Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Bellmansgade 7-37

Årsrapport for 2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	22
Specifikation af andelsværdi	24

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Bellmansgade 7-37 CVR-nr. 20 61 42 34
Adresse	Bellmansgade 7-37 2100 København Ø
Bestyrelse	Lars Gerner Hansen (Formand) Sussi B. Nielsen Nedzmi Iljazovski Selma Reguez Jens Walther Berg
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K Tlf.nr. 33 13 78 00
Revisor	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen **Bellmansggade 7-37.**

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. maj 2025

Bestyrelse

Lars Gerner Hansen	Sussi B. Nielsen	Nedzmi Iljazovski
Selma Reguez	Jens Walther Berg	

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bellmansggade 7-37 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet
Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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 8. maj 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37 for 2024 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste 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 mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

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), renter af bankgæld og kreditter.

Anvendt regnskabspraksis

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

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens 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 nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens bygning/grund.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Forbedringer	10 år eller 10%
Installationer	10 år eller 10%

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvares af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital
”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”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 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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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.

Hensættelse til udskudt skat
Foreningens vedtægter §6 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 skattemæssige underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse 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.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 15, 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 fortages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgæld.

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond.

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

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 20, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

Note	Indtægter	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	Boligafgift	12.303.101	12.200.000	12.163.911
2	Lejeindtægter	1.354.568	1.257.000	1.402.563
5	Vaskeriindtægter	175.788	180.000	183.397
3	Øvrige indtægter	34.118	21.000	29.305
		13.867.575	13.658.000	13.779.176
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	2.158.582	2.159.000	2.099.789
	Elforbrug	197.918	270.000	236.713
	Vandforbrug	712.328	700.000	673.054
	Renovation, incl. lift	1.016.850	1.017.000	893.836
4	Forsikringer og abonnementer	480.652	500.000	465.304
6	Renholdelse og udenomsarealer	696.958	819.000	681.813
7	Personaleomkostninger	1.017.713	981.000	783.581
8	Administrations- og foreningsomkostninger	903.620	1.064.600	953.403
9	Vedligeholdelse, løbende	1.940.371	1.770.000	1.589.136
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	37.544	38.000	40.317
13	Afskrivning driftsmidler og inventar mv.	508.307	501.500	501.225
		9.670.843	9.820.100	8.918.171
	Resultat før finansielle poster	4.196.732	3.837.900	4.861.005
	Finansielle indtægter	37.569	0	0
10	Finansielle omkostninger	-1.456.682	-1.457.000	-1.505.009
	Resultat før skat	2.777.619	2.380.900	3.355.996
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	2.777.619	2.380.900	3.355.996
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	200.000	200.000	-34.826.505
	Overført restandel af årets resultat	2.577.619	2.180.900	38.182.501
	Disponeret i alt	2.777.619	2.380.900	3.355.996
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	2.777.619	2.380.900	3.355.996
	Betalte prioritetsafdrag	-3.484.381	-3.490.000	-3.446.058
	Regnskabsmæssige afskrivninger	508.307	501.500	501.225
		-198.455	-607.600	411.163

Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 4860, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
12	Kostpris pr. 31. december 2024	139.362.269	133.324.866
13	Installationer	583.106	726.094
	Anlægsaktiver i alt	139.945.375	134.050.960
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer, andelshavere/lejere	85.345	95.496
14	Andre tilgodehavender	796.825	30.345
	Forudbetalte omkostninger	408.260	51.786
	Grundejernes Investeringsfond (bunden)	2.769.197	2.564.273
		4.059.627	2.741.900
15	**Likvide beholdninger**	25.372.297	29.656.917
	Omsætningsaktiver i alt	29.431.924	32.398.817
	Aktiver i alt	169.377.299	166.449.777

Balance pr. 31. december 2024

Note	Passiver	2024	2023
	Andelsindskud	1.926.500	1.884.800
	Overført resultat mv.	39.701.433	38.403.483
		41.627.933	40.288.283
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	8.237.713	0
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen mv.	9.728.071	9.528.071
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	2.769.197	2.564.273
	Andre reserver	20.734.981	12.092.344
	Egenkapital	62.362.914	52.380.627
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	98.531.829	102.054.957
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	487.186	473.397
		99.019.015	102.528.354
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	3.523.128	3.484.381
17	Varmeregnskab	312.337	414.513
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	502.385	464.841
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	3.141.703	6.109.211
18	Øvrig gæld	515.817	1.067.850
		7.995.370	11.540.796
	Gældsforpligtelser i alt	107.014.385	114.069.150
	Passiver i alt	169.377.299	166.449.777

