

A/B BELLEVUE I
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	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
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-23
Andelsværdiberegning.....	21-23
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Bellevue I Serbiensgade 6, Østrigsgade 29-35, Bulgariensgade 5 2300 København S Ejendomme: Matr. nr. 1660, Sundbyøster, København CVR-nr.: 22 05 15 12 Stiftet: 1. januar 1925 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Rimtas Dargis, formand Mette Maria Najbjerg Hansen Jesper Hjort Martin Bo Møller 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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for A/B Bellevue I.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2022

Bestyrelse:

Rimtas Dargis
Formand

Mette Maria Najbjerg Hansen

Jesper Hjort

Martin Bo Møller

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 2021. 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 2021.

København, den 8. marts 2022

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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen 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, andelsboligloven 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. marts 2022

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.....	26.341	26.341
Anskaffelsessum (kostpris).....	2.495	2.495
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	631	631
Foreslået andelsværdi.....	22.890	22.890
Reserver uden for andelsværdi.....	2.793	2.793
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		639
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		8 %
Øvrige omkostninger.....		52 %
Finansielle poster, netto.....		8 %
Afdrag.....		32 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98 %

Udvikling i hovedtal

	2021	2020	2019	2018	2017
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2017 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		1.438,93	1.284,09	1.166,49	820,00

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Bellevue I for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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.

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.

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, samt bankrenter.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

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 fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

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 15, 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 andelsboligloven 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 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....		2.286.283	2.283.000	2.286.283
Vaskeriindtægter.....		42.004	40.000	40.777
INDTÆGTER.....		2.328.287	2.323.000	2.327.060
Offentlige afgifter.....	1	-345.656	-340.000	-330.857
Forsikringer.....	2	-74.621	-75.500	-72.195
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-149.541	-150.000	-133.363
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-115.980	-1.700.000	-243.674
Administrationsomkostninger.....	5	-224.994	-250.000	-270.089
Afskrivninger.....		-17.229	-18.000	-18.000
OMKOSTNINGER.....		-928.021	-2.533.500	-1.068.178
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.400.266	-210.500	1.258.882
Andre finansielle omkostninger.....	6	-121.299	-116.200	-126.548
ÅRETS RESULTAT.....		1.278.967	-326.700	1.132.334
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		1.278.967	-326.700	1.132.334
DISPONERET I ALT.....		1.278.967	-326.700	1.132.334
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.278.967	-326.700	1.132.334
Betalte prioritetsafdrag.....		-494.573	-495.000	-487.940
Afskrivninger.....		17.229	18.000	18.000
LIKVIDITETSRESULTAT.....		801.623	-803.700	662.394

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster.....		94.300.000	87.700.000
Vaskeri.....		0	17.229
Materielle anlægsaktiver.....	7	94.300.000	87.717.229
ANLÆGSAKTIVER.....		94.300.000	87.717.229
Andre tilgodehavender.....	8	16.742	25.481
Forudbetalte omkostninger.....		9.620	18.925
Tilgodehavender.....		26.362	44.406
Likvide beholdninger.....	9	3.307.619	3.911.628
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.333.981	3.956.034
AKTIVER.....		97.633.981	91.673.263

