

Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37

, 2100 København Ø

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Penneo dokumentnøgle: W8BGY-C125B-FKK3Z-6NL4O-4TSMI-7H6E7

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 5. maj 2020

Administrator

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse

Lars Gerner Hansen
Formand

Sussi Nielsen

Nedzmi Iljazovski

Lone Berg

Jesper Ulriksen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2020.

Dirigent

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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 Bellmansgade 7-37 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

København, den 5. maj 2020

BUUS JENSEN
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle
Statsautoriseret revisor
mne27764

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37 2100 København Ø
	CVR-nr.: 20 61 42 34
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 1.851.800
	Andelshavere: 229
Ejendommen	Matrikelnr: 4860, Udenbys Klædebo Kvarter
Bestyrelse	Lars Gerner Hansen, Formand Sussi Nielsen Nedzmi Iljazovski Lone Berg Jesper Ulriksen
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 2020,

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører andelsboligforeningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
Boligafgift	11.986.183	11.950.000	11.949.990
1 Lejeindtægter	1.717.590	1.898.000	1.723.590
Vaskeriindtægter	206.498	206.000	206.554
2 Øvrige indtægter	25.952	1.000	12.185
Indtægter i alt	13.936.223	14.055.000	13.892.319
3 Ejendomsskat og forsikringer	-2.567.961	-2.600.000	-2.499.416
4 Forbrugsafgifter	-1.380.432	-1.440.300	-1.398.916
5 Renholdelse	-1.328.251	-1.265.200	-1.259.623
6 Vedligeholdelse, løbende	-1.624.029	-1.240.000	-1.277.390
7 Administrationsomkostninger	-870.904	-910.900	-766.315
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-48.915	-51.100	-51.120
Afskrivninger	-1.141.346	-1.141.300	-1.141.346
Omkostninger i alt	-8.961.838	-8.648.800	-8.394.126
Resultat før finansielle poster	4.974.385	5.406.200	5.498.193
8 Finansielle indtægter	12.461	0	658
9 Finansielle omkostninger	-5.214.970	-6.200.000	-6.202.558
Finansielle poster netto	-5.202.509	-6.200.000	-6.201.900
Resultat før skat	-228.124	-793.800	-703.707
Årets resultat	-228.124	-793.800	-703.707
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	13.689.681	0	9.587.490
Overført til "Andre reserver"	13.689.681	0	9.587.490
Betalte prioritetsafdrag	2.153.787	0	0
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-1.141.346	0	-1.141.346
Overført restandel af årets resultat	-14.930.246	-793.800	-9.149.851
Overført til "Overført resultat"	-13.917.805	-793.800	-10.291.197
I alt	-228.124	-793.800	-703.707

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	134.520.036	135.493.007
11	Installationer	1.299.000	1.467.375
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>135.819.036</u>	<u>136.960.382</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>135.819.036</u>	<u>136.960.382</u>
Omsætningsaktiver			
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	2.248.542	2.125.239
	Restancer, andelshavere	1.107	12.012
	Varmeregnskab	58.713	52.877
12	Andre tilgodehavender	147.043	131.698
	Periodeafgrænsningsposter	31.724	20.914
	Tilgodehavender i alt	<u>2.487.129</u>	<u>2.342.740</u>
13	Likvide beholdninger	<u>20.301.053</u>	<u>30.941.329</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>22.788.182</u>	<u>33.284.069</u>
	Aktiver i alt	<u>158.607.218</u>	<u>170.244.451</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2019	2018
Egenkapital			
14	Andelsindskud	1.851.800	1.843.400
15	Overført resultat	-23.244.074	-13.549.789
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-21.392.274	-11.706.389
16	Reserveret til vedligeholdelse m.v. af ejendommen	55.800.517	42.110.836
	Andre reserver	55.800.517	42.110.836
	Egenkapital i alt	34.408.243	30.404.447
Hensatte forpligtelser			
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	2.248.542	2.125.239
	Hensatte forpligtelser i alt	2.248.542	2.125.239
Gældsforpligtelser			
17	Gæld til realkreditinstitutter	114.318.252	135.652.526
	Deposita	486.930	478.484
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	114.805.182	136.131.010
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.177.961	0
	Mellemregning med andelshavere	2.432.886	144.290
18	Indvendig vedligeholdelse for lejere	600.545	619.430
19	Anden gæld	933.859	787.459
	Periodeafgrænsningsposter	0	32.576
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.145.251	1.583.755
	Gældsforpligtelser i alt	121.950.433	137.714.765
	Passiver i alt	158.607.218	170.244.451
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
21 Eventualforpligtelser			
22 Nøgleoplysninger			
23 Beregning af andelsværdi			