1 Andelskroneberegning

19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

20 Nøgleoplysninger og nøgletal

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2024	2023
Boliger	18.848	100	1.884.800	1.868.000
Solgt i årets løb	417	100	41.700	16.800
	19.265		1.926.500	1.884.800

Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	38.403.483	-2.856.301
Tillægsværdi nye andele	7.162.968	2.974.445
Overført fra reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-8.237.713	0
Overført til/fra reserve for Grundejernes Investeringsfond	-204.924	102.838
Overført restandel af årets resultat	2.577.619	38.182.501
	39.701.433	38.403.483
Egenkapital før andre reserver	41.627.933	40.288.283
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	0	0
Årets hensættelse	8.237.713	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	8.237.713	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen mv.		
Saldo primo	9.528.071	44.354.576
Årets hensættelse	200.000	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-34.826.505
	9.728.071	9.528.071
Andre reserver (ikke bunden) i alt	17.965.784	9.528.071
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		
Reserve primo	2.564.273	2.470.393
Reserveret i året (indbetaling + renter)	204.924	93.880
Anvendt i året (udbetaling + renter)	0	0
	2.769.197	2.564.273
Andre reserver (bunden) i alt	2.769.197	2.564.273
Andre reserver	20.734.981	12.092.344
Egenkapital i alt	62.362.914	52.380.627

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	158.285.597
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019, fastholdt værdi	431.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	369.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret (119,9 / 98,2 * 369.000.000)	450.540.733

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet		**62.362.914**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare		-20.734.981
Tilbagebetalingskrav jf. andelsboliglovens §5, stk. 6		-32.148.227
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkt D ovenfor	450.540.733	
Bogført værdi	-139.945.375	310.595.358
		320.075.064
Regulering af prioritetsgæld:		
Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	102.054.957	
Kursværdi prioritetsgæld	-84.992.521	17.062.436
Værdi til fordeling på solgte andele		337.137.500
Andelshavere antal kvm		19.265
Andelskroneværdi pr. 31. december 2024 pr. m^2		17.500
Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		17.500

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2024	kr.	17.500
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	17.300
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	17.300
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	16.400

Noter til årsrapporten

		2024	Ikke revideret budget 2024	2023
2.	**Lejeindtægter**			
	Lejeindtægter, boliger	523.249	480.000	519.799
	Lejeindtægter, erhverv	1.066.947	1.000.000	1.033.174
	Lejeforhøjelser, boliger	0	0	49.198
	Lejeindtægter, garage og p-pladser	145.462	145.000	145.462
	Tomgangsleje, erhverv	-330.562	-335.000	-345.070
	Forbrugsafgifter tomgang	-50.528	-33.000	0
		1.354.568	1.257.000	1.402.563
3.	**Øvrige indtægter**			
	Gebyrer ved salg af andele	11.500	3.000	9.000
	Andre indtægter	418	7.000	5.715
	Parkeringsbilletter	20.610	10.000	9.470
	Nøglebrikker	1.590	1.000	1.120
	Ventelistegebyrer	0	0	4.000
		34.118	21.000	29.305
4.	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	394.550	395.000	365.693
	Andre forsikringer	60.895	55.000	51.936
	Serviceabonnementer	25.207	50.000	47.675
		480.652	500.000	465.304
5.	**Vaskeriregnskab**			
	Indtægter fra vaskeri	175.788	180.000	183.397
	Omkodning vaskekort	-133	0	0
	Sæbe vaskeri	-47.260	-100.000	-52.673
	Internet vaskeri	-2.820	-3.000	-2.670
	Vedligeholdelse	-85.767	-200.000	-124.581
		39.808	-123.000	3.473

Noter til årsrapporten

		2024	Ikke revideret budget 2024	2023
6.	**Renholdelse og udenomsarealer**			
	Viceværtservice	0	30.000	65.292
	Trappevask	396.615	391.000	378.139
	Vinduespolering	25.071	46.000	12.770
	Snebekæmpelse	13.963	20.000	4.340
	Tømning af affaldscontainere	225.229	215.000	142.200
	Skadedyr	29.121	20.000	17.665
	Graffitirensning	2.207	5.000	0
	Øvrig rengøring	0	80.000	38.625
	Rengøring efter brand i vaskeri	0	0	10.771
	Rengøringsartikler	4.752	12.000	12.011
		696.958	819.000	681.813
7.	**Personaleomkostninger**			
	Lønninger (vicevært)	871.493	850.000	715.823
	Pension	127.032	100.000	58.513
	ATP - bidrag	7.128	7.000	0
	Regulering feriepengeforpligtelse	0	5.000	0
	Lovpligtige ordninger	6.801	9.000	2.280
	Arbejdstøj	5.259	10.000	6.965
		1.017.713	981.000	783.581
8.	**Administrations- og foreningsomkostninger**			
	Administrationshonorar	552.530	553.000	549.255
	Anden assistance, administrator	3.000	3.000	4.000
	Revision og regnskab	50.000	51.000	48.975
	Revision og regnskab, rest sidste år	0	6.000	8.514
	Varmeregnskabshonorar	162.023	178.000	153.028
	Kontorartikler mv.	5.577	16.000	4.135
	Kopier, porto og forsendelser	19.720	20.000	13.775
	Gebyrer mv.	29.988	31.000	28.746
	Administrationsomkostninger	822.838	858.000	810.428