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		50.070	50.070
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		85.368.953	78.768.953
Overført resultat.....		-3.379.538	-6.658.505
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		82.039.485	72.160.518
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....		9.000.000	11.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		1.000.000	1.000.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		10.000.000	12.000.000
ANDRE RESERVER.....		10.000.000	12.000.000
EGENKAPITAL.....		92.039.485	84.160.518
Prioritetsgæld.....	10	4.827.052	5.328.052
Langfristede gældsforpligtelser.....		4.827.052	5.328.052
Prioritetsgæld.....	10	501.000	494.573
Mellemregning andelshavere ved salg.....		58.250	17.250
Skyldige omkostninger.....	11	113.315	69.388
Forudbetalt boligafgift/handler.....		0	1.474.621
Varmeregnskab.....	12	64.898	93.783
Vandregnskab.....	13	29.981	35.078
Kortfristede gældsforpligtelser.....		767.444	2.184.693
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.594.496	7.512.745
PASSIVER.....		97.633.981	91.673.263
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital		
Primo.....	50.070	50.070
	50.070	50.070
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	78.768.953	76.168.953
Opskrivning i året.....	6.600.000	2.600.000
	85.368.953	78.768.953
Overført resultat mv.		
Primo.....	-6.658.505	-11.790.839
Overført fra andre reserver.....	2.000.000	4.000.000
Rest af årets resultat.....	1.278.967	1.132.334
	-3.379.538	-6.658.505
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	82.039.485	72.160.518
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Primo.....	11.000.000	15.000.000
Overførsel til/fra andre poster.....	-2.000.000	-4.000.000
	9.000.000	11.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
Andre reserver (ikke bunden).....	10.000.000	12.000.000
ANDRE RESERVER.....	10.000.000	12.000.000
EGENKAPITAL.....	92.039.485	84.160.518

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Offentlige afgifter			1
Ejendomsskat	184.103	184.103	
Renovation.....	137.678	130.251	
Elektricitet og gas.....	23.875	16.503	
	345.656	330.857	
Forsikringer			2
Ejendomsforsikring.....	69.405	67.465	
Ansvarsforsikring.....	3.717	3.473	
Serviceabonnement, hjertestarter.....	1.499	1.257	
	74.621	72.195	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Viceværtsservice.....	116.423	113.588	
Snerydning, grus og saltning.....	10.943	2.247	
Øvrig renholdelse, herunder fjernelse af graffiti.....	9.641	9.455	
Container	7.498	8.073	
Skadedyrsbekæmpelse.....	5.036	0	
	149.541	133.363	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Blikkenslager.....	50.129	43.613	
Glarmester.....	1.485	0	
Ventilationsanlæg.....	3.094	0	
Dørtelefon reparation.....	4.879	0	
Tømrer	0	8.072	
Elektriker.....	0	97.001	
Maler.....	0	5.313	
Låse og nøgler.....	8.035	7.096	
Vaskeriudgifter.....	13.589	11.556	
Rådgivning Rambøll.....	30.519	0	
Teknisk rådgivning.....	10.625	54.250	
Diverse vedligeholdelse.....	-6.375	16.773	
	115.980	243.674	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Administrationsomkostninger			5
Administration.....	113.787	111.555	
Revision og regnskab.....	30.000	29.000	
Revision, vedr. sidste år.....	4.750	5.750	
Advokat.....	0	25.150	
Porto/gebyrer/stempel.....	5.764	6.307	
EDB omkostninger.....	1.118	708	
Valuarvurdering.....	18.750	37.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	22.500	26.250	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	4.091	4.243	
Varme- og vandregnskaber.....	24.234	23.626	
	224.994	270.089	
Andre finansielle omkostninger			6
Renteomkostninger bank.....	15.175	11.193	
Prioritetsrenter.....	106.124	115.355	
	121.299	126.548	
Materielle anlægsaktiver			7
	Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster	Vaskeri	
Kostpris 1. januar 2021.....	8.931.047	179.229	
Kostpris 31. december 2021.....	8.931.047	179.229	
Opskrivninger 1. januar 2021.....	78.768.953	0	
Årets opskrivninger.....	6.600.000	0	
Opskrivninger 31. december 2021.....	85.368.953	0	
Årets afskrivninger.....	0	17.229	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	0	179.229	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	94.300.000	0	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 kr. 94.300.000 i henhold til vurdering af 9. februar 2022 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 3,40%. 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.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 8.931.047 kr.

