

A/B BELLEVUE I
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	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	Dennis Daniel Christensen 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 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2023

Bestyrelse:

Dennis Daniel Christensen

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 2022. 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 2022.

København, den 24. marts 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 24. marts 2023

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.....	26.564	26.564
Anskaffelsessum (kostpris).....	2.495	2.495
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	712	712
Foreslået andelsværdi.....	23.730	23.730
Reserver uden for andelsværdi.....	2.235	2.235
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		639
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		53 %
Øvrige omkostninger.....		27 %
Finansielle poster, netto.....		4 %
Afdrag.....		16 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98 %

Udvikling i hovedtal

	2022	2021	2020	2019	2018
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2018 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		1.636,61	1.438,93	1.284,09	1.166,49

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Bellevue I for 2022 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.

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.

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 nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 "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 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift		2.286.283	2.286.000	2.286.283
Vaskeriindtægter		41.156	40.000	42.004
Øvrige indtægter		10.500	0	0
INDTÆGTER.....		2.337.939	2.326.000	2.328.287
Offentlige afgifter.....	1	-383.845	-373.000	-345.656
Forsikringer.....	2	-87.519	-75.500	-74.621
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-151.322	-155.500	-149.541
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-442.532	-200.000	-85.461
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	5	-1.207.806	-1.600.000	-30.519
Administrationsomkostninger.....	6	-241.348	-256.000	-224.994
Afskrivninger		0	0	-17.229
OMKOSTNINGER.....		-2.514.372	-2.660.000	-928.021
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-176.433	-334.000	1.400.266
Andre finansielle omkostninger	7	-113.662	-112.000	-121.299
ÅRETS RESULTAT.....		-290.095	-446.000	1.278.967
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-290.095	-446.000	1.278.967
DISPONERET I ALT		-290.095	-446.000	1.278.967
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat		-290.095	-446.000	1.278.967
Betalte prioritetsafdrag.....		-501.295	-501.000	-494.573
Afskrivninger		0	0	17.229
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-791.390	-947.000	801.623

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster.....		95.100.000	94.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	8	95.100.000	94.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		95.100.000	94.300.000
Andre tilgodehavender.....	9	0	16.742
Forudbetalte omkostninger.....		4.063	9.620
Tilgodehavender.....		4.063	26.362
Likvide beholdninger.....	10	3.614.436	3.307.619
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.618.499	3.333.981
AKTIVER.....		98.718.499	97.633.981

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital.....		50.070	50.070
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		86.168.953	85.368.953
Overført resultat.....		-1.669.633	-3.379.538
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		84.549.390	82.039.485
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....		5.000.000	9.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		3.000.000	1.000.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		8.000.000	10.000.000
ANDRE RESERVER.....		8.000.000	10.000.000
EGENKAPITAL.....		92.549.390	92.039.485
Prioritetsgæld.....	11	4.318.648	4.827.052
Langfristede gældsforpligtelser.....		4.318.648	4.827.052
Prioritetsgæld.....	11	508.109	501.000
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	58.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.148.451	63.066
Skyldige omkostninger.....	12	52.500	50.249
Varmeregnskab.....	13	88.102	64.898
Vandregnskab.....	14	53.299	29.981
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.850.461	767.444
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.169.109	5.594.496
PASSIVER.....		98.718.499	97.633.981
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital		
Primo.....	50.070	50.070
	50.070	50.070
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	85.368.953	78.768.953
Opskrivning i året.....	800.000	6.600.000
	86.168.953	85.368.953
Overført resultat mv.		
Primo.....	-3.379.538	-6.658.505
Overført fra andre reserver.....	2.000.000	2.000.000
Rest af årets resultat.....	-290.095	1.278.967
	-1.669.633	-3.379.538
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	84.549.390	82.039.485
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Primo.....	9.000.000	11.000.000
Overførsel til andre poster.....	-4.000.000	-2.000.000
	5.000.000	9.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	1.000.000	1.000.000
Overført fra andre reserver.....	2.000.000	0
	3.000.000	1.000.000
Andre reserver (ikke bunden).....	8.000.000	10.000.000
ANDRE RESERVER.....	8.000.000	10.000.000
EGENKAPITAL.....	92.549.390	92.039.485

