



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B BELLEVUE I

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 10. april 2019

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-22
Andelsværdiberegning.....	20-22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B 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 Philip Hansen Morten Rye Jesper Hjort Martin Larsen
Administrator	Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab Kalvebod Brygge 39-41 1560 København V
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1091 København K

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/B Bellevue I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 26. marts 2019

Bestyrelse:

Rimtas Dargis
Formand

Philip Hansen

Morten Rye

Jesper Hjort

Martin Larsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Bellevue I skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

København, den 26. marts 2019

Administrator:

Lund Elmer Sandager
Advokatpartnerselskab

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 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 foreningen 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 supplerende beretning på side 23 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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, andelsboligforeningsloven 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 foreningens 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 foreningen, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

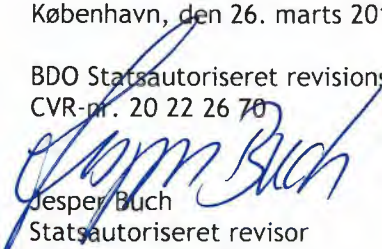
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

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
Andelsboliger	59	3.580
	59	3.580
Grundareal i m ²		1.424
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	11.034	11.034
Valuarvurdering	23.743	23.743
Anskaffelsessum (kostpris)	2.495	2.495
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.634	1.634
Foreslået andelsværdi	16.315	16.315
Reserver uden for andelsværdi	5.766	5.766
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig		639
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger		75 %
Øvrige omkostninger		15 %
Finansielle poster, netto		2 %
Afdrag		8 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		98 %

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2014 = index 100)	101	101	101	101	100
Vedtaget andelskrone		820,00	769,83	730,00	700,00

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Bellevue I for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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 egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

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 .

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

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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 årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Vaskeri.....	10 år	0 %

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 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 "Nøgleoplysningskema 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 andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 13.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Boligafgift.....		2.286.283	2.290.000	2.289.568
Vaskeriindtægter.....		47.412	45.000	55.244
Øvrige indtægter.....		10.500	0	12.000
INDTÆGTER.....		2.344.195	2.335.000	2.356.812
Offentlige afgifter.....	1	-316.019	-317.000	-310.076
Forsikringer.....	2	-66.018	-70.000	-67.729
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-146.680	-150.000	-151.722
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-190.283	-250.000	-342.895
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	5	-4.021.358	0	0
Administrationsomkostninger.....	6	-247.629	-223.500	-208.951
Afskrivninger.....		-18.000	-18.000	-18.000
OMKOSTNINGER.....		-5.005.987	-1.028.500	-1.099.373
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-2.661.792	1.306.500	1.257.439
Andre finansielle indtægter.....	7	1.063	1.000	1.125
Andre finansielle omkostninger.....	8	-135.239	-138.000	-143.118
Finansielle poster.....		-134.176	-137.000	-141.993
ÅRETS RESULTAT.....		-2.795.968	1.169.500	1.115.446
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Betalte prioritetsafdrag.....		474.941	476.000	471.097
Overført restandel af årets resultat.....		-3.270.909	693.500	644.349
DISPONERET I ALT.....		-2.795.968	1.169.500	1.115.446

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster		85.000.000	51.400.000
Vaskeri.....		53.229	71.229
Materielle anlægsaktiver.....	9	85.053.229	51.471.229
ANLÆGSAKTIVER.....		85.053.229	51.471.229
Andre tilgodehavender.....	10	18.722	30.963
Forudbetalte omkostninger.....		12.070	2.891
Tilgodehavender.....		30.792	33.854
Likvide beholdninger.....	11	2.213.317	4.887.475
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.244.109	4.921.329
AKTIVER.....		87.297.338	56.392.558

