



Andelsboligforeningen

NEST A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Frederiksberg den / 2021

Dirigent:

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	Side 1
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	Side 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	Side 3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	Side 5
Resultatopgørelse	Side 6
Balance:	
Aktiver	Side 7
Passiver	Side 8
Noter, 1 - 13	Side 9 - 11
Note, 14 - Beregning af andelskronen	Side 12
Note, 15 - Nøgletal.....	Side 13
Note, 16 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger.....	Side 14 - 16

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen Nest
(beliggende Niels Ebbesens Vej 16 og Svend Trøstsvej 1)
Niels Ebbesens Vej 16
1911 Frederiksberg C
CVR nr. 11 14 24 00

Bestyrelse

Marianne Bærenholdt
Silla Bakalus
Pia Heidi Thorsteinsson
Ditte Eigenbrod

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11
CVR nr. 35 67 79 68

Revisor

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. -571.051 og en egenkapital på kr. 26.162.534, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2020, herunder andelskrones værdi.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

Frederiksberg, den

i bestyrelsen:

Marianne Bærenholdt
Formand

Silla Bakalus

Pia Heidi Thorsteinsson

Ditte Eigenbrod

Administrators påtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Nest skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling.

København, den

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Nest

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nest for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven for klasse A-virksomheder, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 nedenfor i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- 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 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er 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 selskabet 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.

Farum, den
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
CVR nr. 17811371

Vita Gunborg
Registreret revisor
Mne nr. 7492

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2020.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2020.

Årets resultat kr. -571.051 overføres til næste år.

Balancen:

Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg er optaget til valuarvurdering.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 5.752.654, hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2020, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden der skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 5.594.450, jf. note 11.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominal værdi.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Det reserverede beløb indgår ikke i beregning af andelskronen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

Indtægter:	Note	2020	2019
Boligafgift.....		554.960	551.740
Erhvervsleje.....		69.545	68.182
Arbejdsweekender.....		2.700	1.800
Indtægter i alt		627.205	621.722
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring.....	1	77.386	79.357
Forbrugsafgifter.....	2	50.814	48.651
Renholdelse	3	43.297	47.110
Vedligeholdelse løbende.....	4	8.875	35.576
Vedligeholdelse, genopretning og reovering.....	5	799.485	0
Administrationsomkostninger.....	6	65.527	63.530
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	41.968	56.437
Omkostninger i alt		1.087.352	330.661
Resultat før finansielle poster		-460.147	291.061
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	8	0	0
Finansielle omkostninger	9	-110.904	-170.009
Finansielle poster i alt		-110.904	-170.009
Årets resultat		-571.051	121.052
Betalte prioritetsafdrag		161.934	151.352
Resultat efter afdrag.....		-732.985	-30.300
Disponeret i alt		-571.051	121.052

Balance 31. december 2020

	Note	31/12 2020	31/12 2019
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg			
Offentlig ejendomsværdi 1/10 2019 kr. 16.600.000:			
Anskaffelsessum.....		2.972.256	2.972.256
Forbedringer.....		4.808.020	4.360.520
Kostpris.....		7.780.276	7.332.776
Opskrivning til valuarvurdering af 3. marts 2021.....		23.519.724	21.967.224
Anlægsaktiver i alt		31.300.000	29.300.000
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Altan Byggeprojekt.....		131.271	40.278
Forudbetalte omkostninger		2.048	1.989
Øvrig tilgodehavende.....		11.029	5.894
Tilgodehavender i alt		144.348	48.161
Likvide beholdninger:.....	10	616.149	1.796.840
Omsætningsaktiver i alt		760.497	1.845.001
Aktiver i alt		32.060.497	31.145.001

