



## Andelsboligforeningen Baldersgade 57

2200 København N

Årsrapport for 2017

CVR nr. 33 21 83 54

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den / 2018

dirigent

### Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsensgade 1  
2450 København SV  
Tlf.: 33 24 21 11

## Indholdsfortegnelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	Side 1
Den uafhængige revisors erklæring.....	Side 2 - 3
Anvendt regnskabspraksis .....	Side 4
Resultatopgørelse .....	Side 5
Balance:	
Aktiver .....	Side 6
Passiver .....	Side 7
Noter 1 - 13.....	Side 8 - 10
Note 14, Nøgletal.....	Side 10
Note 15 §3 bilag 1 Nøgleoplysninger.....	Side 11-14

### **Administrator**

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
CVR nr. 35 67 79 68

### **Uafhængig revisor**

LUNI Revision I/S  
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 prioritetsafdrag på kr. 100.705 og en egenkapital på kr. 10.407.562, 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 2017, herunder andelskronens værdi.

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

København, den

**i bestyrelsen:**

---

Peter Tobias Bugtrup Løhr  
Formand

---

Linnea Caroline Johnston  
Kasserer

---

Lasse Stenvang Hansen  
Bestyrelsesmedlem

## **Administrators påtegning**

Som administrator i Andelsboligforeningen Baldersgade 57 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. 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 Baldersgade 57

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Baldersgade 57 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter, samt Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Fremhævelse af forhold i årsregnskabet**

Ejendommen er optaget til valuarvurdering af den 7. juni 2017 og er gyldig frem til 7. december 2018. Den beregnede andelskrone er således kun gældende for handler inden den 7. december 2018. Andelshandler efter denne dato skal ske på baggrund af ny valuar vurdering og ny beregnet andelskrone.

#### **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 Revision I/S  
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 § 6 stk. 2+8 og foreningens vedtægter, Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ejendommen er værdiansat efter valuarvurdering mod tidligere den offentlige vurdering.

Egenkapitalen er til forskel fra tidligere år opdelt i overførte resultater og reserve for opskrivning af ejendom.

Regnskabspraksis er i øvrigt uændret.

## Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2017.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2017.

## Balancen

### Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Baldersgade 57, med 10 andelsboliger er bogført til valuarvurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

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

### Passiver:

Prioritetsgæld kr. 2.342.082 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31/12 2017, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 2.413.876.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017**

<b>Indtægter:</b>	Note	2017	2016
Boligafgift m.v. andelshavere .....		355.725	350.925
Reduktion manglende altan.....		-2.400	0
Vaskeriindtægter.....		9.420	6.510
Indtægter i alt .....		<b>362.745</b>	<b>357.435</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Kabel TV netto.....	1	0	3.960
Ejendomsskatter og forsikring .....	2	52.352	62.914
Forbrugsafgifter .....	3	40.746	43.162
Renholdelse .....	4	17.406	7.041
Vedligeholdelse, løbende .....	5	14.387	33.290
Vedligeholdelse, genopretning og renovering .....	6	0	0
Administrationsomkostninger .....	7	36.942	37.236
Øvrige foreningsomkostninger .....	8	21.669	33.747
Omkostninger i alt .....		<b>183.502</b>	<b>221.350</b>
Resultat før finansielle poster .....		<b>179.243</b>	<b>136.085</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter .....		0	0
Finansielle omkostninger .....	9	-78.538	-80.413
Finansielle poster i alt .....		<b>-78.538</b>	<b>-80.413</b>
Årets resultat .....		<b>100.705</b>	<b>55.672</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Betalte prioritetsafdrag .....	11	-57.757	-56.194
Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....		42.948	-522
Disponeret i alt .....		<b>100.705</b>	<b>55.672</b>

