



Andelsboligforeningen

**NEST A.m.b.a.**

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg

**Årsrapport 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Frederiksberg den / 2020

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 - 12 .....	Side 9 - 11
Note, 13 - Beregning af andelskronen .....	Side 12
Note, 14 - Nøgletal.....	Side 13
Note, 15 - §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**

Silla Bakalus  
Casper Simonsen  
Michael Peter Wolter  
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. 121.052 og en egenkapital på kr. 25.255.831, 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 2019, herunder andelskrones værdi.

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

Frederiksberg, den

**i bestyrelsen:**

\_\_\_\_\_  
Silla Bakalus  
Formand

\_\_\_\_\_  
Casper Simonsen

\_\_\_\_\_  
Michael Peter Wolter

\_\_\_\_\_  
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 2019. 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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2019.

Årets resultat kr. 121.052 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. 5.839.843, hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2019, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden der skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 5.756.384, jf. note 10.

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

**Resultatopgørelse l. januar 2019 - 31. december 2019**

<b>Indtægter:</b>	Note	2019	2018
Boligafgift.....		551.740	550.130
Erhvervsleje.....		68.182	66.101
Arbejdsweekender.....		1.800	2.700
Indtægter i alt .....		<b>621.722</b>	<b>618.931</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskat og forsikring.....	1	79.357	73.161
Forbrugsafgifter.....	2	48.651	42.050
Renholdelse .....	3	47.110	51.902
Vedligeholdelse løbende.....	4	35.576	22.900
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0
Administrationsomkostninger.....	5	63.530	59.919
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	56.437	32.398
Omkostninger i alt .....		<b>330.661</b>	<b>282.330</b>
Resultat før finansielle poster .....		<b>291.061</b>	<b>336.601</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter .....	7	0	0
Finansielle omkostninger .....	8	-170.009	-159.450
Finansielle poster i alt .....		<b>-170.009</b>	<b>-159.450</b>
Årets resultat .....		<b>121.052</b>	<b>177.151</b>
Betalte prioritetsafdrag .....		151.352	144.777
Resultat efter afdrag.....		-30.300	32.374
Disponeret i alt .....		<b>121.052</b>	<b>177.151</b>

**Balance 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
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.....		4.360.520	4.360.520
Kostpris.....		<u>7.332.776</u>	<u>7.332.776</u>
Opskrivning til valuarvurdering af 31. marts 2020.....		<u>21.967.224</u>	<u>20.267.224</u>
Anlægsaktiver i alt .....		<b><u>29.300.000</u></b>	<b><u>27.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Altan Byggeprojekt.....		40.278	37.500
Forudbetalte omkostninger .....		1.989	4.572
Øvrig tilgodehavende.....		5.894	0
Tilgodehavender i alt .....		<u>48.161</u>	<u>42.072</u>
Likvide beholdninger:.....	9	<u>1.796.840</u>	<u>1.815.882</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<b><u>1.845.001</u></b>	<b><u>1.857.954</u></b>
Aktiver i alt .....		<b><u>31.145.001</u></b>	<b><u>29.457.954</u></b>

