

**A/B BELLEVUE I**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-23
Andelsværdiberegning.....	21-23
<b>Supplerende beretning</b>	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	24

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Rimtas Dargis, formand Mette Maria Najbjerg Hansen Jesper Hjort Esben Bech Hornbøll Martin Larsen
<b>Administrator</b>	Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab Kalvebod Brygge 39-41 1560 København V
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2 1091 København K

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 8. juni 2021

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Rimtas Dargis  
Formand

\_\_\_\_\_  
Mette Maria Najbjerg Hansen

\_\_\_\_\_  
Jesper Hjort

\_\_\_\_\_  
Esben Bech Hornbøll

\_\_\_\_\_  
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 2020. 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 2020.

København, den 8. juni 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 sidste side i regnskabet 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 8. juni 2021

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 <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	59	3.580
	<b>59</b>	<b>3.580</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		1.424
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.034	11.034
Valuarvurdering.....	24.497	24.497
Anskaffelsessum (kostpris).....	2.495	2.495
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	993	993
Foreslået andelsværdi.....	20.125	20.125
Reserver uden for andelsværdi.....	3.352	3.352
		Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		639
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		14 %
Øvrige omkostninger.....		49 %
Finansielle poster, netto.....		8 %
Afdrag.....		29 %
		<b>100 %</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98 %

### Udvikling i hovedtal

	2020	2019	2018	2017	2016
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		1.284,09	1.166,49	820,00	769,83

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Bellevue I for 2020 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 nominel 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 16, 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 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....		2.286.283	2.286.300	2.286.283
Vaskeriindtægter.....		40.777	35.000	38.292
Øvrige indtægter.....		0	10.000	10.000
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>2.327.060</b>	<b>2.331.300</b>	<b>2.334.575</b>
Offentlige afgifter.....	1	-330.857	-325.000	-321.198
Forsikringer.....	2	-72.195	-70.000	-67.041
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-133.363	-140.000	-138.787
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-243.674	-350.000	-192.283
Administrationsomkostninger.....	5	-270.089	-350.000	-347.652
Afskrivninger.....		-18.000	-18.000	-18.000
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.068.178</b>	<b>-1.253.000</b>	<b>-1.084.961</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>1.258.882</b>	<b>1.078.300</b>	<b>1.249.614</b>
Andre finansielle indtægter.....	6	0	0	300
Andre finansielle omkostninger.....	7	-126.548	-119.000	-124.539
Finansielle poster.....		<b>-126.548</b>	<b>-119.000</b>	<b>-124.239</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.132.334</b>	<b>959.300</b>	<b>1.125.375</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Betalte prioritetsafdrag.....		487.940	486.000	481.397
Overført restandel af årets resultat.....		644.394	473.300	643.978
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>1.132.334</b>	<b>959.300</b>	<b>1.125.375</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster.....		87.700.000	85.100.000
Vaskeri.....		17.229	35.229
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>8</b>	<b>87.717.229</b>	<b>85.135.229</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>87.717.229</b>	<b>85.135.229</b>
Tilgodehavende boligafgift.....		0	5.709
Andre tilgodehavender.....	9	25.481	20.038
Forudbetalte omkostninger.....		18.925	9.255
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>44.406</b>	<b>35.002</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>10</b>	<b>3.911.628</b>	<b>1.782.086</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.956.034</b>	<b>1.817.088</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>91.673.263</b>	<b>86.952.317</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		50.070	50.070
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		78.768.953	76.168.953
Overført resultat.....		-6.658.505	-11.790.839
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>72.160.518</b>	<b>64.428.184</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....		11.000.000	15.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		1.000.000	1.000.000
<b>Andre reserver.....</b>		<b>12.000.000</b>	<b>16.000.000</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>84.160.518</b>	<b>80.428.184</b>
Prioritetsgæld.....	11	5.822.625	6.310.565
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.822.625</b>	<b>6.310.565</b>
Mellemregning andelshavere ved salg.....		17.250	7.250
Skyldige omkostninger.....	12	69.388	115.558
Forudbetalt boligafgift/handler.....		1.474.621	0
Varmeregnskab.....	13	93.783	61.363
Vandregnskab.....	14	35.078	29.397
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.690.120</b>	<b>213.568</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.512.745</b>	<b>6.524.133</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>91.673.263</b>	<b>86.952.317</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Andre reserver	I alt
Egenkapital 1. januar 2020..	50.070	76.168.953	-11.790.839	64.428.184	16.000.000	80.428.184
Årets tilgang.....		2.600.000		2.600.000		2.600.000
Overførsel fra andre reserver.....			4.000.000	4.000.000	-4.000.000	
Forslag til årets resultat-disponering.....			644.394	644.394		644.394
Afdrag på prioritetsgæld....			487.940	487.940		487.940
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>50.070</b>	<b>78.768.953</b>	<b>-6.658.505</b>	<b>72.160.518</b>	<b>12.000.000</b>	<b>84.160.518</b>