Noter til årsrapporten

		2024	Ikke revideret budget 2024	2023
8.	**Administrations- og foreningsomkostninger**			
	Bestyrelsesgodtgørelser	16.600	16.600	14.425
	Valuarvurdering	0	34.000	31.200
	Advokat	0	25.000	5.000
	Telefon, alarm elevatorer	38.862	45.000	42.179
	Generalforsamling og møder	2.095	20.000	1.327
	Beboerarrangementer	7.537	15.000	6.667
	Tab og vinding, lejere	0	0	13.682
	Gaver og blomster	8.891	25.000	7.554
	Varmeforbrug fællesarealer	2.991	20.000	16.738
	Hjemmeside/IT	3.806	6.000	4.203
	Foreningsomkostninger	80.782	206.600	142.975
	I alt	903.620	1.064.600	953.403
9.	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Drift af vaskeri (note 5)	135.980	303.000	179.924
	Drift af maskiner	22.124		2.628
	Varmeanlæg	162.636		17.601
	Maler	13.926		6.795
	Murer	29.062		5.125
	Tømrer og snedker	159.491		222.807
	Elektriker	111.811		139.127
	Kloak	117.983		5.839
	Blikkenslager	371.907		424.427
	Ventilationsanlæg	11.954		11.620
	Glarmester	49.212		0
	Låsesmed	71.216		13.612
	Elevatorer	115.558	0	315.872
	Elevatoreftersyn	77.387	85.000	68.929
	Haveanlæg	35.118	40.000	79.188
	Tag og tagrender	383.902		0
	Port	10.108		0
	Forsikringsskader, udbetalt af Concordia	-13.259		0
	Brandteknisk inspektion	47.500		0
	Øvrig vedligeholdelse	2.282		56.758
	Småanskaffelser	24.473		38.884
	Budgetteret vedligeholdelse		1.342.000	
		1.940.371	1.770.000	1.589.136

Noter til årsrapporten

		2024	Ikke revideret budget 2024	2023
10.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	1.456.651	1.457.000	1.505.009
	Renteudgifter, bank	10	0	0
	Øvrige renter	21	0	0
		1.456.682	1.457.000	1.505.009
11.	**Skat af årets resultat**			
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Regulering af skat tidligere år	0	0	0
		0	0	0

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattemæssige resultat modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 4860, Udenbys Klædebo Kvarter, København 31. december 2024

	Købspris	Forbedringer	Andet	Kostpris pr. Ejendom i alt
Kostpris primo	41.000.000	110.913.375	0	151.913.375
Tilgang (konvertering af erhverv til boliger)	0	6.372.222	0	6.372.222
Kostpris ultimo	**41.000.000**	**117.285.597**	**0**	**158.285.597**
Af- og nedskrivninger primo	0	18.588.509	0	18.588.509
Årets af- og nedskrivninger	0	334.819	0	334.819
Tilbageførte af- og nedskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**18.923.328**	**0**	**18.923.328**
Regnskabsmæssig værdi	**41.000.000**	**98.362.269**	**0**	**139.362.269**

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 369.000.000.

