

# **Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37**

Bellmansgade 7-37, 2100 København Ø

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 17. april 2023

### Bestyrelsen

Lars Gerner Hansen  
Formand

Sussi B. Nielsen

Nedzmi Iljazovski

Selma Reguez

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 8. maj 2023.

---

Henrik Bræmer  
Dirigent

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 revisorers 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

Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 17. april 2023

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor  
mne27764

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37 Bellmansgade 7-37 2100 København Ø
	CVR-nr.: 20 61 42 34 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 1.868.000 Andelshavere: 230
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 4860, Udenbys Klædebo Kvarter
<b>Bestyrelse</b>	Lars Gerner Hansen, Formand Sussi B. Nielsen Nedzmi Iljazovski Selma Reguez
<b>Administrator</b>	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K.
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Danmark, ,
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 8. maj 2023,

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt 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 tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

### Likviditetsresultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

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 beregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Indtægter, andelshavere	12.061.328	12.057.000	12.061.487
1 Indtægter, andre	1.320.752	1.209.800	1.151.745
Vaskeriindtægter	159.621	180.000	187.364
2 Øvrige indtægter	16.850	9.900	25.410
<b>Indtægter i alt</b>	<b>13.558.551</b>	<b>13.456.700</b>	<b>13.426.006</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-2.567.995	-2.577.100	-2.557.132
4 Forbrugsafgifter	-1.766.063	-1.747.100	-1.573.535
5 Renholdelse og udenomsarealer	-1.488.259	-1.497.100	-1.491.003
6 Vedligeholdelse, løbende	-1.617.809	-1.350.000	-1.699.874
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.542.555	-1.500.000	-343.899
8 Administrationsomkostninger	-979.502	-923.700	-918.622
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-44.760	-44.700	-44.666
Afskrivninger	-497.194	-497.200	-509.809
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-10.504.137</b>	<b>-10.136.900</b>	<b>-9.138.540</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.054.414</b>	<b>3.319.800</b>	<b>4.287.466</b>
9 Finansielle omkostninger	-1.585.079	-1.612.800	-1.626.169
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-1.585.079</b>	<b>-1.612.800</b>	<b>-1.626.169</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.469.335</b>	<b>1.707.000</b>	<b>2.661.297</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.469.335</b>	<b>1.707.000</b>	<b>2.661.297</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom mv.	8.724.850	0	798.094
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-7.255.515	1.707.000	1.863.203
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.469.335</b>	<b>1.707.000</b>	<b>2.661.297</b>
Årets resultat	1.469.335	1.707.000	2.661.297
Betalte prioritetsafdrag	-3.408.157	-3.408.200	-3.370.673
Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.	497.194	497.200	509.809
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-1.441.628</b>	<b>-1.204.000</b>	<b>-199.567</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
10	Ejendom	133.380.935	133.199.634
11	Installationer	811.875	974.250
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>134.192.810</u>	<u>134.173.884</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>134.192.810</u></b>	<b><u>134.173.884</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	2.470.393	2.282.739
12	Varmeregnskab	53.721	14.916
	Antenneregnskab	5.742	0
13	Andre tilgodehavender	109.405	39.273
	Periodeafgrænsningsposter	<u>51.851</u>	<u>19.123</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.691.112</u>	<u>2.356.051</u>
	Likvide beholdninger	<u>20.741.239</u>	<u>24.110.061</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>23.432.351</u></b>	<b><u>26.466.112</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>157.625.161</u></b>	<b><u>160.639.996</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	1.868.000	1.859.900
Overført resultat m.v.	-2.856.302	3.021.239
Egenkapital før andre reserver	-988.302	4.881.139
Reserve for vedligeholdelse af ejendom m.m.	44.354.576	35.629.726
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	2.470.393	2.282.739
Andre reserver	46.824.969	37.912.465
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>45.836.667</b>	<b>42.793.604</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
14 Indvendig vedligeholdelse for lejere	593.469	656.418
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>593.469</b>	<b>656.418</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
15 Gæld til realkreditinstitutter	105.539.338	108.985.396
Deposita	463.378	454.992
Langfristede gældsforpligtelser i alt	106.002.716	109.440.388
Kortfristet del af langfristet gæld	3.446.058	3.408.157
Mellemregning med andelshavere	164.534	2.946.114
16 Anden gæld	1.581.717	1.395.315
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.192.309	7.749.586
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>111.195.025</b>	<b>117.189.974</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>157.625.161</b>	<b>160.639.996</b>
<b>17 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>18 Nøgleoplysninger</b>		
<b>19 Beregning af andelsværdi</b>		