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Offentlige afgifter			1
Ejendomsskat.....	184.103	184.103	
Renovation.....	157.850	137.678	
Elektricitet og gas.....	41.892	23.875	
	383.845	345.656	
Forsikringer			2
Ejendomsforsikring.....	72.203	69.405	
Ansvarsforsikring.....	3.716	3.717	
Serviceabonnement, hjertestarter.....	1.298	1.499	
Forsikringer, selvrisiko.....	10.302	0	
	87.519	74.621	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Viceværtsservice.....	119.768	116.423	
Snerydning, grus og saltning.....	12.494	10.943	
Øvrig renholdelse, herunder fjernelse af grafitti.....	10.267	9.641	
Container.....	8.793	7.498	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	5.036	
	151.322	149.541	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Blikkenslager.....	265.161	50.129	
Garmester.....	1.795	1.485	
Ventilationsanlæg.....	0	3.094	
Dørtelefon reparation.....	0	4.879	
Murer.....	24.950	0	
Elektriker.....	2.424	0	
Låse og nøgler.....	10.369	8.035	
Vaskeriudgifter.....	12.729	13.589	
Grønne arealer.....	16.838	0	
Kloakarbejde.....	26.934	0	
Arbejdsweekend.....	601	0	
Teknisk rådgivning.....	61.688	10.625	
Diverse vedligeholdelse.....	19.043	-6.375	
	442.532	85.461	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			5
Renovering bagdøre og altaner.....	1.207.806	30.519	
	1.207.806	30.519	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	116.745	113.787	
Revision og regnskab.....	32.500	30.000	
Revision, vedr. sidste år.....	1.250	4.750	
Porto/gebyrer/stempel.....	7.515	5.764	
EDB omkostninger.....	1.188	1.118	
Valuarvurdering.....	20.000	18.750	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	30.000	22.500	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	4.939	4.091	
Varme- og vandregnskaber.....	25.336	24.234	
Diverse omkostninger.....	1.875	0	
	241.348	224.994	
 Andre finansielle omkostninger			 7
Renteomkostninger bank.....	16.895	15.175	
Prioritetsrenter.....	96.767	106.124	
	113.662	121.299	
 Materielle anlægsaktiver			 8
		Ejendommen matr. nr. 1660 Sundbyøster	
Kostpris 1. januar 2022.....		8.931.047	
Kostpris 31. december 2022.....		8.931.047	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		85.368.953	
Årets opskrivninger.....		800.000	
Opskrivninger 31. december 2022.....		86.168.953	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		 95.100.000	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 kr. 95.100.000 i henhold til vurdering af 6. marts 2023 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 3,50%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

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

NOTER

					2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre tilgodehavender							
Forsikringsager.....					0	12.413	9
Diverse udlæg handler.....					0	4.329	
					0	16.742	
Likvide beholdninger							
Danske Bank.....					3.614.436	3.307.619	10
					3.614.436	3.307.619	
Prioritetsgæld							
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	11
Realkredit DK 1%..	7.738.000	5.328.052	501.295	96.767	4.826.757	4.423.865	
		5.328.052	501.295	96.767	4.826.757	4.423.865	
					2022 kr.	2021 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					508.109	501.000	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					4.318.648	4.827.052	
					4.826.757	5.328.052	
Informationer om indregnede lån							
Ovenstående lån er et kontantlån med en rente på 1,3524% og en restløbetid på 9 år.							
					2022 kr.	2021 kr.	
Skyldige omkostninger							
Skyldig revision.....					32.500	30.000	12
Honorar valuarvurdering.....					20.000	18.750	
Diverse omkostningskreditorer.....					0	1.499	
					52.500	50.249	
Varmeregnskab							
Indbetalt a conto varme.....					61.033	60.037	13
Afholdte varmeudgifter.....					-68.351	-75.033	
Afregning varme.....					95.420	79.894	
					88.102	64.898	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Vandregnskab			14
Indbetalt a conto vand.....	29.179	28.529	
Afholdte vandudgifter.....	-49.001	-61.166	
Afregning vand.....	73.121	62.618	
	53.299	29.981	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			15
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 4.827 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 95.100 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020
	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 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"/>	
	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	95.100.000		26.564
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.000.000		2.235
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

