



LUND
ELMER
SANDAGER

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Att Jørgen Lund
Havneholmen 29
1561 København V

Advokatpartnerselskab
Kalvebod Brygge 39-41
DK - 1560 København V
Telefon: +45 33 300 200
Fax: +45 33 300 299
www.les.dk
CVR nr. 32 28 39 34

Ejendomsadministrationen

Anja Ahlmann
Ejendomsadministrator
aah@les.dk
Direkte: +45 33 300 261
www.leasejendomsadministration.dk

17. april 2018

A/B Bellevue I

Hermed fremsendes underskrevet regnskab, protokollat samt regnskabserklæring.

Såfremt du har spørgsmål til ovenstående, er du velkommentil at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Peter Wossler

REVISOR

A/B BELLEVUE I

ÅRSRAPPORT

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 16/4 2018

Vedtaget andelskrone

820,00



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 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12-21
Andelskroneberegning	19
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december 2018	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	Rimtas Dargis, formand Stine Lange Jesper Hjort Martin Larsen Philip Hansen
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 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 27. marts 2018

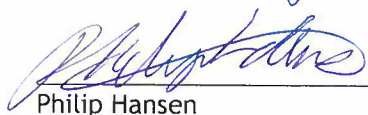
Bestyrelse:


Rimtas Dargis
Formand


Stine Lange


Jesper Hjort


Martin Larsen


Philip Hansen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Bellevue I skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017. 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 2017.

København, den 27. marts 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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

Vores 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 27. marts 2018

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.....	14.358	14.358
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-859	
Foreslået andelsværdi.....	11.469	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.001	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		640
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		6%
Øvrige omkostninger.....		82%
Finansielle poster, netto.....		12%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		97%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2017	2016	2015	2014	2013
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2013 = index 100).....	101	101	101	100	100
Andelskrone.....	820,00	769,83	730,00	700,00	604,08
Vedttaget på generalforsamlingen.....		769,83	730,00	700,00	604,08

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Bellevue I for 2017 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

		Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.	(ej revideret) Budget 2017 kr.
Andelsboligafgift.....		2.289.568	2.282.999	2.287.200
Diverse indtægter.....		12.000	10.500	0
Vaskeriindtægter.....		55.244	45.307	45.000
INDTÆGTER I ALT.....		2.356.812	2.338.806	2.332.200
Offentlige afgifter.....	1	-310.076	-309.317	-317.000
Forsikringer.....	2	-67.729	-68.042	-70.000
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-151.722	-121.157	-150.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-150.706	-209.929	-150.000
Trådløs vand- og varmeaflysning.....		-84.886	0	-150.000
Administrationsomkostninger.....	5	-208.954	-243.376	-335.500
Nyt dørtelefonanlæg.....	5	-107.300	0	-100.000
Afskrivninger.....		-18.000	-18.000	-18.000
UDGIFTER I ALT.....		-1.099.373	-969.821	-1.290.500
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		1.257.439	1.368.985	1.041.700
Finansielle indtægter.....	6	1.125	6.063	5.000
Finansielle omkostninger.....	7	-143.118	-497.510	-144.000
ÅRETS RESULTAT.....		1.115.446	877.538	902.700
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		471.097	358.635	471.000
Overført resultat.....		644.349	518.903	431.700
I ALT.....		1.115.446	877.538	902.700