Balance 31. december 2020

	Note	31/12 2020	31/12 2019
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelsindskud.....		100.000	100.000
Reserve for opskrivning af ejendom primo.....		20.317.224	20.267.224
Årets op/nedskrivning af ejendom.....		1.552.500	1.700.000
Overført fra/til reserver.....		1.650.000	-1.650.000
		<u>23.519.724</u>	<u>20.317.224</u>
Primo overført resultat.....		3.188.607	3.143.056
Årets kursregulering af prioritetsgæld.....		-74.746	-75.501
Årets resultat.....		-571.051	121.052
Ultimo overført resultat.....		<u>2.542.810</u>	<u>3.188.607</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	14	<u>26.162.534</u>	<u>23.605.831</u>
Andre reserver:			
Primo.....		1.650.000	0
Overført til/fra opskrivning af ejendom.....		-1.650.000	1.650.000
		<u>0</u>	<u>1.650.000</u>
Egenkapital i alt	15	<u>26.162.534</u>	<u>25.255.831</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	11	5.752.654	5.839.843
Næste års afdrag		-163.893	-161.934
Langfristet gæld i alt		<u>5.588.761</u>	<u>5.677.909</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag af prioritetsgæld.....		163.893	161.934
Depositum og forudbetalt leje.....		17.588	17.243
Varmeregnskab.....	12	6.341	684
Skyldig til andelshavere.....		1.481	0
Skyldige omkostninger		119.899	31.400
Kortfristet gæld i alt		<u>309.202</u>	<u>211.261</u>
Gæld i alt		<u>5.897.963</u>	<u>5.889.170</u>
Passiver i alt		<u>32.060.497</u>	<u>31.145.001</u>
Eventualforpligtelser	13		

Noter

	2020	2019
1. Ejendomsskat og forsikring		
Ejendomsskat.....	46.639	44.082
Forsikringer.....	30.747	35.275
	<u>77.386</u>	<u>79.357</u>
2. Forbrugsafgifter		
Renovation.....	21.066	19.597
Vand.....	24.792	24.930
Elforbrug fællesarealer.....	4.956	4.124
	<u>50.814</u>	<u>48.651</u>
3. Renholdelse		
Ejendomsservice og trappevask.....	37.362	35.925
Vinduespudsning.....	3.421	3.290
Snerydning/vejsalt.....	2.514	7.895
	<u>43.297</u>	<u>47.110</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
Varmeanlæg og radiatorer.....	1.606	25.608
Kloak.....	7.269	0
Have- & gårdanlæg.....	0	180
Elektriker.....	0	5.289
VVS/blikkenslager.....	0	4.499
	<u>8.875</u>	<u>35.576</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og reovering		
Facade og tagrenovering.....	799.485	0
	<u>799.485</u>	<u>0</u>
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	38.746	37.618
Drift digital postkasse.....	855	855
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	10.750	10.500
Porto og gebyrer.....	5.654	6.158
Varmeregnskab.....	8.312	7.794
Cpr validering.....	1.210	605
	<u>65.527</u>	<u>63.530</u>
7. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelsesgodtgørelse.....	13.850	13.300
Nøgletalsskema.....	1.195	1.195
Generalforsamling/beboeraktiviteter.....	102	8.298
Valuar vurderingsrapport.....	15.400	15.070
Andelsboligforeningens fællesrepræsentation.....	2.671	2.574
Honorar miljøscreening.....	8.750	0
Honorar i forbindelse med konvertering.....	0	16.000
	<u>41.968</u>	<u>56.437</u>

Noter

	2020	2019		
8. Finansielle indtægter				
Nordea bank 0392-528636.....	0	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
9. Finansielle omkostninger				
Omprioriteringsomkostninger.....	0	28.089		
Nordea bank 0392-528636.....	13.847	0		
Prioritetsgæld jf. note 10.....	97.057	141.920		
	<u>110.904</u>	<u>170.009</u>		
10. Likvide beholdninger				
Nordea bank 0392-528636 (kredit max. Kr.150.000,-).....	616.149	1.796.840		
Likvide beholdninger i alt	<u>616.149</u>	<u>1.796.840</u>		
11. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
RD, kontantlån, opr. 5.797.000				
1,204%, restløbetid 28 år 9 mdr.....	97.057	161.934	5.752.654	5.594.450
	<u>97.057</u>	<u>161.934</u>	<u>5.752.654</u>	<u>5.594.450</u>
Endvidere er lyst ejerpantebrev kr. 275.000, som beror hos Nordea Bank.				
12. Varmeregnskab				
Varmeregnskab 2019/20.....				-3.023
Indbetalt aconto igangværende varmeregnskab.....				-5.840
Betalt varme igangværende varmeregnskab.....				2.522
				<u>-6.341</u>