NOTER

					2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre tilgodehavender							
Forsikringsager.....					12.413	12.413	8
Diverse udlæg handler.....					4.329	13.068	
					16.742	25.481	
Likvide beholdninger							
Danske Bank.....					3.307.619	3.911.628	9
					3.307.619	3.911.628	
Prioritetsgæld							
							10
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Realkredit DK 1%..	7.738.000	5.822.625	494.573	106.124	5.328.052	5.422.496	
		5.822.625	494.573	106.124	5.328.052	5.422.496	
					2021 kr.	2020 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					501.000	494.573	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					4.827.052	5.328.052	
					5.328.052	5.822.625	
Informationer om indregnede lån							
Ovenstående lån er et kontantlån med en rente på 1,3524% og en restløbetid på 10 år.							
					2021 kr.	2020 kr.	
Skyldige omkostninger							
Skyldig revision.....					30.000	29.000	11
Honorar valuarvurdering.....					18.750	18.750	
Diverse omkostningskreditorer.....					64.565	21.638	
					113.315	69.388	
Varmeregnskab							
Indbetalt a conto varme.....					60.037	66.461	12
Afholdte varmeudgifter.....					-75.033	-73.685	
Afregning varme.....					79.894	101.007	
					64.898	93.783	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Vandregnskab			13
Indbetalt a conto vand.....	28.529	35.254	
Afholdte vandudgifter.....	-61.166	-61.050	
Afregning vand.....	62.618	60.874	
	29.981	35.078	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			14
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.328 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 94.300 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	59	3.580	3.580	3.580
B2	0	0	0	0
B3	0	0	0	0
B4	0	0	0	0
B5	0	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"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	94.300.000		26.341
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.000.000		2.793
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		11	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

15

	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

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	314	316	357

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	22.890
K2 Gæld - omsætningsaktiver	631
K3 Teknisk andelsværdi	23.521

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	54	68	32
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	54	68	32

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94 %
--	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	134	136	138

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 82.039.485.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	8.931.047
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	94.300.000
3. Kontantejendomsværdi.....	39.500.000

Ejendommen blev den 9. februar 2022 vurderet af ejendomsmægler- og valuarfirmaet Nordicals v/Stig Plon Kjeldsen MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE, MRICS, til en kontant handelspris på kr. 94.300.000 pr. 31. december 2021.

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 2021		82.039.485
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	94.300.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>94.300.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	5.328.052	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>5.422.496</u>	-94.444
Foreningens formue pr. 31. december 2021		81.945.041

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:

$$\frac{81.945.041}{50.070} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.636,61. (1.438,93 pr. 31. december 2020).

NOTER

Note

16

Andelsværdiberegning

Lejl. nr.	Adresse	Indskud	Andelskrone	Andelsværdi 31/12 2020	Andelsværdi 31/12 2021
1	Serbiensgade 6, st. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
2	Serbiensgade 6, st. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
3	Serbiensgade 6, 1. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
4	Serbiensgade 6, 1. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
5	Serbiensgade 6, 2. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
6	Serbiensgade 6, 2. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
7	Serbiensgade 6, 3. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
8	Serbiensgade 6, 3. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
9	Serbiensgade 6, 4. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
10	Serbiensgade 6, 4. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
11	Østrigsgade 29, st. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
12	Østrigsgade 29, st. th	905	1.636,61	1.302.232	1.481.132
13	Østrigsgade 29, 1. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
14	Østrigsgade 29, 1. th	905	1.636,61	1.302.232	1.481.132
15	Østrigsgade 29, 2. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
16	Østrigsgade 29, 2. th	905	1.636,61	1.302.232	1.481.132
17	Østrigsgade 29, 3. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
18	Østrigsgade 29, 3. th	905	1.636,61	1.302.232	1.481.132
19	Østrigsgade 29, 4. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
20	Østrigsgade 29, 4. th	905	1.636,61	1.302.232	1.481.132
21	Østrigsgade 31, st. tv	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
22	Østrigsgade 31, st. th	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
23	Østrigsgade 31, 1. tv	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
24	Østrigsgade 31, 1. th	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
25	Østrigsgade 31, 2. tv	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
26	Østrigsgade 31, 2. th	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
27	Østrigsgade 31, 3. tv	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
28	Østrigsgade 31, 3. th	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
29	Østrigsgade 31, 4. tv	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
30	Østrigsgade 31, 4. th	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
31	Østrigsgade 33, st. tv	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
32	Østrigsgade 33, st. th	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
33	Østrigsgade 33, 1. tv	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
34	Østrigsgade 33, 1. th	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
35	Østrigsgade 33, 2. tv	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
36	Østrigsgade 33, 2. th	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
	Transport	31.131	58.918	44.795.357	50.949.293

