 6 er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i hoved- og nøgletal.

København, den 23. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


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.....	13.631	13.631
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-1.175	
Foreslået andelsværdi.....	10.767	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.658	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		638
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		12%
Øvrige omkostninger.....		38%
Finansielle poster, netto.....		29%
Afdrag.....		21%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2016	2015	2014	2013	2012
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2012 = index 100).....	103	103	102	102	100
Andelskrone.....	769,83	730,00	700,00	604,08	604,08
Vedtaget på generalforsamlingen.....		730,00	700,00	604,08	604,08

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Bellevue I for 2016 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 årsafslutnings-tidspunktet.

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

		(ej revideret)		
	Note	Regnskab 2016 kr.	Regnskab 2015 kr.	Budget 2016 kr.
Andelsboligafgift.....		2.282.999	2.305.724	2.287.200
Diverse indtægter.....		10.500	9.000	20.000
Vaskeriindtægter.....		45.307	47.245	45.000
INDTÆGTER I ALT.....		2.338.806	2.361.969	2.352.200
Offentlige afgifter.....	1	-309.317	-303.258	-306.000
Forsikringer.....	2	-68.042	-62.268	-65.000
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-121.157	-161.079	-200.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-209.929	-919.524	-250.000
Trådløs vand- og varmeaflysning.....		0	0	-150.000
Administrationsomkostninger.....	5	-243.376	-253.766	-233.900
Afskrivninger.....		-18.000	-18.000	-18.000
UDGIFTER I ALT.....		-969.821	-1.717.895	-1.222.900
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		1.368.985	644.074	1.129.300
Finansielle indtægter.....	6	6.063	8.247	5.000
Finansielle omkostninger.....	7	-497.510	-272.670	-268.000
ÅRETS RESULTAT.....		877.538	379.651	866.300
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		358.685	348.659	352.000
Overført resultat.....		518.853	30.992	514.300
I ALT.....		877.538	379.651	866.300

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster.....	8	48.800.000	47.700.000
Vaskeri.....	9	89.229	107.229
Materielle anlægsaktiver.....		48.889.229	47.807.229
ANLÆGSAKTIVER.....		48.889.229	47.807.229
Forsikringsager.....		10.945	9.324
Mellemregning administrator.....		0	5.003
Diverse tilgodehavender.....		56.008	2.250
Forudbetalte omkostninger.....		2.121	60.632
Tilgodehavender.....		69.074	77.209
Likvider.....	11	3.684.811	2.854.856
Likvide beholdninger.....		3.684.811	2.854.856
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.753.885	2.932.065
AKTIVER.....		52.643.114	50.739.294
PASSIVER			
Andelskapital.....		50.070	50.070
Tabs- og vindingskonto.....	12	-1.169.929	-2.047.467
Opskrivningsfond.....	13	39.868.953	38.768.953
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		38.749.094	36.771.556
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse.....	14	3.063.876	3.063.876
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom....	15	2.870.362	2.870.362
EGENKAPITAL.....		44.683.332	42.705.794
Prioritetsgæld.....	16	7.738.000	7.859.951
Langfristede gældsforpligtelser.....		7.738.000	7.859.951
Vandregnskab 2015/16 og 2016/17.....	17	24.758	90.469
Varmeregnskab 2015/16 og 2016/17.....	10	30.991	14.320
Mellemregning administrator.....		17.353	0
Forudbetalt boligafgift/handler.....		40.906	3.700
Skyldige omkostninger.....	18	107.774	65.060
Kortfristede gældsforpligtelser.....		221.782	173.549
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.959.782	8.033.500
PASSIVER.....		52.643.114	50.739.294
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelskroneberegning	21		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Offentlige afgifter			1
Ejendomsskat.....	156.760	147.053	
Renovation.....	135.353	141.195	
Elektricitet og gas.....	17.204	15.010	
	309.317	303.258	
Forsikringer			2
Ejendomsforsikring.....	68.042	62.268	
	68.042	62.268	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Viceværtsservice.....	105.338	124.683	
Øvrig renholdelse, herunder fjernelse af grafitti.....	6.363	23.710	
Videoovervågning.....	0	9.544	
Container.....	9.456	3.142	
	121.157	161.079	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Anden vedligeholdelse i lejemål.....	0	18.750	
Konsulentonorar.....	5.136	39.441	
Serviceaftale Guldager.....	8.516	12.085	
Blikkenslager.....	33.467	67.129	
Maler.....	5.313	0	
Facader.....	0	18.744	
Rep./rens af afløb/faldstamme.....	0	32.085	
Vaskeriudgifter.....	3.722	0	
El-installationer.....	19.434	6.588	
Låse og nøgler.....	7.700	7.668	
Småanskaffelser.....	1.801	2.107	
Porttelefon.....	20.233	581	
Serviceaftale Eletrolux.....	5.088	5.031	
Arbejdsweekend.....	0	944	
Murer.....	54.711	0	
Tømrer.....	44.808	0	
Grønne arealer.....	0	837	
Ekstraordinær vedligeholdelse (udskiftning af døre).....	0	707.534	
	209.929	919.524	