## Egenkapitalopgørelse 31. december

	2022	2021
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	1.859.900	1.859.900
Tilgang af nye andele	8.100	0
	<u>1.868.000</u>	<u>1.859.900</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	3.021.238	1.158.036
Tillægsværdi nye andele	1.377.975	0
Restandel af årets resultat	-7.255.515	1.863.203
	<u>-2.856.302</u>	<u>3.021.239</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>-988.302</u></b>	<b><u>4.881.139</u></b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom m.m.</b>		
Reserve primo	35.629.726	34.831.632
Reserveret i året	8.724.850	798.094
	<u>44.354.576</u>	<u>35.629.726</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b><u>44.354.576</u></b>	<b><u>35.629.726</u></b>
<b>Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)</b>		
Reserve primo	2.282.739	2.098.096
Reserveret i året (indbetaling + renter)	187.654	184.643
	<u>2.470.393</u>	<u>2.282.739</u>
<b>Andre reserver (bunden) i alt</b>	<b><u>2.470.393</u></b>	<b><u>2.282.739</u></b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>46.824.969</u></b>	<b><u>37.912.465</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>45.836.667</u></b>	<b><u>42.793.604</u></b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Indtægter, andre</b>		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	633.604	649.444
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-177.905	-175.812
Lejeindtægter, erhvervslejemål	984.244	961.129
Lejeforhøjelser	31.178	31.806
Garager/p-pladser/p-kort	184.102	150.022
Tilbagebetaling for meget opkrævet leje tidligere år	0	-279.300
Tomgangsleje	-334.471	-185.544
	<u><b>1.320.752</b></u>	<u><b>1.151.745</b></u>
<b>2. Øvrige indtægter</b>		
Gebyrer ved salg af andele	7.500	7.000
Andre indtægter	5.950	18.410
Ventelistegebyrer	3.400	0
	<u><b>16.850</b></u>	<u><b>25.410</b></u>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	2.099.789	2.099.789
Forsikringer	386.005	374.465
Abonnementer	82.201	82.878
	<u><b>2.567.995</b></u>	<u><b>2.557.132</b></u>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>		
Vandforbrug fællesarealer	691.921	732.104
Renovation	724.970	647.988
Elforbrug fællesarealer	327.192	193.443
Forbrugsafgifter tomgang	21.980	0
	<u><b>1.766.063</b></u>	<u><b>1.573.535</b></u>



## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>5. Renholdelse og udenomsarealer</b>		
Vicevært	827.989	896.238
Vask af affaldscontainere	66.563	0
Vinduespolering	41.464	38.257
Rengøringsartikler	5.229	3.434
Arbejdstøj m.m.	8.721	4.091
Snerydning/salt	2.562	0
Trappevask/grafitti	366.316	354.205
Skadedyr	10.777	47.397
Viceværtservice, Tip Top Ejendomsservice	132.528	147.381
Vicevært afløsning	24.375	0
Personaleudgifter	1.735	0
	<u><b>1.488.259</b></u>	<u><b>1.491.003</b></u>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>		
Drift af vaskeri	256.813	211.362
Varmeanlæg	250.391	119.062
Drift af maskiner	30.617	30.446
Maler	14.183	51.929
Elektriker	99.926	262.647
Glarmester	0	6.047
Murer	0	1.376
Tømrer	24.572	44.209
VVS/kloak	168.517	252.331
Låseservice	23.854	1.594
Småanskaffelser	19.693	17.687
Diverse	517	22.705
Facaderens	358.755	0
Elevator	265.708	473.233
Øvrige vedligeholdelse	65.971	166.055
Haveanlæg	9.429	21.647
Port	7.300	11.970
Ventilationsanlæg	0	11.068
Regulering §18b tidligere år	0	-16.744
Fritidshjem	21.563	11.250
	<u><b>1.617.809</b></u>	<u><b>1.699.874</b></u>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
Maling af trappeopgang	1.542.555	117.236
Legeplads	<u>0</u>	<u>226.663</u>
	<b><u>1.542.555</u></b>	<b><u>343.899</u></b>
<b>8. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	504.830	487.147
Udarbejdelse og revision af årsrapport	63.350	61.450
Anden administrativ rådgivning	0	35.710
Advokathonorar	4.350	13.320
Varmeregnskabshonorar	137.945	134.612
Gebyrer m.v.	61.255	54.892
Kontorartikler	20.209	8.665
Valuar	29.450	29.375
Telefon, alarm elevatorer	36.342	30.950
Generalforsamling og møder	9.011	13.079
Bidrag til beboerarrangementer	13.256	0
Diverse	37.814	31.322
Tab lejere	44.729	0
Bestyrelsesgodtgørelse	16.000	18.100
Drift af kontormaskiner	<u>961</u>	<u>0</u>
	<b><u>979.502</u></b>	<b><u>918.622</u></b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	1.552.835	1.600.134
Renter, pengeinstitutter	32.244	26.031
Renter, kreditorer	<u>0</u>	<u>4</u>
	<b><u>1.585.079</u></b>	<b><u>1.626.169</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>10. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	151.118.505	151.118.505
Tilgang i årets løb	516.120	0
<b>Anskaffelsessum 31. december 2022</b>	<b><u>151.634.625</u></b>	<b><u>151.118.505</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	17.918.871	17.571.437
Årets af- og nedskrivninger	334.819	347.434
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>18.253.690</u></b>	<b><u>17.918.871</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>133.380.935</u></b>	<b><u>133.199.634</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	<u>369.000.000</u>	<u>369.000.000</u>
<b>11. Installationer</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>11.477.258</u>	<u>11.477.258</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2022</b>	<b><u>11.477.258</u></b>	<b><u>11.477.258</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	10.503.008	10.340.633
Årets af- og nedskrivninger	162.375	162.375
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>10.665.383</u></b>	<b><u>10.503.008</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>811.875</u></b>	<b><u>974.250</u></b>
<b>12. Varmeregnskab</b>		
Fjernvarmeomkostning	210.903	171.968
Indbetalt a conto	<u>-157.182</u>	<u>-157.052</u>
	<b><u>53.721</u></b>	<b><u>14.916</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>13. Andre tilgodehavender</b>		
Udbetaling BRL § 18 b	0	23.387
Andre tilgodehavender	94.002	483
Mellemregning andelshavere	<u>15.403</u>	<u>15.403</u>
	<b><u>109.405</u></b>	<b><u>39.273</u></b>
<b>14. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. januar	656.418	611.752
Indbetalt i året	<u>45.071</u>	<u>44.666</u>
	701.489	656.418
Anvendt	-42.545	0
Indtægtsført	<u>-65.475</u>	<u>0</u>
	<b><u>593.469</u></b>	<b><u>656.418</u></b>

## Noter

---

### 15. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Restlø- betid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Heraf afdrag første år</u>	<u>Kursværdi</u>
Nordea Kredit, kontantlån, opr. 118.277.000. Obligationsrente 1,00% p.a., kontantlånsrente 1,107459% p.a. konvertibelt	27,25	3.408.157	1.552.835	108.985.396	108.985.396	3.446.058	81.640.284
		<b>3.408.157</b>	<b>1.552.835</b>	<b>108.985.396</b>	<b>108.985.396</b>	<b>3.446.058</b>	<b>81.640.284</b>

