

A/B BELLEVUE I

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 1. april 2020

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-22
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 Ejendomme: Matr. nr. 1660 Sundbyøster CVR-nr.: 22 05 15 12 Stiftet: 1. januar 1925 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

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2020

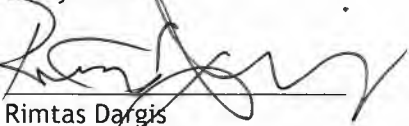
Administrator:



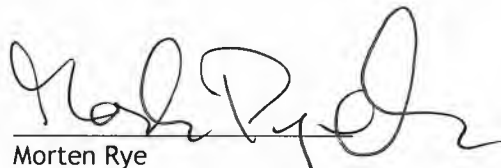
Lund Elmer Sandager
Advokatpartnerselskab

København, den 2. marts 2020

Bestyrelse:


Rimtas Dargis
Formand

Philip Hansen


Morten Rye

Jesper Hjort


Martin Larsen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugerne 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.

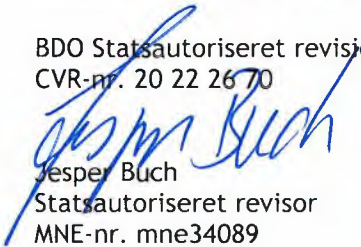
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 2. marts 2020

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	23.771	23.771
Anskaffelsessum (kostpris)	2.495	2.495
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.315	1.315
Foreslået andelsværdi	17.959	17.959
Reserver uden for andelsværdi	4.469	4.469
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig		639
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger		11 %
Øvrige omkostninger		54 %
Finansielle poster, netto		7 %
Afdrag		28 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		98 %

Udvikling i hovedtal

	2019	2018	2017	2016	2015
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2015 = index 100)	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone		1.166,49	820,00	769,83	730,00

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Bellevue I for 2019 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 afvigelse i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift .

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 nominel værdi.

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 "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 andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 13.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 13, 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

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.
Boligafgift.....		2.286.283	2.290.000	2.286.283
Vaskeriindtægter.....		38.292	45.000	47.412
Øvrige indtægter.....		10.000	11.000	10.500
INDTÆGTER.....		2.334.575	2.346.000	2.344.195
Offentlige afgifter.....	1	-321.198	-315.000	-316.019
Forsikringer.....	2	-67.041	-68.000	-66.018
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-138.787	-150.000	-146.680
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-192.283	-350.000	-190.283
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	5	0	0	-4.021.358
Administrationsomkostninger.....	6	-347.652	-223.500	-247.629
Afskrivninger.....		-18.000	-18.000	-18.000
OMKOSTNINGER.....		-1.084.961	-1.124.500	-5.005.987
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.249.614	1.221.500	-2.661.792
Andre finansielle indtægter.....	7	300	1.000	1.063
Andre finansielle omkostninger.....	8	-124.539	-130.000	-135.239
Finansielle poster.....		-124.239	-129.000	-134.176
ÅRETS RESULTAT.....		1.125.375	1.092.500	-2.795.968
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Betalte prioritetsafdrag.....		481.397	480.000	474.941
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....		0	0	17.500.000
Overført restandel af årets resultat.....		643.978	612.500	-20.770.909
DISPONERET I ALT.....		1.125.375	1.092.500	-2.795.968

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster.....		85.100.000	85.000.000
Vaskeri.....		35.229	53.229
Materielle anlægsaktiver.....	9	85.135.229	85.053.229
ANLÆGSAKTIVER.....		85.135.229	85.053.229
Tilgodehavende boligafgift.....		5.709	0
Andre tilgodehavender.....	10	20.038	10.597
Forudbetalte omkostninger.....		9.255	12.069
Tilgodehavender.....		35.002	22.666
Likvide beholdninger.....	11	1.782.086	2.213.317
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.817.088	2.235.983
AKTIVER.....		86.952.317	87.289.212