**Balance 31. december 2019**

	Note	31/12 2019	31/12 2018
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Andelsindskud.....		100.000	100.000
Reserve for opskrivning af ejendom primo.....		20.267.224	18.567.224
Årets op/nedskrivning af ejendom.....		1.700.000	1.700.000
Overført til reserver.....		-1.650.000	0
		<u>20.317.224</u>	<u>20.267.224</u>
Primo overført resultat.....		3.143.056	2.955.162
Årets kursregulering af prioritetsgæld.....		-75.501	10.743
Årets resultat.....		121.052	177.151
Ultimo overført resultat.....		<u>3.188.607</u>	<u>3.143.056</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	14	<b><u>23.605.831</u></b>	<b><u>23.510.280</u></b>
Reserver:			
Primo.....		0	0
Overført fra opskrivning af ejendom.....		1.650.000	0
<i>Foreningen har vedtaget renoveringsprojekt op til kr. 1.650.000</i>		<u>1.650.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital .....		<b><u>25.255.831</u></b>	<b><u>23.510.280</u></b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld.....	10	5.839.843	5.888.979
Næste års afdrag .....		-161.934	-148.064
Langfristet gæld i alt .....		<b><u>5.677.909</u></b>	<b><u>5.740.915</u></b>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag af prioritetsgæld.....		161.934	148.064
Depositum og forudbetalt leje.....		17.243	16.905
Varmeregnskab.....	11	684	3.741
Skyldig til andelshavere.....		0	2.069
Skyldige omkostninger .....		31.400	35.980
Kortfristet gæld i alt .....		<b><u>211.261</u></b>	<b><u>206.759</u></b>
Gæld i alt .....		<b><u>5.889.170</u></b>	<b><u>5.947.674</u></b>
Passiver i alt .....		<b><u>31.145.001</u></b>	<b><u>29.457.954</u></b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	12		

Noter

	2019	2018
<b>1. Ejendomsskat og forsikring</b>		
Ejendomsskat.....	44.082	41.783
Forsikringer.....	35.275	31.378
	<u>79.357</u>	<u>73.161</u>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>		
Renovation.....	19.597	19.597
Vand.....	24.930	18.568
Elforbrug fællesarealer.....	4.124	3.885
	<u>48.651</u>	<u>42.050</u>
<b>3. Renholdelse</b>		
Ejendomsservice og trappevask.....	35.925	34.543
Vinduespudsning.....	3.290	3.164
Snerydning/vejsalt.....	7.895	14.195
	<u>47.110</u>	<u>51.902</u>
<b>4. Vedligeholdelse løbende</b>		
Have- & gårdanlæg.....	180	4.512
Elektriker.....	5.289	752
VVS/blikkenslager.....	4.499	1.057
Varmeanlæg og radiatorer.....	25.608	0
Værktøj, maskiner og hjælpemidler.....	0	2.568
Montering af nøglecylindere og nøgler.....	0	13.026
Maling.....	0	985
	<u>35.576</u>	<u>22.900</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar.....	37.618	36.522
Drift digital postkasse.....	855	830
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	10.500	10.200
Porto og gebyrer.....	6.158	5.278
Varmeregnskab.....	7.794	7.400
Persondatasikkerhed.....	605	1.950
Gammelt skyldigt beløb indtægtsført.....	0	-2.261
	<u>63.530</u>	<u>59.919</u>
<b>6. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Bestyrelsesgodtgørelse.....	13.300	11.893
Nøgletalsskema.....	1.195	2.320
Generalforsamling/beboeraktiviteter.....	8.298	168
Valuar vurderingsrapport.....	15.070	15.489
Andelsboligforeningens fællesrepræsentation.....	2.574	2.528
Honorar i forbindelse med konvertering.....	16.000	0
	<u>56.437</u>	<u>32.398</u>

Noter

	2019	2018		
<b>7. Finansielle indtægter</b>				
Nordea bank 0392-528636.....	0	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>8. Finansielle omkostninger</b>				
Omprioriteringsomkostninger.....	28.089	0		
Prioritetsgæld jf. note 10.....	141.920	159.450		
	<u>170.009</u>	<u>159.450</u>		
<b>9. Likvide beholdninger</b>				
Nordea bank 0392-528636 (kredit max. Kr.150.000,-).....	1.796.840	1.815.882		
Likvide beholdninger i alt .....	<u>1.796.840</u>	<u>1.815.882</u>		
<b>10. Prioritetsrenter og -gæld</b>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
RD, kontantlån, opr. 5.992.000 2,2512%, indfriet.....	116.956	110.736	0	0
RD, kontantlån, opr. 5.797.000 1,204%, restløbetid 29 år 9 mdr.....	24.964	40.616	5.839.843	5.756.384
	<u>141.920</u>	<u>151.352</u>	<u>5.839.843</u>	<u>5.756.384</u>
Endvidere er lyst ejerpantebrev kr. 275.000, som beror hos Nordea Bank.				
<b>11. Varmeregnskab</b>				
Varmeregnskab 2018/19.....				52
Indbetalt aconto igangværende varmeregnskab.....				-5.840
Betalt varme igangværende varmeregnskab.....				5.104
				<u>-684</u>