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Administrationsomkostninger			5
Revision.....	28.000	28.000	
Revision, vedr. sidste år.....	0	5.500	
Administration.....	118.324	125.975	
Advokat.....	10.000	12.500	
Valuarvurdering.....	10.000	9.375	
Nøgleoplysninger.....	0	0	
Vand- og varmeregnskab.....	30.602	11.041	
Vaskeriregnskab.....	6.827	9.725	
EDB-omkostninger.....	499	349	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	3.714	9.958	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	25.900	18.500	
Porto/gebyrer/stempel.....	7.767	5.349	
Kontorartikler m.v.....	513	70	
Brændpræventivt tilsyn.....	1.230	1.213	
Julearrangement.....	0	528	
Antenne.....	0	15.683	
	243.376	253.766	
Finansielle indtægter			6
Pengeinstitutter.....	6.063	8.247	
	6.063	8.247	
Finansielle omkostninger			7
Kurstab og låneomkostninger.....	236.734	0	
Prioritetsrenter.....	260.776	272.670	
	497.510	272.670	

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
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	1.700.000	
Opskrivning til valuarvurdering 21/2 2017.....	1.100.000	0	
	48.800.000	47.700.000	
Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2016 kr. 48.800.000 i henhold til vurdering af 21. februar 2017 foretaget af ejendomsmægler og valuar Michael Thodsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 39.500.000.			
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,0%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.			
Vaskeri			9
Saldo primo.....	107.229	125.229	
Årets afskrivninger.....	-18.000	-18.000	
	89.229	107.229	
Varmeregnskab 2015/16 og 2016/17			10
Afholdte varmeudgifter.....	84.472	81.381	
A/C indbetalt varme.....	-61.681	-59.281	
Afregning varmeregskab 2015/16.....	-53.782	-36.420	
	-30.991	-14.320	
Likvider			11
Danske Bank.....	2.168.520	1.344.320	
Nykredit.....	758.594	755.096	
Arbejdernes Landsbank.....	757.697	755.440	
	3.684.811	2.854.856	

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note			
Tabs- og vindingskonto			12			
Saldo, primo.....	-2.047.467	-1.827.534				
Årets resultat.....	877.538	379.651				
Overført til hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	0	-599.584				
	-1.169.929	-2.047.467				
Opskrivningsfond			13			
Saldo, primo.....	38.768.953	37.068.953				
Opskrivning i året.....	1.100.000	1.700.000				
	39.868.953	38.768.953				
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.....	2.870.362	2.270.778				
Overført fra tabs- og vindingskonto.....	0	599.584				
	2.870.362	2.870.362				
Langfristede gældsforpligtelser			16			
	Hoved- stol	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit DK 2,5%..	8.800.000		358.685	260.776	0	0
Realkredit DK 1%...	7.738.000	15,00	0	0	7.738.000	7.941.542
			358.685	260.776	7.738.000	7.941.542
Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.						
Vandregnskab 2015/16 og 2016/17						17
A/C indbetalt vand.....	-30.242				29.352	
Afholdte vandudgifter.....	28.228				0	
Afregning vand.....	-22.744				61.117	
	-24.758				90.469	