Andelsværdiberegning

	Transport	31.131	58.918	44.795.357	50.949.293
37	Østrigsgade 33, 3. tv	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
38	Østrigsgade 33, 3. th	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
39	Østrigsgade 33, 4. tv	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
40	Østrigsgade 33, 4. th	1.016	1.636,61	1.461.954	1.662.795
41	Østrigsgade 35, st. tv	905	1.636,61	1.302.232	1.481.132
42	Østrigsgade 35, st. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
43	Østrigsgade 35, 1. tv	905	1.636,61	1.302.232	1.481.132
44	Østrigsgade 35, 1. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
45	Østrigsgade 35, 2. tv	905	1.636,61	1.302.232	1.481.132
46	Østrigsgade 35, 2. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
47	Østrigsgade 35, 3. tv	905	1.636,61	1.302.232	1.481.132
48	Østrigsgade 35, 3. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
49	Østrigsgade 35, 4. tv	905	1.636,61	1.302.232	1.481.132
50	Østrigsgade 35, 4. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
51+52	Bulgariensgade 5, st. th. sammenlag med 51	1.380	1.636,61	1.985.725	2.258.521
53	Bulgariensgade 5, 1. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
54	Bulgariensgade 5, 1. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
55	Bulgariensgade 5, 2. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
56	Bulgariensgade 5, 2. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
57	Bulgariensgade 5, 3. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
58	Bulgariensgade 5, 3. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
59	Bulgariensgade 5, 4. tv	690	1.636,61	992.862	1.129.261
60	Bulgariensgade 5, 4. th	690	1.636,61	992.862	1.129.261
	Afrunding			-	
		50.070	96.560	72.047.268	81.945.041

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2022	Regnskab 2021
	kr.	kr.
Boligafgift.....	2.286.000	2.286.283
Vaskeriindtægter.....	40.000	42.004
Indtægter.....	2.326.000	2.328.287
Administrationsomkostninger.....	-256.000	-224.994
Reparationer og vedligeholdelse.....	-200.000	-115.980
Offentlige afgifter.....	-373.000	-345.656
Forsikringer.....	-75.500	-74.621
Renholdelse/gårdmandsløn.....	-155.500	-149.541
Renovering af bagdøre og altaner.....	-1.600.000	0
Afskrivninger.....	0	-17.229
Andre finansielle omkostninger.....	-112.000	-121.299
Omkostninger.....	-2.772.000	-1.049.320
ÅRETS RESULTAT.....	-446.000	1.278.967
Betalte prioritetsafdrag.....	-501.000	-494.573
Nettoresultat.....	-947.000	784.394
Andre likviditetspåvirkninger		
Ekstraordinært afdrag på prioritetsgæld.....	-1.000.000	
Likviditetsforskydning.....	-1.947.000	
Disponibel beholdning, primo.....	3.067.537	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.120.537	

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mathias Toxværd

Administrator/dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-264237567050
Tidspunkt for underskrift: 03-09-2022 kl.: 08:45:21
Underskrevet med NemID

Rimtas Dargis

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-862737660247
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2022 kl.: 06:26:46
Underskrevet med NemID

Martin Ricki Larsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-732568088669
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2022 kl.: 07:10:06
Underskrevet med NemID

Jesper John Hjort

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-807110039576
Tidspunkt for underskrift: 01-09-2022 kl.: 22:08:35
Underskrevet med NemID

Mette Marie Najbjerg Hansen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-366108521140
Tidspunkt for underskrift: 29-08-2022 kl.: 15:01:13
Underskrevet med NemID

Martin Bo Møller

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-106450107162
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2022 kl.: 20:27:33
Underskrevet med NemID

Jesper Buch

Revisor NEM ID
RID: 1253785165915
Tidspunkt for underskrift: 10-10-2022 kl.: 10:40:13
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 7ecf4dkUyZn248280678