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andelskapital.....		50.070	50.070
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		76.068.953	42.468.953
Overført resultat.....		-17.557.533	-1.282.922
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12	58.561.490	41.236.101
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	13	20.370.362	2.870.362
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	14	270.956	4.292.314
Andre reserver.....		20.641.318	7.162.676
EGENKAPITAL.....		79.202.808	48.398.777
Prioritetsgæld.....	15	6.791.962	7.266.903
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.791.962	7.266.903
Mellemregning administrator.....		8.125	5.850
Skyldige omkostninger.....	16	306.637	124.211
Forudbetalt boligafgift/handler.....		965.681	566.943
Varmeregnskab.....	17	9.965	19.325
Vandregnskab.....	18	12.160	10.549
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.302.568	726.878
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.094.530	7.993.781
PASSIVER.....		87.297.338	56.392.558
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Offentlige afgifter			1
Ejendomsskat.....	166.947	156.760	
Renovation.....	116.995	124.932	
Elektricitet og gas.....	32.077	28.384	
	316.019	310.076	
Forsikringer			2
Ejendomsforsikring.....	62.577	63.870	
Ansvarsforsikring.....	3.441	3.859	
	66.018	67.729	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Viceværtsservice.....	108.998	106.388	
Snerydning, grus og saltning.....	18.814	0	
Teknisk rådgivning.....	0	32.456	
Øvrig renholdelse, herunder fjernelse af grafitti.....	10.993	8.578	
Container.....	2.250	4.300	
Skadedyrsbekæmpelse.....	5.625	0	
	146.680	151.722	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Blikkenslager.....	65.595	114.102	
Murer.....	0	4.650	
Tømrer.....	14.084	1.950	
Elektriker.....	24.902	2.011	
Maler.....	0	6.794	
Låse og nøgler.....	925	2.939	
Vaskeriudgifter.....	24.539	12.211	
Grønne arealer.....	9.904	538	
Småanskaffelser.....	0	1.519	
Energimærke.....	0	19.885	
Reparation signalforsyning.....	0	40.250	
Arbejdsweekend.....	259	838	
Prøvemontage vinduer.....	0	27.258	
Nyt dørtelefonanlæg.....	0	107.950	
Diverse vedligeholdelse.....	50.075	0	
	190.283	342.895	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			5
Vinduesudskiftning.....	4.021.358	0	
	4.021.358	0	

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	108.500	106.035	
Revision og regnskab.....	27.000	26.000	
Revision, vedr. sidste år.....	7.750	6.375	
Kontorartikler mv.....	180	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	5.737	6.378	
EDB omkostninger.....	1.624	544	
Valuarvurdering.....	28.000	10.000	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	26.250	26.250	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	5.450	7.353	
Varme- og vandregnskaber.....	37.138	18.764	
Brandpræventivt tilsyn.....	0	1.252	
	247.629	208.951	
Andre finansielle indtægter			7
Renteindtægter bank.....	1.063	1.125	
	1.063	1.125	
Andre finansielle omkostninger			8
Renteomkostninger bank.....	1.790	0	
Prioritetsrenter.....	133.449	143.118	
	135.239	143.118	

NOTER

Materielle anlægsaktiver

	Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster	Vaskeri
Kostpris 1. januar 2018.....	8.931.047	179.229
Kostpris 31. december 2018.....	8.931.047	179.229
Opskrivninger 1. januar 2018.....	42.468.953	0
Årets opskrivninger.....	33.600.000	0
Opskrivninger 31. december 2018.....	76.068.953	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	0	108.000
Årets afskrivninger.....	0	18.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	0	126.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	85.000.000	53.229

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2018 kr. 85.000.000 i henhold til vurdering af 25. februar 2019 foretaget af ejendomsmægler- og valuarfirmaet Nordicals. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 39.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,00%. 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.

	2018 kr.	2017 kr.
Andre tilgodehavender		
Forsikringsager.....	15.159	14.814
Andre tilgodehavender.....	3.563	16.149
	18.722	30.963
Likvide beholdninger		
Danske Bank.....	696.385	3.370.083
Nykredit.....	757.086	758.579
Arbejdernes Landsbank.....	759.846	758.813
	2.213.317	4.887.475