16

	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

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	316	357	-81

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	23.730
K2 Gæld - omsætningsaktiver	712
K3 Teknisk andelsværdi	24.442

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	68	24	124
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	9	337
M3 Vedligeholdelse i alt	68	33	461

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	136	138	140

NOTER
Note
Andelsværdiberegning
17

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 84.549.390.

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 8).....	8.931.047
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	95.100.000
3. Kontantejendomsværdi.....	39.500.000

Ejendommen blev den 6. marts 2023 vurderet af ejendomsmægler- og valuarfirmaet Nordicals v/Stig Plon Kjeldsen MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE, MRICS, til en kontant handelspris på kr. 95.100.000 pr. 31. december 2022.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....		84.549.390
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	95.100.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>95.100.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	4.826.757	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>4.423.865</u>	402.892
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		84.952.282

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:

$$\frac{84.952.282}{50.070} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.696,67. (1.636,61 pr. 31. december 2021).

NOTER

Note

17

Andelsværdiberegning

Lejl. nr.	Adresse	Indskud	Andelskrone	Andelsværdi 31/12 2021	Andelsværdi 31/12 2022
1	Serbiensgade 6, st. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
2	Serbiensgade 6, st. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
3	Serbiensgade 6, 1. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
4	Serbiensgade 6, 1. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
5	Serbiensgade 6, 2. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
6	Serbiensgade 6, 2. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
7	Serbiensgade 6, 3. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
8	Serbiensgade 6, 3. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
9	Serbiensgade 6, 4. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
10	Serbiensgade 6, 4. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
11	Østrigsgade 29, st. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
12	Østrigsgade 29, st. th	905	1.696,67	1.481.132	1.535.487
13	Østrigsgade 29, 1. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
14	Østrigsgade 29, 1. th	905	1.696,67	1.481.132	1.535.487
15	Østrigsgade 29, 2. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
16	Østrigsgade 29, 2. th	905	1.696,67	1.481.132	1.535.487
17	Østrigsgade 29, 3. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
18	Østrigsgade 29, 3. th	905	1.696,67	1.481.132	1.535.487
19	Østrigsgade 29, 4. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
20	Østrigsgade 29, 4. th	905	1.696,67	1.481.132	1.535.487
21	Østrigsgade 31, st. tv	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
22	Østrigsgade 31, st. th	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
23	Østrigsgade 31, 1. tv	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
24	Østrigsgade 31, 1. th	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
25	Østrigsgade 31, 2. tv	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
26	Østrigsgade 31, 2. th	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
27	Østrigsgade 31, 3. tv	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
28	Østrigsgade 31, 3. th	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
29	Østrigsgade 31, 4. tv	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
30	Østrigsgade 31, 4. th	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
31	Østrigsgade 33, st. tv	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
32	Østrigsgade 33, st. th	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
33	Østrigsgade 33, 1. tv	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
34	Østrigsgade 33, 1. th	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
35	Østrigsgade 33, 2. tv	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
36	Østrigsgade 33, 2. th	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
	Transport	31.131		50.949.292	52.819.044