**Specifikation af andre reserver:**

	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	Andre reserver i alt
Andre reserver 1. januar 2020.....	15.000.000	1.000.000	16.000.000
Overførsel til/fra andre poster.....	-4.000.000		-4.000.000
<b>Andre reserver 31. december 2020.....</b>	<b>11.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>12.000.000</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Offentlige afgifter</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat .....	184.103	176.130	
Renovation.....	130.251	120.406	
Elektricitet og gas.....	16.503	24.662	
	<b>330.857</b>	<b>321.198</b>	
<b>Forsikringer</b>			<b>2</b>
Ejendomsforsikring.....	67.465	63.568	
Ansvarsforsikring.....	3.473	3.473	
Serviceabonnement, hjertestarter.....	1.257	0	
	<b>72.195</b>	<b>67.041</b>	
<b>Renholdelse/gårdmandsløn</b>			<b>3</b>
Viceværtsservice.....	113.588	110.816	
Snerydning, grus og saltning.....	2.247	8.515	
Øvrig renholdelse, herunder fjernelse af graffiti.....	9.455	9.005	
Container .....	8.073	4.878	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	5.573	
	<b>133.363</b>	<b>138.787</b>	
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>4</b>
Blikkenslager.....	43.613	45.700	
Tømrer .....	8.072	0	
Elektriker.....	97.001	84.446	
Maler.....	5.313	5.813	
Låse og nøgler.....	7.096	-400	
Vaskeriudgifter.....	11.556	15.193	
Grønne arealer.....	0	286	
Kloakarbejde.....	0	9.625	
Arbejdsweekend.....	0	1.215	
Teknisk rådgivning.....	54.250	7.438	
Diverse vedligeholdelse.....	16.773	22.967	
	<b>243.674</b>	<b>192.283</b>	

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>5</b>
Administration.....	111.555	109.368	
Revision og regnskab.....	29.000	28.000	
Revision, vedr. sidste år.....	5.750	13.000	
Advokat.....	25.150	23.750	
Anden rådgivning.....	0	69.627	
Porto/gebyrer/stempel.....	6.307	4.763	
EDB omkostninger.....	708	1.060	
Valuarvurdering.....	37.500	49.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	26.250	22.500	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	4.243	6.183	
Varme- og vandregnskaber.....	23.626	19.901	
	<b>270.089</b>	<b>347.652</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>6</b>
Renteindtægter bank.....	0	300	
	<b>0</b>	<b>300</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>7</b>
Renteomkostninger bank.....	11.193	76	
Prioritetsrenter.....	115.355	124.463	
	<b>126.548</b>	<b>124.539</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>8</b>
	Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster	Vaskeri	
Kostpris 1. januar 2020.....	8.931.047	179.229	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>8.931.047</b>	<b>179.229</b>	
Opskrivninger 1. januar 2020.....	76.168.953	0	
Årets opskrivninger.....	2.600.000	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>78.768.953</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0	144.000	
Årets afskrivninger.....	0	18.000	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>0</b>	<b>162.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>87.700.000</b>	<b>17.229</b>	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2020 kr. 87.700.000 i henhold til vurdering af 3. marts 2021 foretaget af ejendomsmægler- og valuarfirmaet Nordicals. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 39.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10 årig DCF beregning med et afkast på 3,75%. 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