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster.....	8	51.400.000	48.800.000
Vaskeri.....	9	71.229	89.229
Materielle anlægsaktiver.....		51.471.229	48.889.229
ANLÆGSAKTIVER.....		51.471.229	48.889.229
Forsikringsager.....		14.814	10.945
Diverse tilgodehavender.....		16.150	56.008
Forudbetalte omkostninger.....		2.891	2.121
Tilgodehavender.....		33.855	69.074
Likvider.....	11	4.887.475	3.684.811
Likvide beholdninger.....		4.887.475	3.684.811
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.921.330	3.753.885
AKTIVER.....		56.392.559	52.643.114
PASSIVER			
Andelskapital.....		50.070	50.070
Tab- og vindingskonto.....	12	-1.282.921	-1.169.929
Opskrivningsfond.....	13	42.468.953	39.868.953
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		41.236.102	38.749.094
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse.....	14	4.292.314	3.063.876
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom....	15	2.870.362	2.870.362
EGENKAPITAL.....		48.398.778	44.683.332
Prioritetsgæld.....	16	7.266.903	7.738.000
Langfristede gældsforpligtelser.....		7.266.903	7.738.000
Vandregnskab 2016/17 og 2017/18.....	17	10.549	24.758
Varmeregnskab 2016/17 og 2017/18.....	10	19.325	30.991
Mellemregning administrator.....		5.850	17.353
Forudbetalt boligafgift/handler.....		566.943	40.906
Skyldige omkostninger.....	18	124.211	107.774
Kortfristede gældsforpligtelser.....		726.878	221.782
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.993.781	7.959.782
PASSIVER.....		56.392.559	52.643.114
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelskroneberegning	21		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Offentlige afgifter			1
Ejendomsskat.....	156.760	156.760	
Renovation.....	124.932	135.353	
Elektricitet og gas.....	28.384	17.204	
	310.076	309.317	
Forsikringer			2
Ejendomsforsikring.....	63.870	68.042	
Ansvarsforsikring.....	3.859	0	
	67.729	68.042	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Viceværtsservice.....	106.388	105.338	
Øvrig renholdelse, herunder fjernelse af grafitti.....	8.578	6.363	
Teknisk rådgivning.....	32.456	0	
Container.....	4.300	9.456	
	151.722	121.157	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Konsulentonorar.....	0	5.136	
Serviceaftale Guldager.....	0	8.516	
Blikkenslager.....	29.213	33.467	
Maler.....	6.794	5.313	
Energimærke.....	19.885	0	
Vaskeriudgifter.....	12.211	3.722	
El-installationer.....	2.011	19.434	
Låse og nøgler.....	2.939	7.700	
Småanskaffelser.....	1.519	1.801	
Porttelefon.....	650	20.233	
Reparation signalforsyning.....	40.250	0	
Serviceaftale Eletrolux.....	0	5.088	
Arbejdsweekend.....	838	0	
Murer.....	4.650	54.711	
Tømrer.....	1.950	44.808	
Grønne arealer.....	538	0	
Prøvemontage vinduer.....	27.258	0	
	150.706	209.929	

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Administrationsomkostninger			5
Revision og regnskab	26.000	28.000	
Revision, vedr. sidste år	6.375	0	
Administration	106.035	118.324	
Advokat	0	10.000	
Valuarvurdering	10.000	10.000	
Vand- og varmeregnskab	18.764	30.602	
Vaskeriregnskab	0	6.827	
EDB-omkostninger	544	499	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.	7.353	3.714	
Bestyrelsesgodtgørelse	26.250	25.900	
Porto/gebyrer/stempel	6.381	7.767	
Kontorartikler m.v.	0	513	
Brændpræventivt tilsyn	1.252	1.230	
	208.954	243.376	
 Finansielle indtægter			 6
Pengeinstitutter	1.125	6.063	
	1.125	6.063	
 Finansielle omkostninger			 7
Kurstab og låneomkostninger	0	236.734	
Prioritetsrenter	143.118	260.776	
	143.118	497.510	

NOTER

	2017 kr.	2016 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	1.100.000	
Opskrivning til valuarvurdering 27/2 2018.....	2.600.000	0	
	51.400.000	48.800.000	
<p>Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2017 kr. 51.400.000 i henhold til vurdering af 27. februar 2018 foretaget af ejendomsmægler og valuar Michael Thodsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 39.500.000.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,85%. 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.</p>			
Vaskeri			9
Saldo primo.....	89.229	107.229	
Årets afskrivninger.....	-18.000	-18.000	
	71.229	89.229	
Varmeregnskab 2016/17 og 2017/18			10
Afholdte varmeudgifter.....	85.654	84.472	
A/C indbetalt varme.....	-59.681	-61.681	
Afregning varmeregskab 2016/17.....	-45.298	-53.782	
	-19.325	-30.991	
Likvider			11
Danske Bank.....	3.370.083	2.168.520	
Nykredit.....	758.579	758.594	
Arbejdernes Landsbank.....	758.813	757.697	
	4.887.475	3.684.811	