Noter**12. 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.....				551.740
Erhvervsleje.....				68.182
				<u>619.922</u>
Erhvervsleje.....				68.182
Omkostninger.....			330.661	
Finansielle poster netto.....			170.009	
Omprioriteringsomkostninger.....			-28.089	
Valuar vurderingsrapport.....			-15.070	
			<u>457.511</u>	
Forholdsmæssig andel heraf.....	68.182	X	457.511	-50.319
			<u>619.922</u>	
Skattepligtig indkomst.....				<u>17.863</u>
Akkumuleret underskud primo.....				316.214
Årets overskud til modregning.....				<u>-17.863</u>
Akkumuleret underskud til fremførsel i alt.....				<u>298.351</u>

Noter**13. Beregning af andelskronen**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital til andelskroneberegning jf. side 8.....	23.605.831	23.510.280
Andelsindskud, side 8 .....	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel:		
	<u>23.605.831</u>	<u>236,06</u>
	100.000	<u>235,10</u>

Andelskronen beregnes til kr. 236,06

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	3.304.816
2 Niels Ebbesens Vej 16, st.th.	76	7.600	1.794.043
4 Niels Ebbesens Vej 16, 1.th.	76	7.600	1.794.043
5 Niels Ebbesens Vej 16, 2.tv.	70	7.000	1.652.408
6 Niels Ebbesens Vej 16, 2.th.	76	7.600	1.794.043
7 Niels Ebbesens Vej 16, 3.	146	14.600	3.446.451
9 Svend Trøstsvej 1, st.	88	8.800	2.077.313
11 Svend Trøstsvej 1, 1.	88	8.800	2.077.313
13 Svend Trøstsvej 1, 2.	88	8.800	2.077.313
15 Svend Trøstsvej 1, 3.	88	8.800	2.077.313
18 Niels Ebbesens Vej 16 kld. tv.	<u>64</u>	<u>6.400</u>	<u>1.510.773</u>
	<u>1.000</u>	<u>100.000</u>	<u>23.605.831</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Noter**14. Nøgletal**

	Grundlag	m <sup>2</sup> andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.600.000	16.600
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	7.332.776	7.333
Valuarvurdering.....	29.300.000	29.300
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	4.044.169	4.044
Foreslået andelsværdi .....	23.605.831	23.606

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

		I pct.	Kr./m <sup>2</sup>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	35.576	5	36
Øvrige omkostninger .....	295.085	45	295
Finansielle poster, netto .....	170.009	26	170
Afdrag .....	151.352	23	151
		<u>100</u>	

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	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2019  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.300.000	26.636

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2019  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.650.000	1.500

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100  %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

	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 <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	46.247	x 12	/ 1000	657
H2	Erhvervslejeindtægter	5.747	x 12	/ 1000	138
H3	Boliglejeindtægter		x 12	/	

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	164	177	121

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	23.606	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.044	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	27.650	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	9	21	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	9	21	32

	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)	80

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	142	145	151

# 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.”

## Carsten Østergaard Volden

### Direktør

På vegne af: SJELDANI Boligadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-06 04:01:05Z

NEM ID 

## Michael Peter Wolter

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-431285056585

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-04-07 18:38:08Z

NEM ID 

## Ditte-Marie Sonne Eigenbrod

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-537940521702

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-04-08 10:37:49Z

NEM ID 

## Silla Agnieszka Bakalus

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-317765982890

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-04-17 07:33:52Z

NEM ID 

## Silla Agnieszka Bakalus

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Nest

Serienummer: PID:9208-2002-2-317765982890

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-04-17 07:33:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MXMCI-MXBGE-0Q7MJ-WJJAE-DVMHS-5V8V1

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>