	2024	2023
13. Installationer		
Kostpris primo	11.557.883	11.477.258
Til- og afgang	30.500	80.625
Kostpris ultimo	**11.588.383**	**11.557.883**
Afskrivninger primo	10.831.789	10.665.383
Årets afskrivninger	173.488	166.406
Afskrivninger ultimo	**11.005.277**	**10.831.789**
Regnskabsmæssig værdi	**583.106**	**726.094**

14. Tilgodehavender		
Igangværende forsikringssager	9.937	14.829
Udlæg for beboere	8.186	113
Mellemregning administrator	44.544	0
Mellemregning andelshavere (indefrosset)	707.403	15.403
Dansk Kabel TV	8.788	0
Årsregning vand 2024	17.967	0
	796.825	30.345

Noter til årsrapporten

		2024	2023
15.	**Likvide beholdninger**		
	Nordea 2216-8472 866 233	25.307.803	29.611.430
	Nordea 2216-8982 493 952	31.574	22.688
	Viceværts konto	-2	31
	Kasse, bestyrelse	17.400	17.400
	Kasse, aktivitetsudvalg	15.522	5.368
		25.372.297	29.656.917

16. Prioritetsgæld

Nr.		Restgæld	Obligations-restgæld	Kurs	Kursværdi
1	Nordea Kredit, 1,107459% Kont.Lån	102.054.957	103.397.228	82,2000	84.992.521
		102.054.957	103.397.228		84.992.521

Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
1	Nordea Kredit, 1,107459% Kont.Lån	1.456.651	3.484.381	3.523.128
		1.456.651	3.484.381	3.523.128

Nr.	**Låneoplysninger**	Restløbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
1	Nordea Kredit, 1,107459% Kont.Lån	25,25 år	-	-

		2024	2023
17.	**Varmeregnskab**		
	Varme indbetalt aconto	165.031	185.360
	Køb af varme	-162.513	-160.931
	Energimærke	-32.400	0
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år	342.219	-438.942
		312.337	-414.513

Noter til årsrapporten

		2024	2023
18.	**Øvrig gæld**		
	Grant Thornton	51.500	48.975
	Forudbetalt boligafgift	89.256	71.537
	Mellemregning med andelshavere	0	47.400
	Tilbageholdt boligretssag	97.080	0
	Ørsted	50.123	0
	A-skat og AM-bidrag	51.420	44.776
	Skyldig ATP og andre sociale ydelser	0	1.704
	Feriepengeforpligtelse	88.070	87.240
	Diverse regninger	88.368	766.218
		515.817	1.067.850

19. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 102.054.957, er der stillet sikkerhed for kr. 118.277.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2024 på kr. 139.362.269.

Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til § 26 i lovbekendtgørelse nr. 132 af 5. februar 2010 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på 32.148.277 kr. til ejendommen matr. nr. 4860 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Bellmannsgade 7 - 37 fastsættes i medfør af § 29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. oktober 2013 for en højere pris end 465.444.829 kr. med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Noter til årsrapporten

19. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

20 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31.12.2022 BBR areal m2	31.12.2023 BBR areal m2	31.12.2024 Antal	31.12.2024 BBR areal m2
B1	Andelsboliger	18.680	18.848	236	19.265
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	890	722	9	722
B4	Erhvervslejemål	1.163	1.163	2	738
		20.733	20.733	247	20.725
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	470	470	31	470
B6	I alt	21.203	21.203	278	21.195

	Fordelingstal	**BBR**	**Opmålt areal**	**Indskud**	**Andet**
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x		
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x		

D1	**Foreningens stiftelsesår**	1997
D2	**Ejendommens opførelsesår**	1961

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1	**Anvendt vurderingsprincip**	Offentlig vurdering 01.10.2012, indekseret
F1a	**Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020**	Nej

		Kr.	**Gns.kr.pr.kvm**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	450.540.733	21.257
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.734.981	978
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,60%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen **har** modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.

G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

20 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

	Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	648	648
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	54	1.419
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	26	691

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	1.940.371	13%
Øvrige omkostninger	7.730.472	53%
Finansielle poster, netto	1.456.682	10%
Afdrag	3.484.381	24%
I alt	14.611.906	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		89%

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	76	174	144

	Beregnede nøgletal for foreningen:	Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	19.154	17.410
	Valuarvurdering	22.372	20.335
	Anskaffelsessum (kostpris)	8.216	7.468
K1	Foreslået andelsværdi	17.500	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.027	
K3	Teknisk andelsværdi	21.527	
	Reserver uden for andelsværdi	505	

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	76	75	92
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm *(Særlig vedligeholdelse)*	73	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	149	75	92

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % *(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)*	23%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	177	179	181