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	782.273	831.187
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-190.070	-194.668
Lejeindtægter, erhvervslejemål	918.774	902.103
Lejeforhøjelser	48.151	29.969
Garager/p-pladser/p-kort	158.462	154.999
	<u>1.717.590</u>	<u>1.723.590</u>
2. Øvrige indtægter		
Gebyrer ved salg af andele	6.500	7.000
Andre indtægter	19.452	5.185
	<u>25.952</u>	<u>12.185</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	2.099.789	2.099.789
Forsikringer	340.929	325.959
Abonnementer	127.243	73.668
	<u>2.567.961</u>	<u>2.499.416</u>
4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	658.223	684.560
Renovation	527.712	532.396
Elforbrug fællesarealer	194.497	180.469
Forbrugsafgifter tomgang	0	1.491
	<u>1.380.432</u>	<u>1.398.916</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
5. Renholdelse		
Vicevært	907.448	867.857
Vinduespolering	10.825	5.359
Rengøringsartikler	6.886	2.392
Arbejdstøj m.m.	5.116	11.326
Snerydning/salt	0	2.685
Trappevask/grafitti	363.251	346.688
Kursus vicevært	0	10.974
Rengøring af affaldscontainere	23.406	0
Skadedyr	11.319	12.342
	<u>1.328.251</u>	<u>1.259.623</u>
6. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	222.252	169.344
Varmeanlæg	121.511	47.598
Drift af maskiner	16.241	3.249
Maler	4.635	77.280
Elektriker	156.876	73.679
Murer	71.174	3.520
Tømrer	180.801	50.800
VVS/kloak	211.708	287.089
Låseservice	7.539	13.409
Småanskaffelser	12.568	11.179
Diverse	16.091	12.718
Elevator	287.021	65.232
Porttelefon	1.163	10.762
Øvrige vedligeholdelse	179.861	95.080
Haveanlæg	6.465	34.628
Port	93.983	5.144
Vejbump	34.140	0
Ventilationsanlæg	0	1.901
Regulering §18b tidligere år	0	209.559
Etablering af pullerter	0	105.219
	<u>1.624.029</u>	<u>1.277.390</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	460.596	447.181
Udarbejdelse og revision af årsrapport	60.250	56.000
Ejendomsmægler vurdering af markedsleje af erhvervslejemål	18.750	0
Advokathonorar	12.970	0
Varmeregnskabshonorar	125.299	91.275
Gebyrer m.v.	43.601	64.748
Kontorartikler	4.774	3.137
Valuar	27.975	24.850
Telefon, alarm elevatorer	26.732	24.937
Generalforsamling og møder	37.669	476
Bidrag til beboerarrangementer	10.032	2.469
Diverse	14.877	7.809
Tab lejere	3.540	13.557
Bestyrelsesgodtgørelse	14.225	16.200
Gæstekort parkering	6.750	2.250
Småanskaffelser	2.864	11.426
	<u>870.904</u>	<u>766.315</u>
8. Finansielle indtægter		
Renter, obligationer	12.442	0
Øvrige renteindtægter	19	658
	<u>12.461</u>	<u>658</u>
9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	3.154.255	6.202.558
Renter, pengeinstitutter	56	0
Låneomkostninger	2.060.659	0
	<u>5.214.970</u>	<u>6.202.558</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	151.118.505	151.118.505
Anskaffelsessum 31. december 2019	<u>151.118.505</u>	<u>151.118.505</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	15.625.498	14.652.527
Årets af- og nedskrivninger	972.971	972.971
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>16.598.469</u>	<u>15.625.498</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>134.520.036</u>	<u>135.493.007</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>369.000.000</u>	<u>369.000.000</u>
11. Installationer		
Anskaffelsessum 1. januar	11.477.258	11.477.258
Anskaffelsessum 31. december 2019	<u>11.477.258</u>	<u>11.477.258</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	10.009.883	9.841.508
Årets af- og nedskrivninger	168.375	168.375
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>10.178.258</u>	<u>10.009.883</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>1.299.000</u>	<u>1.467.375</u>
12. Andre tilgodehavender		
Udbetaling BRL § 18 b	82.498	0
Andre tilgodehavender	27.957	99.316
Mellemregning andelshavere	15.403	15.403
Årsafregning el og vand	21.185	16.979
	<u>147.043</u>	<u>131.698</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
13. Likvide beholdninger		
Nordea, bestyrelseskasse	10.100	25.000
Kasse vicevært	490	3.889
Kasse festudvalg	5.174	10.313
Nordea, driftskonto	20.285.101	30.902.127
Nordea tilvalgskonto	188	0
	<u>20.301.053</u>	<u>30.941.329</u>
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	1.843.400	1.843.400
Kontant indskud	8.400	0
	<u>1.851.800</u>	<u>1.843.400</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-13.549.789	-8.996.537
Årets overførte overskud eller underskud	-14.930.246	-9.149.851
Tillægsværdi nye andele	1.334.994	0
Ændring i dagsværdi rentesikring	2.888.526	5.737.945
Betalte prioritetsafdrag	2.153.787	0
Regnskabsmæssige afskrivninger	-1.141.346	-1.141.346
	<u>-23.244.074</u>	<u>-13.549.789</u>
16. Reserveret til vedligeholdelse m.v. af ejendommen		
Reserveret 1. januar	42.110.836	32.523.346
Ifølge resultatdisponering	13.689.681	9.587.490
	<u>55.800.517</u>	<u>42.110.836</u>