Noter**13. Eventualforpligtelser**

Ejendomsavancebeskatning

A/B Nest skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1998, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelser er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendomme og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Skatteberegning

Boligafgift.....				554.960
Erhvervsleje.....				69.545
				<u>624.505</u>
Erhvervsleje.....				69.545
Omkostninger.....		1.087.352		
Finansielle poster netto.....		110.904		
Omprioriteringsomkostninger.....		0		
Valuar vurderingsrapport.....		-15.400		
		<u>1.182.856</u>		
Forholdsmæssig andel heraf.....	<u>69.545</u>	X	1.182.856	<u>-131.723</u>
		624.505		
Skattepligtig indkomst.....				<u>-62.178</u>
Akkumuleret underskud primo.....				298.351
Årets underskud til fremførsel.....				<u>62.178</u>
Akkumuleret underskud til fremførsel i alt.....				<u>360.529</u>

Noter**14. Beregning af andelskronen**

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen opgøres efter Lov om boligfællesskaber m.v. § 5 stk. 2b og stk. 4 - valuar vurdering - således:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital jf. side 7.....	26.162.534	23.605.831
Andelsindskud, side 7	100.000	100.000
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel:		
	<u>26.162.534</u>	<u>261,63</u>
	100.000	<u>236,06</u>

Andelskronen beregnes til kr. 261,63

hvorefter andelsværdien bliver således:

<u>Andelsnr.</u>	<u>Areal</u>	<u>Opr. Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
1 Niels Ebbesens Vej 16, st.tv.	140	14.000	3.662.755
2 Niels Ebbesens Vej 16, st.th.	76	7.600	1.988.353
4 Niels Ebbesens Vej 16, 1.th.	76	7.600	1.988.353
5 Niels Ebbesens Vej 16, 2.tv.	70	7.000	1.831.377
6 Niels Ebbesens Vej 16, 2.th.	76	7.600	1.988.353
7 Niels Ebbesens Vej 16, 3.	146	14.600	3.819.730
9 Svend Trøstsvej 1, st.	88	8.800	2.302.303
11 Svend Trøstsvej 1, 1.	88	8.800	2.302.303
13 Svend Trøstsvej 1, 2.	88	8.800	2.302.303
15 Svend Trøstsvej 1, 3.	88	8.800	2.302.303
18 Niels Ebbesens Vej 16 kld. tv.	64	6.400	1.674.402
	<u>1.000</u>	<u>100.000</u>	<u>26.162.534</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Noter**14. Nøgletal**

	Grundlag	m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.600.000	16.600
Anskaffelsessum (kostpris)	7.780.276	7.780
Valuarvurdering.....	31.300.000	31.300
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.137.466	5.137
Foreslået andelsværdi	26.162.534	26.163

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

		I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	808.360	37	808
Øvrige omkostninger	1.078.477	50	1078
Finansielle poster, netto	110.904	5	111
Afdrag	161.934	7	162
		100	

Noter

15. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	11	936
B2	Erhvervsandele	1	64
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	1	100
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	13	1.100

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1871

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.300.000	28.455

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	46.247	x 12	/ 1000	657
H2	Erhvervslejeindtægter	5.862	x 12	/ 1000	139
H3	Boliglejeindtægter		x 12	/	

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	177	121	-571

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	26.163	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.137	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	31.300	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	32	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	727
M3	Vedligeholdelse i alt	21	32	735

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	145	151	162

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.”

Silla Agnieszka Bakalus

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-317765982890

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-04-26 14:09:58Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-27 04:22:11Z

NEM ID 

Marianne Bærenholdt

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-190797551226

IP: 176.21.xxx.xxx

2021-04-28 09:57:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IE2TO-GGJ5U-864YM-SF7MC-6EID3-1XT1Q

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 tidsstemplet 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>