Noter til årsrapporten

Note 21: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andelsindskud	Andelsværdi pr. 31. december 2024
2	Bellmansgade 7, 1.th.	82	8.200	1.435.000
3	Bellmansgade 7, 1.tv.	82	8.200	1.435.000
4	Bellmansgade 7, 2.th.	82	8.200	1.435.000
5	Bellmansgade 7, 2.tv.	82	8.200	1.435.000
6	Bellmansgade 7, 3.th.	82	8.200	1.435.000
7	Bellmansgade 7, 3.tv.	82	8.200	1.435.000
8	Bellmansgade 7, 4.th.	82	8.200	1.435.000
9	Bellmansgade 7, 4.tv.	82	8.200	1.435.000
11	Bellmansgade 9, 1.th.	82	8.200	1.435.000
12	Bellmansgade 9, 1.tv.	82	8.200	1.435.000
13	Bellmansgade 9, 2.th.	82	8.200	1.435.000
14	Bellmansgade 9, 2.tv.	82	8.200	1.435.000
15	Bellmansgade 9, 3.th.	82	8.200	1.435.000
16	Bellmansgade 9, 3.tv.	82	8.200	1.435.000
17	Bellmansgade 9, 4.th.	82	8.200	1.435.000
18	Bellmansgade 9, 4.tv.	82	8.200	1.435.000
20	Bellmansgade 11, 1.th.	82	8.200	1.435.000
21	Bellmansgade 11, 1.tv.	82	8.200	1.435.000
23	Bellmansgade 11, 2.tv.	82	8.200	1.435.000
24	Bellmansgade 11, 3.th.	82	8.200	1.435.000
25	Bellmansgade 11, 3.tv.	82	8.200	1.435.000
26	Bellmansgade 11, 4.th.	82	8.200	1.435.000
27	Bellmansgade 11, 4.tv.	82	8.200	1.435.000
28	Bellmansgade 13, st.th.	82	8.200	1.435.000
29	Bellmansgade 13, st.mf. 1	41	4.100	717.500
30	Bellmansgade 13, st.mf. 2	41	4.100	717.500
31	Bellmansgade 13, st.mf. 3	41	4.100	717.500
32	Bellmansgade 13, st.mf. 4	41	4.100	717.500
33	Bellmansgade 13, st.tv.	76	7.600	1.330.000
34	Bellmansgade 13, 1.th.	82	8.200	1.435.000
35	Bellmansgade 13, 1.mf. 1	41	4.100	717.500
37	Bellmansgade 13, 1.mf. 3	41	4.100	717.500
38	Bellmansgade 13, 1.mf. 4	41	4.100	717.500
39	Bellmansgade 13, 1.tv.	76	7.600	1.330.000
40	Bellmansgade 13, 2.th.	82	8.200	1.435.000
41	Bellmansgade 13, 2.mf. 1	41	4.100	717.500
43	Bellmansgade 13, 2.mf. 3	41	4.100	717.500
44	Bellmansgade 13, 2.mf. 4	41	4.100	717.500

Noter til årsrapporten

Note 21: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andelsindskud	Andelsværdi pr. 31. december 2024
45	Bellmansgade 13, 2.tv.	76	7.600	1.330.000
47	Bellmansgade 13, 3.tv.	78	7.800	1.365.000
48	Bellmansgade 13, 4.th.	98	9.800	1.715.000
49	Bellmansgade 13, 4.tv.	78	7.800	1.365.000
50	Bellmansgade 13, 5.th.	98	9.800	1.715.000
51	Bellmansgade 13, 5.tv.	78	7.800	1.365.000
52	Bellmansgade 13, 6.th.	98	9.800	1.715.000
53	Bellmansgade 13, 6.tv.	78	7.800	1.365.000
54	Bellmansgade 13, 7.th.	98	9.800	1.715.000
55	Bellmansgade 13, 7.tv.	78	7.800	1.365.000
56	Bellmansgade 15, st.th.	81	8.100	1.417.500
57	Bellmansgade 15, st.tv.	81	8.100	1.417.500
58	Bellmansgade 15, 1.th.	92	9.200	1.610.000
59	Bellmansgade 15, 1.tv.	81	8.100	1.417.500
60	Bellmansgade 15, 2.th.	81	8.100	1.417.500
61	Bellmansgade 15, 2.tv.	81	8.100	1.417.500
62	Bellmansgade 15, 3.th.	81	8.100	1.417.500
63	Bellmansgade 15, 3.tv.	81	8.100	1.417.500
64	Bellmansgade 15, 4.th.	81	8.100	1.417.500
65	Bellmansgade 15, 4.tv.	81	8.100	1.417.500
66	Bellmansgade 15, 5.th.	81	8.100	1.417.500
67	Bellmansgade 15, 5.tv.	81	8.100	1.417.500
68	Bellmansgade 15, 6.th.	81	8.100	1.417.500
69	Bellmansgade 15, 6.tv.	81	8.100	1.417.500
70	Bellmansgade 15, 7.th.	81	8.100	1.417.500
71	Bellmansgade 15, 7.tv.	81	8.100	1.417.500
72	Bellmansgade 17, st.th.	81	8.100	1.417.500
73	Bellmansgade 17, st.tv.	81	8.100	1.417.500
74	Bellmansgade 17, 1.th.	81	8.100	1.417.500
75	Bellmansgade 17, 1.tv.	71	7.100	1.242.500
76	Bellmansgade 17, 2.th.	81	8.100	1.417.500
77	Bellmansgade 17, 2.tv.	81	8.100	1.417.500
78	Bellmansgade 17, 3.th.	81	8.100	1.417.500
79	Bellmansgade 17, 3.tv.	81	8.100	1.417.500
80	Bellmansgade 17, 4.th.	81	8.100	1.417.500
81	Bellmansgade 17, 4.tv.	81	8.100	1.417.500
82	Bellmansgade 17, 5.th.	81	8.100	1.417.500
83	Bellmansgade 17, 5.tv.	81	8.100	1.417.500