		2020 kr.	2019 kr.	Note		
<b>Andre tilgodehavender</b>						
Forsikringsager.....		12.413	15.913	9		
Diverse udlæg handler.....		13.068	4.125			
		<b>25.481</b>	<b>20.038</b>			
<b>Likvide beholdninger</b>						
Danske Bank.....		3.911.628	1.782.086	10		
		<b>3.911.628</b>	<b>1.782.086</b>			
<b>Prioritetsgæld</b>						
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit DK 1%..	7.738.000	6.310.565	487.940	115.355	5.822.625	5.935.875
		<b>6.310.565</b>	<b>487.940</b>	<b>115.355</b>	<b>5.822.625</b>	<b>5.935.875</b>
Ovenstående lån er et kontantlån med en rente på 1,3524% og en restløbetid på 11 år.						
		2020 kr.	2019 kr.			
<b>Skyldige omkostninger</b>						
Ørsted A/S.....		0	490			12
Skyldig vand- og varmeregnskabshonorar.....		0	19.901			
Skyldig revision.....		29.000	28.000			
Honorar valuarvurdering.....		18.750	18.750			
Diverse omkostningskreditorer.....		21.638	48.417			
		<b>69.388</b>	<b>115.558</b>			
<b>Varmeregnskab</b>						
Indbetalt a conto varme.....		66.461	60.611			13
Afholdte varmeudgifter.....		-73.685	-81.283			
Afregning varme.....		101.007	82.035			
		<b>93.783</b>	<b>61.363</b>			
<b>Vandregnskab</b>						
Indbetalt a conto vand.....		35.254	29.534			14
Afholdte vandudgifter.....		-61.050	-61.665			
Afregning vand.....		60.874	61.528			
		<b>35.078</b>	<b>29.397</b>			

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****15**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.823 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 87.700 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

16

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</b>	<b>59</b>	<b>3.580</b>	<b>3.580</b>

	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 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 <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	87.700.000	24.497	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.000.000	3.352	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14		

## NOTER

Note

16

## Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	639
H2	0
H3	0

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	-781	314	316

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	20.125
K2	993
K3	21.118

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	53	54	68
M2	1.123	0	0
M3	1.176	54	68

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	133	134	136

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

17

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 72.160.518.

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 8).....	8.931.047
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	87.700.000
3. Kontantejendomsværdi.....	39.500.000

Ejendommen blev den 3. marts 2021 vurderet af ejendomsmægler- og valuarfirmaet Nordicals v/Stig Plon Kjeldsen MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE, MRICS, til en kontant handelspris på kr. 87.700.000 pr. 31. december 2020.

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 2020.....		72.160.518
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	87.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>87.700.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	5.822.625	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>5.935.875</u>	-113.250
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		<b>72.047.268</b>

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:

$$\frac{72.047.268}{50.070} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.438,93. (1.284,09 pr. 31. december 2019).

## NOTER

Note

17

## Andelsværdiberegning

Lejl. nr.	Adresse	Indskud	Andelskrone	Andelsværdi 31/12 2019	Andelsværdi 31/12 2020
1	Serbiensgade 6, st. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
2	Serbiensgade 6, st. th	690	1.438,93	886.025	992.862
3	Serbiensgade 6, 1. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
4	Serbiensgade 6, 1. th	690	1.438,93	886.025	992.862
5	Serbiensgade 6, 2. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
6	Serbiensgade 6, 2. th	690	1.438,93	886.025	992.862
7	Serbiensgade 6, 3. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
8	Serbiensgade 6, 3. th	690	1.438,93	886.025	992.862
9	Serbiensgade 6, 4. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
10	Serbiensgade 6, 4. th	690	1.438,93	886.025	992.862
11	Østrigsgade 29, st. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
12	Østrigsgade 29, st. th	905	1.438,93	1.162.105	1.302.232
13	Østrigsgade 29, 1. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
14	Østrigsgade 29, 1. th	905	1.438,93	1.162.105	1.302.232
15	Østrigsgade 29, 2. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
16	Østrigsgade 29, 2. th	905	1.438,93	1.162.105	1.302.232
17	Østrigsgade 29, 3. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
18	Østrigsgade 29, 3. th	905	1.438,93	1.162.105	1.302.232
19	Østrigsgade 29, 4. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
20	Østrigsgade 29, 4. th	905	1.438,93	1.162.105	1.302.232
21	Østrigsgade 31, st. tv	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
22	Østrigsgade 31, st. th	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
23	Østrigsgade 31, 1. tv	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
24	Østrigsgade 31, 1. th	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
25	Østrigsgade 31, 2. tv	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
26	Østrigsgade 31, 2. th	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
27	Østrigsgade 31, 3. tv	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
28	Østrigsgade 31, 3. th	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
29	Østrigsgade 31, 4. tv	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
30	Østrigsgade 31, 4. th	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
31	Østrigsgade 33, st. tv	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
32	Østrigsgade 33, st. th	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
33	Østrigsgade 33, 1. tv	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
34	Østrigsgade 33, 1. th	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
35	Østrigsgade 33, 2. tv	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
36	Østrigsgade 33, 2. th	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
	<b>Transport</b>	<b>31.131</b>	<b>51.802</b>	<b>39.975.137</b>	<b>44.795.356</b>