**Balance 31. december 2017**

	Note	31/12 2017	31/12 2016
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. Offentlig ejd. vurdering pr. 1/10-2017 kr. 10.100.000			
Anskaffelsessum.....		3.262.957	3.262.957
Altaner og vinduer (2013).....		1.272.200	1.272.200
		<u>4.535.157</u>	<u>4.535.157</u>
Opskrivning til valuar/offentlig vurdering .....		7.964.843	5.564.843
Anlægsaktiver i alt .....		<u>12.500.000</u>	<u>10.100.000</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Forudbetalt ABF kontingent .....		1.455	1.440
Forudbetalt leje vaskemaskine.....		865	889
Forudbetalt forsikring.....		16.209	0
Skattekonto.....		37	37
Varmeregnskab 2017:			
Fjernvarme a conto varmecentral.....		55.000	75.000
A conto indbetalt andelshavere .....		-60.060	-63.060
Tilbageholdt, fraflytter.....		-4.000	-5.000
Manglende afregning tidligere år.....		4.737	5.737
Tilgodehavender i alt .....		<u>14.243</u>	<u>15.043</u>
Likvide beholdninger:			
Kassebeholdning ( kasserer ) .....		0	1.052
Nordea Bank, driftskonto.....		259.922	206.531
Likvide beholdninger i alt .....		<u>259.922</u>	<u>207.583</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>274.165</u>	<u>222.626</u>
Aktiver i alt .....		<u>12.774.165</u>	<u>10.322.626</u>

**Balance 31. december 2017**

	Note	31/12 2017	31/12 2016
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Andelshavernes indskud:			
Andelskapitalen, som er indeholdt i overførsel til næste år, udgjorde oprindeligt 1 måneds boligafgift.			
Reserve for opskrivning af ejendom:			
Saldo 1. januar .....		5.564.843	5.571.218
Årets opskrivning.....		2.400.000	-6.375
		<u>7.964.843</u>	<u>5.564.843</u>
Overførsel til næste år:			
Saldo 1. januar .....		2.342.014	2.286.342
Årets afdrag på gæld, note 11.....		57.757	56.194
Årets resultat efter afdrag.....		42.948	-522
		<u>2.442.719</u>	<u>2.342.014</u>
Egenkapital i alt .....	13	<u>10.407.562</u>	<u>7.906.857</u>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld.....	11	2.342.082	2.399.839
Næste års afdrag .....		-59.363	-57.757
Langfristet gæld i alt .....		<u>2.282.719</u>	<u>2.342.082</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		59.363	57.757
Skyldige omkostninger.....	10	18.202	12.250
Skyldige til andelshavere.....		6.319	3.480
Mellemregning administrator.....		0	200
Kortfristet gæld i alt .....		<u>83.884</u>	<u>73.687</u>
Gæld i alt .....		<u>2.366.603</u>	<u>2.415.769</u>
Passiver i alt .....		<u>12.774.165</u>	<u>10.322.626</u>

Noter

	2017	2016
<b>1. Kabel TV</b>		
Kabel TV - bidrag.....	0	35.730
Udgifter til kabel TV.....	0	-39.690
	<u>0</u>	<u>-3.960</u>
<b>2. Ejendomsskatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter.....	36.400	37.332
Forsikringer.....	15.952	25.582
	<u>52.352</u>	<u>62.914</u>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>		
Renovation .....	21.528	23.835
Elforbrug .....	7.181	6.331
Vand .....	12.037	12.996
	<u>40.746</u>	<u>43.162</u>
<b>4. Renholdelse</b>		
Trappevask.....	9.625	7.041
Snebekæmpelse.....	7.781	0
	<u>17.406</u>	<u>7.041</u>
<b>5. Vedligeholdelse løbende</b>		
Kloak.....	1.509	2.565
VVS.....	1.263	11.747
Vaskeri.....	11.445	9.787
Port/dørtelefon.....	170	0
Varmeanlæg eftersyn.....	0	1.500
Elinstallatør.....	0	6.332
Materialer ved arbejdsweekend.....	0	1.359
	<u>14.387</u>	<u>33.290</u>
<b>6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar.....	16.393	15.916
Nøgletalsskema.....	1.125	1.075
Administration af låneomlægning.....	0	3.766
Revision og regnskabsassistance .....	12.300	11.625
Digital postkasse.....	805	690
Cpr validering.....	565	0
Varmeregnskab honorar.....	3.424	3.706
Porto, fragt og gebyrer.....	2.330	458
	<u>36.942</u>	<u>37.236</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
ABF.....	1.925	1.905
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....	1.869	313
Valuarvurdering og ny andelskrone.....	17.875	22.750
Generalforsamling .....	0	134
Gaver/repræsentation.....	0	425
Energimærke.....	0	8.220
	<u>21.669</u>	<u>33.747</u>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsgæld Nordea.....	78.538	80.413
	<u>78.538</u>	<u>80.413</u>
<b>10. Skyldige omkostninger</b>		
Skyldig revisor .....	12.300	11.250
Kanstrup Service, trappevask.....	1.750	0
SHS Anlæg, snerydning.....	4.152	0
Afsat el.....	0	1.000
Skyldige omkostninger i alt .....	<u>18.202</u>	<u>12.250</u>