Noter til årsrapporten

Note 21: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andelsindskud	Andelsværdi pr. 31. december 2024
84	Bellmansgade 17, 6.th.	81	8.100	1.417.500
85	Bellmansgade 17, 6.tv.	81	8.100	1.417.500
86	Bellmansgade 17, 7.th.	81	8.100	1.417.500
87	Bellmansgade 17, 7.tv.	81	8.100	1.417.500
88	Bellmansgade 19, st.th.	81	8.100	1.417.500
89	Bellmansgade 19, st.tv.	81	8.100	1.417.500
90	Bellmansgade 19, 1.th.	81	8.100	1.417.500
91	Bellmansgade 19, 1.tv.	81	8.100	1.417.500
92	Bellmansgade 19, 2.th.	81	8.100	1.417.500
93	Bellmansgade 19, 2.tv.	81	8.100	1.417.500
94	Bellmansgade 19, 3.th.	81	8.100	1.417.500
95	Bellmansgade 19, 3.tv.	81	8.100	1.417.500
96	Bellmansgade 19, 4.th.	81	8.100	1.417.500
97	Bellmansgade 19, 4.tv.	81	8.100	1.417.500
99	Bellmansgade 19, 5.tv.	81	8.100	1.417.500
100	Bellmansgade 19, 6.th.	81	8.100	1.417.500
101	Bellmansgade 19, 6.tv.	81	8.100	1.417.500
102	Bellmansgade 19, 7.th.	81	8.100	1.417.500
103	Bellmansgade 19, 7.tv.	81	8.100	1.417.500
104	Bellmansgade 21, st.th.	81	8.100	1.417.500
105	Bellmansgade 21, st.tv.	81	8.100	1.417.500
106	Bellmansgade 21, 1.th.	81	8.100	1.417.500
107	Bellmansgade 21, 1.tv.	81	8.100	1.417.500
108	Bellmansgade 21, 2.th.	81	8.100	1.417.500
109	Bellmansgade 21, 2.tv.	81	8.100	1.417.500
110	Bellmansgade 21, 3.th.	81	8.100	1.417.500
111	Bellmansgade 21, 3.tv.	81	8.100	1.417.500
112	Bellmansgade 21, 4.th.	81	8.100	1.417.500
113	Bellmansgade 21, 4.tv.	81	8.100	1.417.500
114	Bellmansgade 21, 5.th.	81	8.100	1.417.500
115	Bellmansgade 21, 5.tv.	81	8.100	1.417.500
116	Bellmansgade 21, 6.th.	81	8.100	1.417.500
117	Bellmansgade 21, 6.tv.	81	8.100	1.417.500
118	Bellmansgade 21, 7.th.	81	8.100	1.417.500
119	Bellmansgade 21, 7.tv.	81	8.100	1.417.500
122	Bellmansgade 23, st.tv.	81	8.100	1.417.500
123	Bellmansgade 23, 1.th.	70	7.000	1.225.000
124	Bellmansgade 23, 1.tv.	81	8.100	1.417.500