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Skyldige omkostninger			18
Konsulent.....	5.312	0	
Afsat revision.....	28.000	28.000	
Valuarvurdering.....	10.000	9.375	
Flyttegebyr varmeregnskab.....	0	4.106	
Centrum.....	0	188	
MIH EL.....	15.225	8.825	
Administrationshonorar mv.....	49.237	0	
DK Hostmaster.....	0	45	
Goritas.....	0	12.371	
Center for bydækkende drift.....	0	2.150	
	107.774	65.060	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

19

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.738 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 48.800 tkr.

Noter

Note
20

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2016		31-12-2015	31-12-2014
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	59	3.580	3.580
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0
B6	Ialt	59	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?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	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	48.800.000	13.631
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?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	
		<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	638
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	249	106	245

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	10.767
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.175
K3 Teknisk andelsværdi	11.942

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	90	59	59
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	198	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	90	257	59

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84%
---	-----

	2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	95	97	100

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. 38.749.094

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.....	48.800.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	39.500.000

Ejendommen blev den 21. februar 2017 vurderet af ejendomsmægler og valuar Michael Thodsen til en kontant handelspris på kr. 48.800.000, pr. 31. december 2016.

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

Bogført egenkapital 31. december 2016.....	38.749.094
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	48.800.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>48.800.000</u>
	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	7.941.542
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>7.738.000</u>
	-203.542
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....	38.545.552

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:

$$\frac{38.545.552}{50.070} = 769,83 \text{ (730 pr. 31/12 2015)}$$

NOTER

Note

Andelsværdi

21

	Lejemål	Andels- indskud	Andels- værdi pr. 31/12 2015	Andels- værdi pr. 31/12 2016
Serbiensgade 6, st. tv.....	1	690	503.700	531.185
Serbiensgade 6, st. th.....	2	690	503.700	531.185
Serbiensgade 6, 1. tv.....	3	690	503.700	531.185
Serbiensgade 6, 1. th.....	4	690	503.700	531.185
Serbiensgade 6, 2. tv.....	5	690	503.700	531.185
Serbiensgade 6, 2. th.....	6	690	503.700	531.185
Serbiensgade 6, 3. tv.....	7	690	503.700	531.185
Serbiensgade 6, 3. th.....	8	690	503.700	531.185
Serbiensgade 6, 4. tv.....	9	690	503.700	531.185
Serbiensgade 6, 4. th.....	10	690	503.700	531.185
Østrigsgade 29, st. tv.....	11	690	503.700	531.185
Østrigsgade 29, st. th.....	12	905	660.650	696.699
Østrigsgade 29, 1. tv.....	13	690	503.700	531.185
Østrigsgade 29, 1. th.....	14	905	660.650	696.699
Østrigsgade 29, 2. tv.....	15	690	503.700	531.185
Østrigsgade 29, 2. th.....	16	905	660.650	696.699
Østrigsgade 29, 3. tv.....	17	690	503.700	531.185
Østrigsgade 29, 3. th.....	18	905	660.650	696.699
Østrigsgade 29, 4. tv.....	19	690	503.700	531.185
Østrigsgade 29, 4. th.....	20	905	660.650	696.699
Østrigsgade 31, st. tv.....	21	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 31, st. th.....	22	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 31, 1. tv.....	23	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 31, 1. th.....	24	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 31, 2. tv.....	25	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 31, 2. th.....	26	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 31, 3. tv.....	27	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 31, 3. th.....	28	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 31, 4. tv.....	29	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 31, 4. th.....	30	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 33, st. tv.....	31	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 33, st. th.....	32	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 33, 1. tv.....	33	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 33, 1. th.....	34	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 33, 2. tv.....	35	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 33, 2. th.....	36	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 33, 3. tv.....	37	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 33, 3. th.....	38	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 33, 4. tv.....	39	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 33, 4. th.....	40	1.016	741.680	782.151
Østrigsgade 35, st. tv.....	41	905	660.650	696.699
Østrigsgade 35, st. th.....	42	690	503.700	531.185
Østrigsgade 35, 1. tv.....	43	905	660.650	696.699
Østrigsgade 35, 1. th.....	44	690	503.700	531.185
Transport		38.385	28.021.050	29.550.058