Note

17

Andelsværdiberegning

	Transport	31.131		50.949.292	52.819.044
37	Østrigsgade 33, 3. tv	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
38	Østrigsgade 33, 3. th	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
39	Østrigsgade 33, 4. tv	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
40	Østrigsgade 33, 4. th	1.016	1.696,67	1.662.795	1.723.817
41	Østrigsgade 35, st. tv	905	1.696,67	1.481.132	1.535.487
42	Østrigsgade 35, st. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
43	Østrigsgade 35, 1. tv	905	1.696,67	1.481.132	1.535.487
44	Østrigsgade 35, 1. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
45	Østrigsgade 35, 2. tv	905	1.696,67	1.481.132	1.535.487
46	Østrigsgade 35, 2. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
47	Østrigsgade 35, 3. tv	905	1.696,67	1.481.132	1.535.487
48	Østrigsgade 35, 3. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
49	Østrigsgade 35, 4. tv	905	1.696,67	1.481.132	1.535.487
50	Østrigsgade 35, 4. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
51+52	Bulgariensgade 5, st. th. sammenlag med 51	1.380	1.696,67	2.258.521	2.341.405
53	Bulgariensgade 5, 1. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
54	Bulgariensgade 5, 1. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
55	Bulgariensgade 5, 2. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
56	Bulgariensgade 5, 2. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
57	Bulgariensgade 5, 3. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
58	Bulgariensgade 5, 3. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
59	Bulgariensgade 5, 4. tv	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
60	Bulgariensgade 5, 4. th	690	1.696,67	1.129.261	1.170.703
	Afrunding			0	
		50.070		81.945.041	84.952.282

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2023	Regnskab 2022
	kr.	kr.
Boligafgift.....	2.286.000	2.286.283
Vaskeriindtægter.....	40.000	41.156
Øvrige indtægter.....	0	10.500
Indtægter.....	2.326.000	2.337.939
Administrationsomkostninger.....	-297.000	-241.348
Reparationer og vedligeholdelse.....	-600.000	-442.532
Offentlige afgifter.....	-425.000	-383.845
Forsikringer.....	-111.500	-87.519
Renholdelse/gårdmandsløn.....	-165.500	-151.322
Renovering af bagdøre og altaner.....	-800.000	-1.207.806
Andre finansielle omkostninger.....	-87.000	-113.662
Omkostninger.....	-2.486.000	-2.628.034
ÅRETS RESULTAT.....	-160.000	-290.095
Betalte prioritetsafdrag.....	-508.000	-501.295
Restudgifter vedr. renovering bagdøre og altaner.....	0	0
Nettoresultat.....	-668.000	-791.390
Likviditetsforskydning.....	-668.000	
Disponibel beholdning, primo.....	2.276.147	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.608.147	

Martin Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Ricki Larsen
Formand
ID: f3111312b-d107-4c54-87fc-8cff5aceab2a
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 10:38:02
Underskrevet med MitID



Mette Marie Najbjerg Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mette Marie Najbjerg Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 2b96e572-6555-474c-baa1-775d06586427
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2023 kl.: 12:36:57
Underskrevet med MitID



Jesper Hjort

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper John Hjort
Bestyrelsesmedlem
ID: 45fe9587-6f67-44ed-9da3-b1229c6810e7
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 07:26:56
Underskrevet med MitID



Martin Bo Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Bo Møller
Bestyrelsesmedlem
ID: be8e2596-bf17-4053-a63c-ddf6839ffec2
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2023 kl.: 13:01:05
Underskrevet med MitID



Dennis Daniel Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dennis Daniel Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: ef0b3d81-eba4-4262-acac-c29c69102b54
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 19:29:02
Underskrevet med MitID



Mathias Toxværd

Navnet returneret af dansk NemID var:
Mathias Toxværd
Administrator/dirigent
ID: 1251806688659
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 14:46:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Buch

Navnet returneret af dansk NemID var:
Jesper Buch
Revisor
ID: 1253785165915
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 11:54:01
Underskrevet med NemID

NEM ID