Note

9

10

11

NOTER

					Note	
Egenkapital før andre reserver					12	
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt		
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2018.....	50.070	42.468.953	-1.282.923	41.236.100		
Årets tilgang.....		33.600.000		33.600.000		
Overført til andre reserver(netto).....			-13.478.642	-13.478.642		
Forslag til årets resultatdisponering.....			-3.270.909	-3.270.909		
Afdrag på prioritetsgæld.....			474.941	474.941		
Egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....	50.070	76.068.953	-17.557.533	58.561.490		
			2018 kr.	2017 kr.		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom					13	
Saldo primo.....			2.870.362	2.870.362		
Hensat i året.....			17.500.000	0		
			20.370.362	2.870.362		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom					14	
Saldo primo.....			4.292.314	3.063.876		
Hensat i året.....			0	1.228.438		
Anvendt i året (vinduesudskiftning).....			-4.021.358	0		
			270.956	4.292.314		
Prioritetsgæld					15	
	Hovedstol	Restløbetid i år	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit DK 1%...	7.738.000	13	474.941	133.449	6.791.962	6.947.379
			474.941	133.449	6.791.962	6.947.379

Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skyldige omkostninger			16
Ørsted A/S.....	4.937	0	
Electrolux Professional A/S.....	9.193	0	
VIDA A/S.....	192.968	0	
Byggerådgivning.....	4.500	0	
Prøvemontage vinduer.....	0	27.258	
Håndværker.....	33.614	3.357	
Skyldig revision.....	27.000	26.000	
Skyldig administrationshonorar.....	8.125	35.009	
Rambøll.....	0	6.563	
Honorar valuarvurdering.....	25.500	10.000	
Diverse omkostningskreditorer.....	800	16.024	
	306.637	124.211	
Varmeregnskab			17
Indbetalt a conto varme.....	62.387	59.681	
Afholdte varmeudgifter.....	-88.296	-85.654	
Afregning varme.....	35.874	45.298	
	9.965	19.325	
Vandregnskab			18
Indbetalt a conto vand.....	30.412	29.352	
Afholdte vandudgifter.....	-65.266	-66.793	
Afregning vand.....	47.014	47.990	
	12.160	10.549	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			19
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.792 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 85.000 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2018		31-12-2017	31-12-2016
		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 mv.	0	0	0	0
B6	I alt	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 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 andelshaverne for mere end deres indskud?		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.000.000	23.743	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.641.318	5.766	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		24	

NOTER

Note

20

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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 mv. (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"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

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

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	245	312	-781

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	16.315
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.634
K3 Teknisk andelsværdi	17.949

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	59	96	53
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	1.123
M3 Vedligeholdelse i alt	59	96	1.176

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90 %
---	--	------

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	100	132	133

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

21

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 58.561.490.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	8.931.047
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	85.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	39.500.000

Ejendommen blev den 25. februar 2019 vurderet af ejendomsmægler- og valuarfirmaet Nordicals til en kontant handelspris på kr. 85.000.000 pr. 31. december 2018.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....		58.561.490
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	85.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>85.000.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.791.962	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>6.947.379</u>	-155.417
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....		58.406.073

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{58.406.073}{50.070} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.166,49 pr. 31. december 2018 (820,00 pr. 31. december 2017).

NOTER

Note

Andelsværdi

21

Lejl. nr.	Adresse	Indskud	Andelskrone	Andelsværdi 31/12 2017	Andelsværdi 31/12 2018
1	Serbiensgade 6, st. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
2	Serbiensgade 6, st. th	690	1.166,49	565.800	804.877
3	Serbiensgade 6, 1. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
4	Serbiensgade 6, 1. th	690	1.166,49	565.800	804.877
5	Serbiensgade 6, 2. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
6	Serbiensgade 6, 2. th	690	1.166,49	565.800	804.877
7	Serbiensgade 6, 3. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
8	Serbiensgade 6, 3. th	690	1.166,49	565.800	804.877
9	Serbiensgade 6, 4. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
10	Serbiensgade 6, 4. th	690	1.166,49	565.800	804.877
11	Østrigsgade 29, st. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
12	Østrigsgade 29, st. th	905	1.166,49	742.100	1.055.672
13	Østrigsgade 29, 1. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
14	Østrigsgade 29, 1. th	905	1.166,49	742.100	1.055.672
15	Østrigsgade 29, 2. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
16	Østrigsgade 29, 2. th	905	1.166,49	742.100	1.055.672
17	Østrigsgade 29, 3. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
18	Østrigsgade 29, 3. th	905	1.166,49	742.100	1.055.672
19	Østrigsgade 29, 4. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
20	Østrigsgade 29, 4. th	905	1.166,49	742.100	1.055.672
21	Østrigsgade 31, st. tv	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
22	Østrigsgade 31, st. th	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
23	Østrigsgade 31, 1. tv	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
24	Østrigsgade 31, 1. th	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
25	Østrigsgade 31, 2. tv	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
26	Østrigsgade 31, 2. th	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
27	Østrigsgade 31, 3. tv	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
28	Østrigsgade 31, 3. th	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
29	Østrigsgade 31, 4. tv	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
30	Østrigsgade 31, 4. th	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
31	Østrigsgade 33, st. tv	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
32	Østrigsgade 33, st. th	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
33	Østrigsgade 33, 1. tv	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
34	Østrigsgade 33, 1. th	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
35	Østrigsgade 33, 2. tv	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
36	Østrigsgade 33, 2. th	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
	Transport	31.131	41.994	25.527.420	36.313.950