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		50.070	50.070
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		76.168.953	76.068.953
Overført resultat.....		-11.790.839	-17.557.533
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12	64.428.184	58.561.490
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	13	15.000.000	20.370.362
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	14	1.000.000	270.956
Andre reserver.....		16.000.000	20.641.318
EGENKAPITAL.....		80.428.184	79.202.808
Prioritetsgæld.....	15	6.310.565	6.791.962
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.310.565	6.791.962
Mellemregning andelshavere ved salg.....		7.250	965.680
Skyldige omkostninger.....	16	115.558	306.637
Varmeregnskab.....	17	61.363	9.965
Vandregnskab.....	18	29.397	12.160
Kortfristede gældsforpligtelser.....		213.568	1.294.442
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.524.133	8.086.404
PASSIVER.....		86.952.317	87.289.212
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Offentlige afgifter			1
Ejendomsskat.....	176.130	166.947	
Renovation.....	120.406	116.995	
Elektricitet og gas.....	24.662	32.077	
	321.198	316.019	
Forsikringer			2
Ejendomsforsikring.....	63.568	62.577	
Ansvarsforsikring.....	3.473	3.441	
	67.041	66.018	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Viceværtsservice.....	110.816	108.998	
Snerydning, grus og saltning.....	8.515	18.814	
Øvrig renholdelse, herunder fjernelse af grafitti.....	9.005	10.993	
Container.....	4.878	2.250	
Skadedyrsbekæmpelse.....	5.573	5.625	
	138.787	146.680	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Blikkenslager.....	45.700	65.595	
Tømrer.....	0	14.084	
Elektriker.....	84.446	24.902	
Maler.....	5.813	0	
Låse og nøgler.....	-400	925	
Vaskeriudgifter.....	15.193	24.539	
Grønne arealer.....	286	9.904	
Kloakarbejde.....	9.625	0	
Arbejdsweekend.....	1.215	259	
Teknisk rådgivning.....	7.438	0	
Diverse vedligeholdelse.....	22.967	50.075	
	192.283	190.283	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			5
Vinduesudskiftning.....	0	4.021.358	
	0	4.021.358	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	109.368	108.500	
Revision og regnskab.....	28.000	27.000	
Revision, vedr. sidste år.....	13.000	7.750	
Advokat.....	23.750	0	
Anden rådgivning.....	69.627	0	
Kontorartikler mv.....	0	180	
Porto/gebyrer/stempel.....	4.763	5.740	
EDB omkostninger.....	1.060	1.624	
Valuarvurdering.....	49.500	28.000	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	22.500	26.250	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	6.183	5.447	
Varme- og vandregnskaber.....	19.901	37.138	
	347.652	247.629	
 Andre finansielle indtægter			 7
Renteindtægter bank.....	300	1.063	
	300	1.063	
 Andre finansielle omkostninger			 8
Renteomkostninger bank.....	76	1.790	
Prioritetsrenter.....	124.463	133.449	
	124.539	135.239	
 Materielle anlægsaktiver			 9
	Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster	Vaskeri	
Kostpris 1. januar 2019.....	8.931.047	179.229	
Kostpris 31. december 2019.....	8.931.047	179.229	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	76.068.953	0	
Årets opskrivninger.....	100.000	0	
Opskrivninger 31. december 2019.....	76.168.953	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	0	126.000	
Årets afskrivninger.....	0	18.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	0	144.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	85.100.000	35.229	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2019 kr. 85.100.000 i henhold til vurdering af 17. februar 2020 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 10 årig DCF beregning med et afkast på 3,95%. 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.

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note	
Andre tilgodehavender			10	
Forsikringsager	15.913	15.159		
Andre tilgodehavender	4.125	-4.562		
	20.038	10.597		
Likvide beholdninger			11	
Danske Bank	1.782.086	696.385		
Nykredit	0	757.086		
Arbejdernes Landsbank	0	759.846		
	1.782.086	2.213.317		
Egenkapital før andre reserver			12	
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2019	50.070	76.068.953	-17.557.532	58.561.491
Årets opskrivning		100.000		100.000
Overførsel fra andre reserver			4.641.318	4.641.318
Forslag til årets resultatdisponering			643.978	643.978
Afdrag på prioritetsgæld			481.397	481.397
Egenkapital før andre reserver 31. december 2019	50.070	76.168.953	-11.790.839	64.428.184
		2019 kr.	2018 kr.	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				13
Saldo primo		20.370.362	2.870.362	
Hensat i året		0	17.500.000	
Overførsel til overført resultat		-5.370.362	0	
		15.000.000	20.370.362	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom				14
Saldo primo		270.956	4.292.314	
Hensat i året		729.044	0	
Anvendt i året (vinduesudskiftning)		0	-4.021.358	
		1.000.000	270.956	