**Andelsværdiberegning**

	<b>Transport</b>	<b>31.131</b>	<b>51.802</b>	<b>39.975.137</b>	<b>44.795.356</b>
37	Østrigsgade 33, 3. tv	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
38	Østrigsgade 33, 3. th	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
39	Østrigsgade 33, 4. tv	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
40	Østrigsgade 33, 4. th	1.016	1.438,93	1.304.640	1.461.954
41	Østrigsgade 35, st. tv	905	1.438,93	1.162.105	1.302.232
42	Østrigsgade 35, st. th	690	1.438,93	886.025	992.862
43	Østrigsgade 35, 1. tv	905	1.438,93	1.162.105	1.302.232
44	Østrigsgade 35, 1. th	690	1.438,93	886.025	992.862
45	Østrigsgade 35, 2. tv	905	1.438,93	1.162.105	1.302.232
46	Østrigsgade 35, 2. th	690	1.438,93	886.025	992.862
47	Østrigsgade 35, 3. tv	905	1.438,93	1.162.105	1.302.232
48	Østrigsgade 35, 3. th	690	1.438,93	886.025	992.862
49	Østrigsgade 35, 4. tv	905	1.438,93	1.162.105	1.302.232
50	Østrigsgade 35, 4. th	690	1.438,93	886.025	992.862
51+52	Bulgariensgade 5, st. th. sammenlag med 51	1.380	1.438,93	1.772.050	1.985.725
53	Bulgariensgade 5, 1. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
54	Bulgariensgade 5, 1. th	690	1.438,93	886.025	992.862
55	Bulgariensgade 5, 2. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
56	Bulgariensgade 5, 2. th	690	1.438,93	886.025	992.862
57	Bulgariensgade 5, 3. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
58	Bulgariensgade 5, 3. th	690	1.438,93	886.025	992.862
59	Bulgariensgade 5, 4. tv	690	1.438,93	886.025	992.862
60	Bulgariensgade 5, 4. th	690	1.438,93	886.025	992.862
	Afrunding			-	
		<b>50.070</b>	<b>84.897</b>	<b>64.294.597</b>	<b>72.047.268</b>

**BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	<b>Budget 2021</b>	<b>Regnskab 2020</b>
	kr.	kr.
Boligafgift.....	2.283.000	2.286.283
Vaskeriindtægter.....	40.000	40.777
<b>Indtægter.....</b>	<b>2.323.000</b>	<b>2.327.060</b>
Administrationsomkostninger.....	-250.000	-270.089
Reparationer og vedligeholdelse.....	-500.000	-243.674
Offentlige afgifter.....	-340.000	-330.857
Forsikringer.....	-75.500	-72.195
Renholdelse/gårdmandsløn.....	-150.000	-133.363
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (bagdøre).....	-1.200.000	0
Afskrivninger.....	-18.000	-18.000
Andre finansielle omkostninger.....	-116.200	-126.548
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-2.649.700</b>	<b>-1.194.726</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>-326.700</b>	<b>1.132.334</b>
Betalte prioritetsafdrag.....	-495.000	-487.940
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>-821.700</b>	<b>644.394</b>
Likviditetsforskydning.....	-821.700	
<b>Disponibel beholdning, primo.....</b>	<b>2.265.914</b>	
<b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>	<b>1.444.214</b>	