<b>11. Prioritetsrenter og -gæld</b>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea, kontantlån, restløbetid 27 år 2,752254%, opr. Kr. 2.511.000 .....	78.538	57.757	2.413.876	2.342.082
	<u>78.538</u>	<u>57.757</u>	<u>2.413.876</u>	<u>2.342.082</u>

Ejerpantebrev 600.000 med meddelelse til Jyske Bank

**12. Bestyrelsesansvar**

Indehold i bygningsforsikringen er der tegnet dækning for bestyrelsens ansvar med max. kr. 538.063 pr. skade, max. omkostninger kr. 129.135 og max. kr. 2.152.249 mio. pr. år. Der er selvrisko på kr. 10.762 pr. skade.

Noter**13. Andelskapital**

Ejendommen er optaget til valuarvurdering af den 7. juni 2017 og er gyldig frem til 7. december 2018. Den beregnede andelskrone er således kun gældende for handler inden den 7. december 2018. Andelshandler efter denne dato skal ske på baggrund af ny valuarvurdering og ny beregnet andelskrone.

Værdien af andele i foreningen kan 31. december 2017 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2c og stk. 4 således:

Egenkapital jf. side 6.....			10.407.562
Kursregulering prioritetsgæld:			
Restgæld 31/12 2017 .....	2.342.082		
Kursværdi 31/12 2017 .....	-2.413.876		-71.794
Egenkapital i alt			<u>10.335.768</u>
Pr. andelskrone udgør værdien:	<u>10.335.768</u>	=	<u>15.312,25</u> = <u>15.312</u>
	675		

Ved foreningens ekstraordinære generalforsamling den 26/07-2017 blev det besluttet at anvende valuarvurdering og en ny andelskrone blev vedtaget. Andelskronen udgjorde sidste år:

Andelskronen før 26. juli 2017.....	<u>11.736</u>
Andelskronen efter 26. juli 2017.....	<u>15.157</u>

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper

Type areal m2	Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
60	5	918.720	4.593.600
75	5	1.148.400	5.742.000
	<u>10</u>	Afrunding	168
			<u>10.335.768</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

**14. Nøgletal**

	Grundlag	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.100.000	14.963
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	3.262.957	4.834
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	2.092.438	3.100
Foreslået andelsværdi .....	10.335.768	15.312
<b>Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)</b>	<b>I pct.</b>	<b>Kr./m<sup>2</sup></b>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	14.387	4
Øvrige omkostninger .....	169.115	53
Finansielle poster, netto .....	78.538	25
Afdrag .....	57.757	18
	<u>100</u>	

Noter

## 15. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	10	675
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	10	675

	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	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1904

	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 2017  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	12.500.000	18.519

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2017  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
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	Ultimomånedens 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	29.444	x 12	/675	523
H2	Erhvervslejeindtægter		x 12	/	
H3	Boliglejeindtægter		x 12	/	

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	142	82	149

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.312	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.100	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	18.412	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	49	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	13	49	21

	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

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	81	83	86

# PENNEO

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

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

## Kirsten Sjeldan

### Administrator

På vegne af: Sjeldani Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-04-10 13:15:17Z

NEM ID 

## Irina Maria Clara Hansen Papazu

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: PID:9208-2002-2-729423742409

IP: 130.226.xxx.xxx

2019-04-11 07:23:39Z

NEM ID 

## Maja Holm

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: PID:9208-2002-2-806205501392

IP: 2.109.xxx.xxx

2019-04-17 14:53:51Z

NEM ID 

## Vita Gunborg

### Revisor

På vegne af: LUNI REVISION

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 93.161.xxx.xxx

2019-04-22 11:30:50Z

NEM ID 

## Kirsten Sjeldan

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-04-23 08:47:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NLTXT-Z0EEN-454LN-E1F4W-BWJBT-53JUP

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](mailto: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>