Noter

17. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Restlø-</u> <u>betid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og</u> <u>bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs-</u> <u>mæssig</u> <u>værdi</u>	<u>Heraf</u> <u>afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Kursværdi</u>
Nordea Kredit, variabel rente. Cibor6. opr. t.kr. 51.700, inkonvertibelt, afdragsfrit indtil 2019. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. rente for 2. halvår -0,21% p.a., indfriet	0	0	49.356	0	0	0	0
Nordea Kredit, kontantlån, opr. 119.650.000. Obligationsrente 1,50% p.a., kontantlånsrente 1,5957861% p.a. konvertibelt	29,3	2.153.787	1.542.184	117.496.213	117.496.213	3.177.961	119.070.303
Nordea Kredit, variabel rente, Cibor 6. Opr. t.kr. 31.064, afdragsfrit til 2019. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente for 2. halvår -0,21% p.a., indfriet	0	0	23.767	0	0	0	0
Nordea Kredit, variabel rente. Cibor6, opr. t.kr. 50.000, inkonvertibelt. Afdragsfrit indtil 2023. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente for 2. halvår 0,06% p.a., indfriet	0	0	81.484	0	0	0	0
Rentesikring (renteswap), Markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente.. Sikrer Cibor6 lånene oprindeligt kr. 101.700.000 til fast rente 4,28% p.a. og sikrer Cibor6 lån oprindeligt kr. 31.064.000 til fast rente 4,01% p.a., indfriet	0	0	1.457.464	0	0	0	0
		<u>2.153.787</u>	<u>3.154.255</u>	<u>117.496.213</u>	<u>117.496.213</u>	<u>3.177.961</u>	<u>119.070.303</u>

Noter

18. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo 1. januar	619.430	568.310
Hensat i året	49.230	51.120
	<u>668.660</u>	<u>619.430</u>
Anvendt	-42.000	0
Indtægtsført	-26.115	0
	<u>600.545</u>	<u>619.430</u>

19. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	23.759	35.161
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	1.704	1.799
Pensionsbidrag	7.959	13.032
Mellemregning administrator	0	11.047
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	190.070	194.668
Varmeafregning	290.505	103.534
Øvrige	1.661	3.547
Kreditorer	391.058	424.671
Lønmodtagernes Feriefond	27.143	0
	<u>933.859</u>	<u>787.459</u>

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 117.496 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 134.520 t.kr.

Noter

21. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Andelsboligforeningen udlejer fortsat lejligheder til ikke-medlemmer.

22. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	18.433	18.433	229	18.517
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1.137	1.137	13	1.053
B4	Erhvervslejemål	1.163	1.163	3	1.163
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	470	470	31	470
B6	I alt	21.203	21.203	276	21.203

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.		År			
D1	Foreningens stiftelsesår	1997			
D2	Ejendommens opførelsesår	1961			
Felt nr. Sæt kryds		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Felt nr. Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Felt nr. Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	431.000.000	20.327		
Felt nr. Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	55.800.517	2.632		
Felt nr. Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13			
Felt nr. Sæt kryds		Ja	Nej		
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	1.000.370	* 12 /	18.517	648
H2	Erhvervslejeindtægter	76.923	* 12 /	18.517	50
H3	Boliglejeindtægter	63.953	* 12 /	18.517	41

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-14	-38	-12
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			14.701
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			5.355
K3	Teknisk andelsværdi			20.056
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	60	77
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	45	60	77
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			10
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	116

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	19.928	17.403
Valuarvurdering	23.276	20.327
Anskaffelsessum (kostpris)	8.161	7.127
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.355	4.677
Foreslået andelsværdi	14.701	12.838
Reserver uden for andelsværdi	3.013	2.632
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		45
Finansielle poster, netto		32
Afdrag		<u>13</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>86</u>

Noter

23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-21.392.274
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	431.000.000
Ejendommens kostpris	-135.819.036
	<u>273.788.690</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	117.496.213
Prioritetsgæld, kursværdi	-119.070.303
	<u>272.214.600</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2019.	
Fordelingstal er areal i henhold til beboeroversigt.	<u>18.518</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>14.700,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2019)	<u>14.700,00</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 14.700,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 4.310.000 kr., 21.550.000 kr. og 43.100.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 5% og 10%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 431.000.000 kr.

Noter

23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-10%	-43.100.000	229.114.600	12.372,53	-15,83%
-5%	-21.550.000	250.664.600	13.536,27	-7,92%
-1%	-4.310.000	267.904.600	14.467,25	-1,58%
0%	0	272.214.600	14.700,00	0,00%
1%	4.310.000	276.524.600	14.932,75	1,58%
5%	21.550.000	293.764.600	15.863,73	7,92%
10%	43.100.000	315.314.600	17.027,47	15,83%

Beboeroversigt for Bellmannsgade 7 - 37 pr. 31. december 2019.

Andelsværdi kr. 14.700,00 pr. m²

Nr.	Bellmannsg.	Areal i kvm.		Fordelingstal	Egenkapital	
		Andele	Lejere			
1	7 St.		485	48.500,00		
2	7,1 Th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
3	7,1 Tv.	82		8.200,00	1.205.400,00	
4	7,2 Th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
5	7,2 Tv.	82		8.200,00	1.205.400,00	
6	7,3 Th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
7	7,3 Tv.	82		8.200,00	1.205.400,00	
8	7,4 Th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
9	7,4 Tv.	82		8.200,00	1.205.400,00	
10	9 St.	Udlej. med nr. 1				
11	9,1 Th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
12	9,1 Tv.	82		8.200,00	1.205.400,00	
13	9,2 Th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
14	9,2 Tv.	82		8.200,00	1.205.400,00	
15	9,3 Th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
16	9,3 Tv.	82		8.200,00	1.205.400,00	
17	9,4 Th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
18	9,4 Tv.	82		8.200,00	1.205.400,00	
19	11 St.	Udlej. med nr. 1				
20	11,1 Th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
21	11,1 Tv.	82		8.200,00	1.205.400,00	
22	11,2 Th.		82	8.200,00		
23	11,2 Tv.	82		8.200,00	1.205.400,00	
24	11,3 Th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
25	11,3 Tv.	82		8.200,00	1.205.400,00	
26	11,4 Th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
27	11,4 Tv.	82		8.200,00	1.205.400,00	
28	13 St. th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
29	13 St. mf. 1	41		4.100,00	602.700,00	
30	13 St. mf. 2	41		4.100,00	602.700,00	
31	13 St. mf. 3	41		4.100,00	602.700,00	
32	13 St. mf. 4	41		4.100,00	602.700,00	
33	13 St. tv.	76		7.600,00	1.117.200,00	
34	13 1. th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
35	13 1. mf. 1	41		4.100,00	602.700,00	
36	13 1. mf. 2		41	4.100,00		
37	13 1. mf. 3	41		4.100,00	602.700,00	
38	13 1. mf. 4	41		4.100,00	602.700,00	
39	13 1. tv.	76		7.600,00	1.117.200,00	
40	13 2. th.	82		8.200,00	1.205.400,00	
41	13 2. mf. 1	41		4.100,00	602.700,00	
42	13 2. mf. 2		41	4.100,00		
43	13 2. mf. 3	41		4.100,00	602.700,00	
44	13 2. mf. 4	41		4.100,00	602.700,00	
45	13 2. tv.	76		7.600,00	1.117.200,00	
46	13,3 Th.		98	9.800,00		
47	13,3 Tv.	78		7.800,00	1.146.600,00	
48	13,4 Th.	98		9.800,00	1.440.600,00	
49	13,4 Tv.	78		7.800,00	1.146.600,00	
50	13,5 Th.	98		9.800,00	1.440.600,00	
Sammentælling		3.122	747	312.200,00	74.700,00	45.893.400,00