Noter til årsrapporten

Note 21: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andelsindskud	Andelsværdi pr. 31. december 2024
125	Bellmansgade 23, 2.th.	81	8.100	1.417.500
126	Bellmansgade 23, 2.tv.	81	8.100	1.417.500
127	Bellmansgade 23. 3.th.	81	8.100	1.417.500
128	Bellmansgade 23, 3.tv.	81	8.100	1.417.500
129	Bellmansgade 23, 4.th.	81	8.100	1.417.500
130	Bellmansgade 23, 4.tv.	81	8.100	1.417.500
131	Bellmansgade 23, 5.th.	81	8.100	1.417.500
132	Bellmansgade 23, 5.tv.	81	8.100	1.417.500
133	Bellmansgade 23, 6.th.	81	8.100	1.417.500
134	Bellmansgade 23, 6.tv.	81	8.100	1.417.500
135	Bellmansgade 23, 7.th.	81	8.100	1.417.500
136	Bellmansgade 23, 7.tv.	81	8.100	1.417.500
137	Bellmansgade 25, st.th.	84	8.400	1.470.000
138	Bellmansgade 25, st.tv.	84	8.400	1.470.000
139	Bellmansgade 25, 1.th.	84	8.400	1.470.000
140	Bellmansgade 25, 1.tv.	84	8.400	1.470.000
141	Bellmansgade 25, 2.th.	84	8.400	1.470.000
142	Bellmansgade 25, 2.tv.	84	8.400	1.470.000
143	Bellmansgade 25, 3.th.	84	8.400	1.470.000
144	Bellmansgade 25, 3.tv.	84	8.400	1.470.000
145	Bellmansgade 25. 4.th.	84	8.400	1.470.000
146	Bellmansgade 25, 4.tv.	84	8.400	1.470.000
147	Bellmansgade 25, 5.th.	84	8.400	1.470.000
148	Bellmansgade 25, 5.tv.	84	8.400	1.470.000
149	Bellmansgade 25, 6.th.	84	8.400	1.470.000
150	Bellmansgade 25, 6.tv.	84	8.400	1.470.000
151	Bellmansgade 25, 7.th.	84	8.400	1.470.000
152	Bellmansgade 25, 7.tv.	84	8.400	1.470.000
153	Bellmansgade 27, st.th.	84	8.400	1.470.000
154	Bellmansgade 27, st.tv.	84	8.400	1.470.000
155	Bellmansgade 27, 1.th.	84	8.400	1.470.000
157	Bellmansgade 27, 2.th.	84	8.400	1.470.000
158	Bellmansgade 27, 2.tv.	84	8.400	1.470.000
159	Bellmansgade 27, 3.th.	84	8.400	1.470.000
160	Bellmansgade 27, 3.tv.	84	8.400	1.470.000
161	Bellmansgade 27, 4.th.	84	8.400	1.470.000
162	Bellmansgade 27, 4.tv.	84	8.400	1.470.000
163	Bellmansgade 27, 5.th.	84	8.400	1.470.000

Noter til årsrapporten

Note 21: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andelsindskud	Andelsværdi pr. 31. december 2024
164	Bellmansgade 27, 5.tv.	84	8.400	1.470.000
165	Bellmansgade 27, 6.th.	84	8.400	1.470.000
166	Bellmansgade 27, 6.tv.	84	8.400	1.470.000
167	Bellmansgade 27, 7.th.	84	8.400	1.470.000
168	Bellmansgade 27, 7.tv.	84	8.400	1.470.000
169	Bellmansgade 29, st.th.	84	8.400	1.470.000
170	Bellmansgade 29, st.tv.	84	8.400	1.470.000
171	Bellmansgade 29, 1.th.	84	8.400	1.470.000
173	Bellmansgade 29, 2.th.	84	8.400	1.470.000
174	Bellmansgade 29, 2.tv.	84	8.400	1.470.000
175	Bellmansgade 29, 3.th.	84	8.400	1.470.000
176	Bellmansgade 29, 3.tv.	84	8.400	1.470.000
177	Bellmansgade 29, 4.th.	84	8.400	1.470.000
178	Bellmansgade 29, 4.tv.	84	8.400	1.470.000
179	Bellmansgade 29, 5.th.	84	8.400	1.470.000
180	Bellmansgade 29, 5.tv.	84	8.400	1.470.000
181	Bellmansgade 29, 6.th.	84	8.400	1.470.000
182	Bellmansgade 29, 6.tv.	84	8.400	1.470.000
183	Bellmansgade 29, 7.th.	84	8.400	1.470.000
184	Bellmansgade 29, 7.tv.	84	8.400	1.470.000
185	Bellmansgade 31, st.th.	84	8.400	1.470.000
186	Bellmansgade 31, st.tv.	84	8.400	1.470.000
187	Bellmansgade 31, 1.th.	84	8.400	1.470.000
188	Bellmansgade 31, 1.tv.	84	8.400	1.470.000
190	Bellmansgade 31, 2.tv.	84	8.400	1.470.000
191	Bellmansgade 31, 3.th.	84	8.400	1.470.000
192	Bellmansgade 31, 3.tv.	84	8.400	1.470.000
193	Bellmansgade 31, 4.th.	84	8.400	1.470.000
194	Bellmansgade 31, 4.tv.	84	8.400	1.470.000
195	Bellmansgade 31, 5.th.	84	8.400	1.470.000
196	Bellmansgade 31, 5.tv.	84	8.400	1.470.000
197	Bellmansgade 31, 6.th.	84	8.400	1.470.000
198	Bellmansgade 31, 6.tv.	84	8.400	1.470.000
199	Bellmansgade 31, 7.th.	84	8.400	1.470.000
200	Bellmansgade 31, 7.tv.	84	8.400	1.470.000
201	Bellmansgade 33, st.th.	84	8.400	1.470.000
202	Bellmansgade 33, st.tv.	84	8.400	1.470.000
203	Bellmansgade 33, 1.th.	84	8.400	1.470.000