NOTER

							Note
Prioritetsgæld							15
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Realkredit DK 1%...	7.738.000	6.791.962	481.397	124.463	6.310.565	6.444.152	
		6.791.962	481.397	124.463	6.310.565	6.444.152	
Ovenstående lån er et kontantlån med en rente på 1,3524% og en restløbetid på 12 år.							
					2019	2018	
					kr.	kr.	
Skyldige omkostninger							16
Ørsted A/S.....					490	4.937	
Electrolux Professional A/S.....					0	9.193	
VIDA A/S.....					0	192.968	
Byggerådgivning.....					0	4.500	
Skyldig vand- og varmeregnskabshonorar.....					19.901	0	
Håndværker.....					0	33.614	
Skyldig revision.....					28.000	27.000	
Skyldig administrationshonorar.....					0	8.125	
Honorar valuarvurdering.....					18.750	25.500	
Diverse omkostningskreditorer.....					48.417	800	
					115.558	306.637	
Varmeregnskab							17
Indbetalt a conto varme.....					60.611	62.387	
Afholdte varmeudgifter.....					-81.283	-88.296	
Afregning varme.....					82.035	35.874	
					61.363	9.965	
Vandregnskab							18
Indbetalt a conto vand.....					29.534	30.412	
Afholdte vandudgifter.....					-61.665	-65.266	
Afregning vand.....					61.528	47.014	
					29.397	12.160	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser							19
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.310 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 85.100 tkr.							

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
	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 mv.	0	0	0
B6	I alt	59	3.580	3.580

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal 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 andelshaverne for mere end deres indskud?	
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	85.100.000	23.771	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.000.000	4.469	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	19		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

	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

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	312	-781	314

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	17.959
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.315
K3 Teknisk andelsværdi	19.274

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	96	53	54
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	1.123	0
M3 Vedligeholdelse i alt	96	1.176	54

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92 %
---	--	------

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	132	133	134

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. 64.428.184.

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.....	85.100.000
3. Kontantejendomsværdi.....	39.500.000

Ejendommen blev den 17. februar 2020 vurderet af ejendomsmægler- og valuarfirmaet Nordicals til en kontant handelspris på kr. 85.100.000 pr. 31. december 2019.

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 opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....		64.428.184
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	85.100.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>85.100.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.310.565	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>6.444.152</u>	-133.587
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		64.294.597

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:

$$\frac{64.294.597}{50.070} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.284,09. (1.166,49 pr. 31. december 2018).

NOTER

Note

21

Andelsværdi

Lejl. nr.	Adresse	Indskud	Andelskrone	Andelsværdi 31/12 2018	Andelsværdi 31/12 2019
1	Serbiensgade 6, st. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
2	Serbiensgade 6, st. th	690	1.284,09	804.877	886.025
3	Serbiensgade 6, 1. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
4	Serbiensgade 6, 1. th	690	1.284,09	804.877	886.025
5	Serbiensgade 6, 2. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
6	Serbiensgade 6, 2. th	690	1.284,09	804.877	886.025
7	Serbiensgade 6, 3. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
8	Serbiensgade 6, 3. th	690	1.284,09	804.877	886.025
9	Serbiensgade 6, 4. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
10	Serbiensgade 6, 4. th	690	1.284,09	804.877	886.025
11	Østrigsgade 29, st. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
12	Østrigsgade 29, st. th	905	1.284,09	1.055.672	1.162.105
13	Østrigsgade 29, 1. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
14	Østrigsgade 29, 1. th	905	1.284,09	1.055.672	1.162.105
15	Østrigsgade 29, 2. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
16	Østrigsgade 29, 2. th	905	1.284,09	1.055.672	1.162.105
17	Østrigsgade 29, 3. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
18	Østrigsgade 29, 3. th	905	1.284,09	1.055.672	1.162.105
19	Østrigsgade 29, 4. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
20	Østrigsgade 29, 4. th	905	1.284,09	1.055.672	1.162.105
21	Østrigsgade 31, st. tv	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
22	Østrigsgade 31, st. th	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
23	Østrigsgade 31, 1. tv	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
24	Østrigsgade 31, 1. th	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
25	Østrigsgade 31, 2. tv	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
26	Østrigsgade 31, 2. th	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
27	Østrigsgade 31, 3. tv	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
28	Østrigsgade 31, 3. th	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
29	Østrigsgade 31, 4. tv	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
30	Østrigsgade 31, 4. th	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
31	Østrigsgade 33, st. tv	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
32	Østrigsgade 33, st. th	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
33	Østrigsgade 33, 1. tv	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
34	Østrigsgade 33, 1. th	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
35	Østrigsgade 33, 2. tv	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
36	Østrigsgade 33, 2. th	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
	Transport	31.131	46.227	36.313.950	39.975.137