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note			
Tabs- og vindingskonto			12			
Saldo, primo.....	-1.169.929	-2.047.467				
Årets resultat.....	1.115.446	877.538				
Overført til hensættelse til fremtidig vedligeholdelse.....	-1.228.438	0				
	-1.282.921	-1.169.929				
Opskrivningsfond			13			
Saldo, primo.....	39.968.953	38.868.953				
Opskrivning i året.....	2.600.000	1.100.000				
	42.568.953	39.968.953				
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse			14			
Saldo primo.....	3.063.876	3.063.876				
Overført fra overført overskud.....	1.228.438	0				
	4.292.314	3.063.876				
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			15			
Saldo, primo.....	2.870.362	0				
Overført fra tabs- og vindingskonto.....	0	2.870.362				
	2.870.362	2.870.362				
Langfristede gældsforpligtelser			16			
	Hoved- stol	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit DK 1%...	7.738.000	14,00	471.097	143.118	7.266.903	7.445.604
			471.097	143.118	7.266.903	7.445.604
Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.						
Vandregnskab 2016/17 og 2017/18						17
A/C indbetalt vand.....				29.352	30.242	
Afholdte vandudgifter.....				-66.793	-28.228	
Afregning vand.....				47.990	22.744	
				10.549	24.758	

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Skyldige omkostninger			18
Konsulent.....	0	5.312	
Afsat revision.....	26.000	28.000	
Diverse.....	16.024	0	
Honorar valuarvurdering.....	10.000	10.000	
Rambøll.....	6.563	0	
MIH El.....	3.357	15.225	
Administrationshonorar mv.....	35.009	49.237	
Prøvemontage vinduer.....	27.258	0	
	124.211	107.774	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

19

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.267 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 51.400 tkr.

Noter

Nøgleoplysninger

Note
20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2017		31-12-2016	31-12-2015
	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordelingsnøglen kendes ikke				

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	51.400.000	14.358	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.162.676	2.001	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14		

	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	640
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	249	245	312

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	11.469
K2	Gæld - omsætningsaktiver	858
K3	Teknisk andelsværdi	12.327

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	59	59	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	198	0	54
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	257	59	96

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

		2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	97	100	132

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. 41.236.102

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.....	51.400.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	39.500.000

Ejendommen blev den 27. februar 2018 vurderet af ejendomsmægler og valuar Michael Thodsen til en kontant handelspris på kr. 51.400.000, pr. 31. december 2017.

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

Bogført egenkapital 31. december 2017.....		41.236.102
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	51.400.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>51.400.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	7.445.604	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>7.266.903</u>	-178.701
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....		41.057.401

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:

$$\frac{41.057.401}{50.070} = 820,00 \text{ (769,83 pr. 31/12 2016)}$$

NOTER

Note

Andelsværdi

21

	Lejemål	Andels- indskud	Andels- værdi pr. 31/12 2016	Andels- værdi pr. 31/12 2017
Serbiensgade 6, st. tv.....	1	690	531.185	565.800
Serbiensgade 6, st. th.....	2	690	531.185	565.800
Serbiensgade 6, 1. tv.....	3	690	531.185	565.800
Serbiensgade 6, 1. th.....	4	690	531.185	565.800
Serbiensgade 6, 2. tv.....	5	690	531.185	565.800
Serbiensgade 6, 2. th.....	6	690	531.185	565.800
Serbiensgade 6, 3. tv.....	7	690	531.185	565.800
Serbiensgade 6, 3. th.....	8	690	531.185	565.800
Serbiensgade 6, 4. tv.....	9	690	531.185	565.800
Serbiensgade 6, 4. th.....	10	690	531.185	565.800
Østrigsgade 29, st. tv.....	11	690	531.185	565.800
Østrigsgade 29, st. th.....	12	905	696.699	742.100
Østrigsgade 29, 1. tv.....	13	690	531.185	565.800
Østrigsgade 29, 1. th.....	14	905	696.699	742.100
Østrigsgade 29, 2. tv.....	15	690	531.185	565.800
Østrigsgade 29, 2. th.....	16	905	696.699	742.100
Østrigsgade 29, 3. tv.....	17	690	531.185	565.800
Østrigsgade 29, 3. th.....	18	905	696.699	742.100
Østrigsgade 29, 4. tv.....	19	690	531.185	565.800
Østrigsgade 29, 4. th.....	20	905	696.699	742.100
Østrigsgade 31, st. tv.....	21	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 31, st. th.....	22	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 31, 1. tv.....	23	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 31, 1. th.....	24	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 31, 2. tv.....	25	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 31, 2. th.....	26	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 31, 3. tv.....	27	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 31, 3. th.....	28	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 31, 4. tv.....	29	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 31, 4. th.....	30	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 33, st. tv.....	31	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 33, st. th.....	32	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 33, 1. tv.....	33	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 33, 1. th.....	34	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 33, 2. tv.....	35	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 33, 2. th.....	36	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 33, 3. tv.....	37	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 33, 3. th.....	38	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 33, 4. tv.....	39	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 33, 4. th.....	40	1.016	782.151	833.120
Østrigsgade 35, st. tv.....	41	905	696.699	742.100
Østrigsgade 35, st. th.....	42	690	531.185	565.800
Østrigsgade 35, 1. tv.....	43	905	696.699	742.100
Østrigsgade 35, 1. th.....	44	690	531.185	565.800
Transport		38.385	29.550.058	31.475.700