## Noter

---

### 16. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	36.173	51.002
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	1.704	1.704
Pensionsbidrag	5.695	8.803
Feriepengeforpligtelse funktionærer	87.240	87.634
Mellemregning administrator	0	12.450
Omkostninger	409.888	272.095
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	177.905	175.812
Varmeafregning	657.435	480.425
Kreditorer	205.677	305.390
	<u>1.581.717</u>	<u>1.395.315</u>

### 17. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 108.985 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 134.193 t.kr.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Ejendomsavancebeskatning

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.

## Noter

### 18. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	18.598	18.598	230	18.680
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	972	972	12	890
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	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
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"/>

  

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.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2022 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	431.000.000	20.327	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2022 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	44.354.576	2.092	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
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:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	
H1	Boligafgift	1.009.121 * 12 /	18.680 648	
H2	Erhvervslejeindtægter	82.540 * 12 /	18.680 53	
H3	Boliglejeindtægter	48.548 * 12 /	18.680 31	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2020 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2021 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2022 kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	114	143	79



## Noter

### 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	17.300		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.698		
K3	Teknisk andelsværdi	21.998		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	80	76
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	16	73
M3	Vedligeholdelse i alt	41	96	149
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	17		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	178	181	182

### 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

---

### 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	19.754	17.403
Valuarvurdering	23.073	20.327
Anskaffelsessum (kostpris)	8.117	7.152
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.698	4.139
Foreslået andelsværdi	17.300	15.241
Reserver uden for andelsværdi	2.507	2.208
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		20
Øvrige omkostninger		48
Finansielle poster, netto		10
Afdrag		<u>22</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>89</u>

## Noter

---

### 19. 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	-988.302
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 31. december 2019	431.000.000
Ejendommens kostpris	-134.192.810
	<u>295.818.888</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	108.985.396
Prioritetsgæld, kursværdi	-81.640.284
	<u>323.164.000</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2022.	
Fordelingstal er areal i henhold til beboeroversigt.	<u>18.680</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>17.300,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. juni 2022)	<u>16.400,00</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 17.300,00 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.

### 19. 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	280.064.000	14.992,72	-13,34%
-5%	-21.550.000	301.614.000	16.146,36	-6,67%
-1%	-4.310.000	318.854.000	17.069,27	-1,33%
0%	0	323.164.000	17.300,00	0,00%
1%	4.310.000	327.474.000	17.530,73	1,33%
5%	21.550.000	344.714.000	18.453,64	6,67%
10%	43.100.000	366.264.000	19.607,28	13,34%

## Sven Westergaards Ejendomsadministr...

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Tina Hald  
Administrator  
ID: 35813534  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 12:34:56  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lars Gerner Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lars Gerner Hansen  
Bestyrelsesformand  
ID: 9d929b74-2b48-4e5f-b36f-ecdae70e6345  
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2023 kl.: 17:14:48  
Underskrevet med MitID

MitID

## Sussi B. Nielsen

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Sussi Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 55037282  
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2023 kl.: 07:48:32  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Nedzmi Iljazovski

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Nedzmi Iljazovski  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d310ae95-3cd6-42f2-9fe8-d23115ab7169  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 09:49:36  
Underskrevet med MitID

MitID

## Selma Reguez

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Selma Reguez  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 71853286-f18a-4108-8548-2c21c772fc39  
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2023 kl.: 08:38:43  
Underskrevet med MitID

MitID

## Søren Tholle

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Søren Tholle  
Revisor  
ID: 1252050666365  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 10:08:16  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henrik Bræmer

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Jørgen Edvard Bræmer  
Dirigent  
ID: c3a9a558-6075-44ae-be9e-04d903c84be0  
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 09:53:21  
Underskrevet med MitID

MitID

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](http://www.esignatur.dk).