Note

21

Andelsværdi

	Transport	31.131	41.994	25.527.420	36.313.950
37	Østrigsgade 33, 3. tv	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
38	Østrigsgade 33, 3. th	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
39	Østrigsgade 33, 4. tv	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
40	Østrigsgade 33, 4. th	1.016	1.166,49	833.120	1.185.152
41	Østrigsgade 35, st. tv	905	1.166,49	742.100	1.055.672
42	Østrigsgade 35, st. th	690	1.166,49	565.800	804.877
43	Østrigsgade 35, 1. tv	905	1.166,49	742.100	1.055.672
44	Østrigsgade 35, 1. th	690	1.166,49	565.800	804.877
45	Østrigsgade 35, 2. tv	905	1.166,49	742.100	1.055.672
46	Østrigsgade 35, 2. th	690	1.166,49	565.800	804.877
47	Østrigsgade 35, 3. tv	905	1.166,49	742.100	1.055.672
48	Østrigsgade 35, 3. th	690	1.166,49	565.800	804.877
49	Østrigsgade 35, 4. tv	905	1.166,49	742.100	1.055.672
50	Østrigsgade 35, 4. th	690	1.166,49	565.800	804.877
51+52	Bulgariensgade 5, st. th. sammenlag med 51	1.380	1.166,49	1.131.600	1.609.754
53	Bulgariensgade 5, 1. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
54	Bulgariensgade 5, 1. th	690	1.166,49	565.800	804.877
55	Bulgariensgade 5, 2. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
56	Bulgariensgade 5, 2. th	690	1.166,49	565.800	804.877
57	Bulgariensgade 5, 3. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
58	Bulgariensgade 5, 3. th	690	1.166,49	565.800	804.877
59	Bulgariensgade 5, 4. tv	690	1.166,49	565.800	804.877
60	Bulgariensgade 5, 4. th	690	1.166,49	565.800	804.877
	Afrunding			1	
		50.070	68.823	41.057.401	58.406.073

SUPPLERENDE BERETNING
BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget	Regnskab
	2019	2018
	kr.	kr.
Boligafgift.....	2.290.000	2.286.283
Vaskeriindtægter.....	45.000	47.412
Øvrige indtægter.....	11.000	10.500
Indtægter	2.346.000	2.344.195
Administrationsomkostninger.....	-223.500	-247.629
Reparationer og vedligeholdelse.....	-350.000	-190.283
Offentlige afgifter.....	-315.000	-316.019
Forsikringer.....	-68.000	-66.018
Renholdelse/gårdmandsløn.....	-150.000	-146.680
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	-4.021.358
Afskrivninger.....	-18.000	-18.000
Andre finansielle indtægter.....	1.000	1.063
Andre finansielle omkostninger.....	-130.000	-135.239
Omkostninger	-1.253.500	-5.140.163
ÅRETS RESULTAT.....	1.092.500	-2.795.968
Betalte prioritetsafdrag.....	-480.000	-474.941
Nettoresultat.....	612.500	-3.270.909
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger tilbageført.....	18.000	
Likviditetsforskydning.....	630.500	
Disponibel beholdning, primo.....	941.541	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.572.041	