Beboeroversigt for Bellmannsgade 7 - 37 pr. 31. december 2019.

Andelsværdi kr. 14.700,00 pr. m²

Nr.	Bellmannsg.	Areal i kvm.		Fordelingstal		Egenkapital
		Andele	Lejere	Andele	Lejere	
51	13,5 Tv.	78		7.800,00		1.146.600,00
52	13,6 Th.	98		9.800,00		1.440.600,00
53	13,6 Tv.	78		7.800,00		1.146.600,00
54	13,7 Th.	98		9.800,00		1.440.600,00
55	13,7 Tv.	78		7.800,00		1.146.600,00
56	15 St. Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
57	15 St. Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
58	15,1 Th.	92		9.200,00		1.352.400,00
59	15,1 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
60	15,2 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
61	15,2 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
62	15,3 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
63	15,3 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
64	15,4 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
65	15,4 Tv.		81		8.100,00	
66	15,5 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
67	15,5 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
68	15,6 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
69	15,6 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
70	15,7 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
71	15,7 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
72	17 St. Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
73	17 St. Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
74	17,1 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
75	17,1 Tv.	71		7.100,00		1.043.700,00
76	17,2 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
77	17,2 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
78	17,3 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
79	17,3 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
80	17,4 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
81	17,4 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
82	17,5 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
83	17,5 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
84	17,6 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
85	17,6 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
86	17,7 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
87	17,7 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
88	19 St. Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
89	19 St. Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
90	19,1 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
91	19,1 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
92	19,2 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
93	19,2 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
94	19,3 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
95	19,3 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
96	19,4 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
97	19,4 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
98	19,5 Th.		81		8.100,00	
99	19,5 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
100	19,6 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
Sammentælling		3.914	162	391.400,00	16.200,00	57.535.800,00

Beboeroversigt for Bellmannsgade 7 - 37 pr. 31. december 2019.

Andelsværdi kr. 14.700,00 pr. m²

Nr.	Bellmannsg.	Areal i kvm.		Fordelingstal		Egenkapital
		Andele	Lejere	Andele	Lejere	
101	19,6 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
102	19,7 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
103	19,7 Tv.		81		8.100,00	
104	21 St. Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
105	21 St. Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
106	21,1 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
107	21,1 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
108	21,2 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
109	21,2 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
110	21,3 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
111	21,3 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
112	21,4 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
113	21,4 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
114	21,5 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
115	21,5 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
116	21,6 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
117	21,6 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
118	21,7 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
119	21,7 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
120	23		425		42.500,00	
121	23 St. Th.	Udlej. med nr. 120				
122	23 St. Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
123	23,1 Th.	70		7.000,00		1.029.000,00
124	23,1 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
125	23,2 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
126	23,2 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
127	23,3 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
128	23,3 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
129	23,4 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
130	23,4 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
131	23,5 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
132	23,5 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
133	23,6 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
134	23,6 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
135	23,7 Th.	81		8.100,00		1.190.700,00
136	23,7 Tv.	81		8.100,00		1.190.700,00
137	25 St. Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
138	25 St. Tv.		84		8.400,00	
139	25,1 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
140	25,1 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
141	25,2 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
142	25,2 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
143	25,3 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
144	25,3 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
145	25,4 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
146	25,4 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
147	25,5 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
148	25,5 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
149	25,6 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
150	25,6 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
Sammentælling		3.754	590	375.400,00	59.000,00	55.183.800,00

Beboeroversigt for Bellmannsgade 7 - 37 pr. 31. december 2019.