NOTER

Note

Andelsværdi

21

Transport.....		38.385	29.550.058	31.475.700
Østrigsgade 35, 2. tv.....	45	905	696.699	742.100
Østrigsgade 35, 2. th.....	46	690	531.185	565.800
Østrigsgade 35, 3. tv.....	47	905	696.699	742.100
Østrigsgade 35, 3. th.....	48	690	531.185	565.800
Østrigsgade 35, 4. tv.....	49	905	696.699	742.100
Østrigsgade 35, 4. th.....	50	690	531.185	565.800
Bulgariensgade 5, st. th. sammenlagt med 51	51+52	1.380	1.062.370	1.131.600
Bulgariensgade 5, 1. tv.....	53	690	531.185	565.800
Bulgariensgade 5, 1. th.....	54	690	531.185	565.800
Bulgariensgade 5, 2. tv.....	55	690	531.185	565.800
Bulgariensgade 5, 2. th.....	56	690	531.185	565.800
Bulgariensgade 5, 3. tv.....	57	690	531.185	565.800
Bulgariensgade 5, 3. th.....	58	690	531.185	565.800
Bulgariensgade 5, 4. tv.....	59	690	531.185	565.800
Bulgariensgade 5, 4. th.....	60	690	531.185	565.800
Afrunding.....			-8	1
		50.070	38.545.552	41.057.401

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret)	
	Budget	Regnskab
	2018	2017
	kr.	kr.
Andelsboligafgift.....	2.290.000	2.289.568
Diverse indtægter.....	0	12.000
Vaskeriindtægter.....	45.000	55.244
Indtægter i alt.....	2.335.000	2.356.812
Ejendomsskat.....	-157.000	-156.760
Renovation.....	-142.000	-124.932
Elektricitet og gas.....	-18.000	-28.384
Forsikring.....	-70.000	-67.729
Renholdelse/gårdmandsløn.....	-150.000	-151.722
Reparationer og vedligeholdelse.....	-250.000	-150.706
Trådløs vand- og varmeafledning.....	0	-84.887
Administration.....	-105.000	-106.035
Nyt dørtelefonanlæg.....	0	-107.300
Revision.....	-27.000	-26.000
Revision vedr. tidligere år.....	0	-6.375
Valuarvurdering.....	-10.000	-10.000
Vand- og varmeregnskab.....	-31.000	-18.764
EDB-omkostninger.....	-1.000	-544
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-8.000	-7.353
Bestyrelsesgodtgørelse.....	-30.000	-26.250
Porto/gebyrer/stempel.....	-8.000	-6.381
Kontorartikler m.v.....	-1.000	0
Brændpræventivt tilsyn.....	-1.500	-1.252
Julearrangement.....	-1.000	0
Afskrivninger.....	-18.000	-18.000
Finansielle indtægter.....	1.000	1.125
Finansielle omkostninger.....	-138.000	-143.118
Udgifter i alt.....	1.165.500	1.241.367
ÅRETS RESULTAT.....	1.169.500	1.115.445
Årets afdrag på prioritetsgæld.....	-476.000	-471.097
Nettoresultat.....	693.500	644.348
LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31/12 2018		
Likvide midler pr. 1/1 2018.....	4.887.500	
Afskrivninger (tilbageført).....	18.000	
Indbetaling af tilgodehavender.....	31.000	
Betaling af skyldige omkostninger mv.....	-697.000	
Udskiftning vinduer til gadesiden.....	-4.100.000	
Resultat ifølge driftsbudget.....	693.500	
LIKVIDITETSRESERVE PR. 31/12 2018.....	833.000	