NOTER

Note

Andelsværdi

21

Transport.....		38.385	28.021.050	29.550.058
Østrigsgade 35, 2. tv.....	45	905	660.650	696.699
Østrigsgade 35, 2. th.....	46	690	503.700	531.185
Østrigsgade 35, 3. tv.....	47	905	660.650	696.699
Østrigsgade 35, 3. th.....	48	690	503.700	531.185
Østrigsgade 35, 4. tv.....	49	905	660.650	696.699
Østrigsgade 35, 4. th.....	50	690	503.700	531.185
Bulgariensgade 5, st. th. sammenlagt med 51	51+52	1.380	1.007.400	1.062.370
Bulgariensgade 5, 1. tv.....	53	690	503.700	531.185
Bulgariensgade 5, 1. th.....	54	690	503.700	531.185
Bulgariensgade 5, 2. tv.....	55	690	503.700	531.185
Bulgariensgade 5, 2. th.....	56	690	503.700	531.185
Bulgariensgade 5, 3. tv.....	57	690	503.700	531.185
Bulgariensgade 5, 3. th.....	58	690	503.700	531.185
Bulgariensgade 5, 4. tv.....	59	690	503.700	531.185
Bulgariensgade 5, 4. th.....	60	690	503.700	531.185
Afrunding.....			0	-8
		50.070	36.551.100	38.545.552

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.
Andelsboligafgift.....	2.287.200	2.282.999
Diverse indtægter.....	0	10.500
Vaskeriindtægter.....	45.000	45.307
Indtægter i alt.....	2.332.200	2.338.806
Ejendomsskat.....	-157.000	-156.760
Renovation.....	-142.000	-135.353
Elektricitet og gas.....	-18.000	-17.204
Forsikring.....	-70.000	-68.042
Renholdelse/gårdmandsløn.....	-150.000	-121.157
Reparationer og vedligeholdelse.....	-250.000	-209.929
Administration.....	-105.000	-118.324
Revision.....	-29.000	-28.000
Advokat.....	0	-10.000
Valuarvurdering.....	-10.000	-10.000
Vand- og varmeregnskab.....	-31.000	-30.602
Vaskeriregnskab.....	-10.000	-6.827
EDB-omkostninger.....	-1.000	-499
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-8.000	-3.714
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-30.000	-25.900
Porto/gebyrer/stempel.....	-8.000	-7.767
Kontorartikler m.v.....	-1.000	-513
Brændpræventivt tilsyn.....	-1.500	-1.230
Julearrangement.....	-1.000	0
Trådløs vand- og varmeafmåling.....	-150.000	0
Afskrivninger.....	-18.000	-18.000
Nyt dørtelefonanlæg.....	-100.000	0
Finansielle indtægter.....	5.000	6.063
Finansielle omkostninger.....	-144.000	-497.510
Udgifter i alt.....	1.429.500	1.461.268
ÅRETS RESULTAT.....	902.700	877.538
Årets afdrag på prioritetsgæld.....	-471.000	-358.685
Nettoresultat.....	431.700	518.853
LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31/12 2017		
Likvide midler pr. 1/1 2017.....	3.684.800	
Afskrivninger (tilbageført).....	18.000	
Indbetaling af tilgodehavender.....	67.000	
Betaling af skyldige omkostninger mv.....	-221.800	
Udskiftning vinduer til gadesiden.....	-2.750.000	
Resultat ifølge driftsbudget.....	431.700	
LIKVIDITETSRESERVE PR. 31/12 2017.....	1.229.700	