Andelsværdi kr. 14.700,00 pr. m²

Nr.	Bellmannsg.	Areal i kvm.		Fordelingstal		Egenkapital
		Andele	Lejere	Andele	Lejere	
151	25,7 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
152	25,7 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
153	27 St. Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
154	27 St. Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
155	27,1 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
156	27,1 Tv.		84		8.400,00	
157	27,2 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
158	27,2 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
159	27,3 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
160	27,3 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
161	27,4 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
162	27,4 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
163	27,5 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
164	27,5 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
165	27,6 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
166	27,6 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
167	27,7 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
168	27,7 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
169	29 St. Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
170	29 St. Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
171	29,1 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
172	29,1 Tv.		84		8.400,00	
173	29,2 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
174	29,2 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
175	29,3 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
176	29,3 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
177	29,4 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
178	29,4 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
179	29,5 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
180	29,5 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
181	29,6 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
182	29,6 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
183	29,7 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
184	29,7 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
185	31 St. Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
186	31 St. Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
187	31,1 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
188	31,1 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
189	31,2 Th.		84		8.400,00	
190	31,2 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
191	31,3 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
192	31,3 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
193	31,4 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
194	31,4 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
195	31,5 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
196	31,5 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
197	31,6 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
198	31,6 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
199	31,7 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
200	31,7 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
Sammentælling		3.948	252	394.800,00	25.200,00	58.035.600,00

Beboeroversigt for Bellmannsgade 7 - 37 pr. 31. december 2019.

Andelsværdi kr. 14.700,00 pr. m²

Nr.	Bellmannsg.	Areal i kvm.		Fordelingstal		Egenkapital
		Andele	Lejere	Andele	Lejere	
201	33 St. Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
202	33 St. Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
203	33,1 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
204	33,1 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
205	33,2 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
206	33,2 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
207	33,3 Th.		84		8.400,00	
208	33,3 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
209	33,4 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
210	33,4 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
211	33,5 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
212	33,5 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
213	33,6 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
214	33,6 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
215	33,7 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
216	33,7 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
217	35 St. Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
218	35 St. Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
219	35,1 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
220	35,1 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
221	35,2 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
222	35,2 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
223	35,3 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
224	35,3 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
225	35,4 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
226	35,4 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
227	35,5 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
228	35,5 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
229	35,6 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
230	35,6 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
231	35,7 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
232	35,7 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
233	37 St. Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
234	37 St. Tv.		84		8.400,00	
235	37,1 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
236	37,1 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
237	37,2 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
238	37,2 Tv.	84	84	8.400,00		1.234.800,00
239	37,3 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
240	37,3 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
241	37,4 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
242	37,4 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
243	37,5 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
244	37,5 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
245	37,6 Th.	84		8.400,00		1.234.800,00
246	37,6 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
247	37,7 Th.		84		8.400,00	
248	37,7 Tv.	84		8.400,00		1.234.800,00
	Garager mv. Mobilantenne					
Sammentælling		3.780	336	378.000,00	25.200,00	55.566.000,00
Total		18.518	2.087	1.851.800,00	200.300,00	272.214.600,00

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tina Hald

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:35813534

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-11-16 12:30:08Z

NEM ID 

Tina Hald

Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:35813534

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-11-16 12:30:08Z

NEM ID 

Tina Hald

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:35813534

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-11-16 12:30:08Z

NEM ID 

Lars Gerner Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bellmangade

Serienummer: PID:9208-2002-2-978849124779

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-11-16 15:15:03Z

NEM ID 

Sussi Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bellmangade

Serienummer: CVR:20614234-RID:55037282

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-11-17 06:56:32Z

NEM ID 

Nedzmi Iljazovski

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bellmangade

Serienummer: PID:9208-2002-2-653244684153

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-11-18 13:21:05Z

NEM ID 

Lone Berg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-015895403522

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-11-18 16:03:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W8BGY-C125B-FKK3Z-6NL40-4T5WI-7H6E7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>