Andelsværdi

	Transport	31.131	46.227	36.313.950	39.975.137
37	Østrigsgade 33, 3. tv	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
38	Østrigsgade 33, 3. th	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
39	Østrigsgade 33, 4. tv	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
40	Østrigsgade 33, 4. th	1.016	1.284,09	1.185.152	1.304.640
41	Østrigsgade 35, st. tv	905	1.284,09	1.055.672	1.162.105
42	Østrigsgade 35, st. th	690	1.284,09	804.877	886.025
43	Østrigsgade 35, 1. tv	905	1.284,09	1.055.672	1.162.105
44	Østrigsgade 35, 1. th	690	1.284,09	804.877	886.025
45	Østrigsgade 35, 2. tv	905	1.284,09	1.055.672	1.162.105
46	Østrigsgade 35, 2. th	690	1.284,09	804.877	886.025
47	Østrigsgade 35, 3. tv	905	1.284,09	1.055.672	1.162.105
48	Østrigsgade 35, 3. th	690	1.284,09	804.877	886.025
49	Østrigsgade 35, 4. tv	905	1.284,09	1.055.672	1.162.105
50	Østrigsgade 35, 4. th	690	1.284,09	804.877	886.025
51+52	Bulgariensgade 5, st. th. sammenlag med 51	1.380	1.284,09	1.609.754	1.772.050
53	Bulgariensgade 5, 1. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
54	Bulgariensgade 5, 1. th	690	1.284,09	804.877	886.025
55	Bulgariensgade 5, 2. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
56	Bulgariensgade 5, 2. th	690	1.284,09	804.877	886.025
57	Bulgariensgade 5, 3. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
58	Bulgariensgade 5, 3. th	690	1.284,09	804.877	886.025
59	Bulgariensgade 5, 4. tv	690	1.284,09	804.877	886.025
60	Bulgariensgade 5, 4. th	690	1.284,09	804.877	886.025
	Afrunding			-	
		50.070	75.762	58.406.073	64.294.597

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2020	Regnskab 2019
	kr.	kr.
Boligafgift.....	2.286.300	2.286.283
Vaskeriindtægter.....	35.000	38.292
Øvrige indtægter.....	10.000	10.000
Indtægter.....	2.331.300	2.334.575
Administrationsomkostninger.....	-350.000	-347.652
Reparationer og vedligeholdelse.....	-350.000	-192.283
Offentlige afgifter.....	-325.000	-321.198
Forsikringer.....	-70.000	-67.041
Renholdelse/gårdmandsløn.....	-140.000	-138.787
Afskrivninger.....	-18.000	-18.000
Andre finansielle indtægter.....	0	300
Andre finansielle omkostninger.....	-119.000	-124.539
Omkostninger.....	-1.372.000	-1.209.200
ÅRETS RESULTAT.....	959.300	1.125.375
Betalte prioritetsafdrag.....	-486.000	-481.397
Nettoresultat.....	473.300	643.978
Udskiftning bagdøre.....	-1.000.000	
Afskrivninger tilbageført.....	18.000	
Likviditetsforskydning.....	-508.700	
Disponibel beholdning, primo.....	1.603.520	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.094.820	