Noter til årsrapporten

Note 21: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andelsindskud	Andelsværdi pr. 31. december 2024
204	Bellmansgade 33, 1.tv.	84	8.400	1.470.000
205	Bellmansgade 33, 2.th.	84	8.400	1.470.000
206	Bellmansgade 33, 2.tv.	84	8.400	1.470.000
208	Bellmansgade 33, 3.tv.	84	8.400	1.470.000
209	Bellmansgade 33, 4.th.	84	8.400	1.470.000
210	Bellmansgade 33, 4.tv.	84	8.400	1.470.000
211	Bellmansgade 33, 5.th.	84	8.400	1.470.000
212	Bellmansgade 33, 5.tv.	84	8.400	1.470.000
213	Bellmansgade 33, 6.th.	84	8.400	1.470.000
214	Bellmansgade 33, 6.tv.	84	8.400	1.470.000
215	Bellmansgade 33, 7.th.	84	8.400	1.470.000
216	Bellmansgade 33, 7.tv.	84	8.400	1.470.000
217	Bellmansgade 35, st.th.	84	8.400	1.470.000
218	Bellmansgade 35, st.tv.	84	8.400	1.470.000
219	Bellmansgade 35, 1.th.	84	8.400	1.470.000
220	Bellmansgade 35, 1.tv.	84	8.400	1.470.000
221	Bellmansgade 35, 2.th.	84	8.400	1.470.000
222	Bellmansgade 35, 2.tv.	84	8.400	1.470.000
223	Bellmansgade 35, 3.th.	84	8.400	1.470.000
224	Bellmansgade 35, 3.tv.	84	8.400	1.470.000
225	Bellmansgade 35, 4.th.	84	8.400	1.470.000
226	Bellmansgade 35, 4.tv.	84	8.400	1.470.000
227	Bellmansgade 35, 5.th.	84	8.400	1.470.000
228	Bellmansgade 35, 5.tv.	84	8.400	1.470.000
229	Bellmansgade 35, 6.th.	84	8.400	1.470.000
230	Bellmansgade 35, 6.tv.	84	8.400	1.470.000
231	Bellmansgade 35, 7.th.	84	8.400	1.470.000
232	Bellmansgade 35, 7.tv.	84	8.400	1.470.000
233	Bellmansgade 37, st.th.	84	8.400	1.470.000
235	Bellmansgade 37, 1.th.	84	8.400	1.470.000
236	Bellmansgade 37, 1.tv.	84	8.400	1.470.000
237	Bellmansgade 37, 2.th.	84	8.400	1.470.000
238	Bellmansgade 37, 2.tv.	84	8.400	1.470.000
239	Bellmansgade 37, 3.th.	84	8.400	1.470.000
240	Bellmansgade 37, 3.tv.	84	8.400	1.470.000
241	Bellmansgade 37, 4.th.	84	8.400	1.470.000
242	Bellmansgade 37, 4.tv.	84	8.400	1.470.000
243	Bellmansgade 37, 5.th.	84	8.400	1.470.000

Noter til årsrapporten

Note 21: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andelsindskud	Andelsværdi pr. 31. december 2024
244	Bellmansgade 37, 5.tv.	84	8.400	1.470.000
245	Bellmansgade 37, 6.th.	84	8.400	1.470.000
246	Bellmansgade 37, 6.tv.	84	8.400	1.470.000
247	Bellmansgade 37, 7.th.	84	8.400	1.470.000
248	Bellmansgade 37, 7.tv.	84	8.400	1.470.000
302	Bellmansgade 23A, st.	120	12.000	2.100.000
303	Bellmansgade 23A, st.th.	120	12.000	2.100.000
304	Bellmansgade 23A, 1.	177	17.700	3.097.500
		19.265	1.926.500	337.137.500