



**Andelsboligforeningen Baldersgade 57**

**2200 København N**

**Årsrapport for 2019**

**CVR nr. 33 21 83 54**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den / 2020

dirigent

**Administrator:**

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

## **Indholdsfortegnelse**

Bestyrelsespåtegning og administratorpåtegning.....	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 - 12.....	Side 8 - 10
Note 13, Nøgletal.....	Side 10
Note 14 §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 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 prioritetsafdrag på kr. 74.125 og en egenkapital på kr. 12.967.118, 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 andelskronens værdi.

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

København, den

**i bestyrelsen:**

---

Maja Holm  
Formand

---

Sine Riberholt  
Bestyrelsesmedlem

---

Irina Maria Clara Hansen Papazu  
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 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 Baldersgade 57

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Baldersgade 57 for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 regnskabsbrugerne 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.

## **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. 2.221.705 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 2019, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 2.285.356.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019**

<b>Indtægter:</b>	Note	2019	2018
Boligafgift m.v. andelshavere .....		350.925	355.725
Reduktion manglende altan.....		0	-2.400
Vaskeriindtægter.....		10.110	10.810
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>361.035</b>	<b>364.135</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter og forsikring .....	1	52.779	52.434
Forbrugsafgifter .....	2	45.282	44.060
Renholdelse .....	3	18.341	13.777
Vedligeholdelse, løbende .....	4	30.942	17.394
Vedligeholdelse, genopretning og renovering .....	5	0	0
Administrationsomkostninger .....	6	40.429	50.046
Øvrige foreningsomkostninger .....	7	24.507	24.382
<b>Omkostninger i alt .....</b>		<b>212.280</b>	<b>202.093</b>
<b>Resultat før finansielle poster .....</b>		<b>148.755</b>	<b>162.042</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle omkostninger .....	8	-74.630	-76.611
<b>Finansielle poster i alt .....</b>		<b>-74.630</b>	<b>-76.611</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>74.125</b>	<b>85.431</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Betalte prioritetsafdrag .....	10	-61.014	-59.363
Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....		13.111	26.068
<b>Disponeret i alt .....</b>		<b>74.125</b>	<b>85.431</b>

**Balance 31. december 2019**

	Note	31/12 2019	31/12 2018
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. Offentlig ejd. vurdering pr. 1/10-2019 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 valuarvurdering af den 30/3 2020.....		10.364.843	10.064.843
Anlægsaktiver i alt .....		<u>14.900.000</u>	<u>14.600.000</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Forudbetalt ABF kontingent .....		1.530	1.470
Forudbetalt leje vaskemaskine.....		865	865
Forudbetalt forsikring.....		0	16.379
Skattekonto.....		0	37
Tilgodehavender i alt .....		<u>2.395</u>	<u>18.751</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank, driftskonto.....		330.760	283.256
Likvide beholdninger i alt .....		<u>330.760</u>	<u>283.256</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>333.155</u>	<u>302.007</u>
Aktiver i alt .....		<u>15.233.155</u>	<u>14.902.007</u>

**Balance 31. december 2019**

	Note	31/12 2019	31/12 2018
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Andelshavernes indskud:			
<i>Andelskapitalen, som er indeholdt i overførsel til næste år, udgjorde oprindeligt 1 måneds boligafgift.</i>			
Reserve for opskrivning af ejendom:			
Saldo 1. januar .....		10.064.843	7.964.843
Årets opskrivning.....		300.000	2.100.000
Heraf årets overførsel til reserver.....		-375.467	0
		<u>9.989.376</u>	<u>10.064.843</u>
Overførsel til næste år:			
Saldo 1. januar .....		2.528.150	2.442.719
Årets afdrag på gæld, note 11.....		61.014	59.363
Årets resultat efter afdrag.....		13.111	26.068
		<u>2.602.275</u>	<u>2.528.150</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	12	<u>12.591.651</u>	<u>12.592.993</u>
Reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		0	0
Årets tilførsel af reserver.....		375.467	0
		<u>375.467</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt.....		<b><u>12.967.118</u></b>	<b><u>12.592.993</u></b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld.....	10	2.221.705	2.282.719
Næste års afdrag .....		-62.711	-61.014
Langfristet gæld i alt .....		<b><u>2.158.994</u></b>	<b><u>2.221.705</u></b>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		62.711	61.014
Varmeregnskab 2019:			
Fjernvarme a conto varmecentral.....		-55.000	-55.000
A conto indbetalt andelshavere .....		62.460	59.460
Skyldige omkostninger.....	9	35.743	13.625
Skyldige til andelshavere.....		1.129	8.210
Kortfristet gæld i alt .....		<b><u>107.043</u></b>	<b><u>87.309</u></b>
Gæld i alt .....		<b><u>2.266.037</u></b>	<b><u>2.309.014</u></b>
Passiver i alt .....		<b><u>15.233.155</u></b>	<b><u>14.902.007</u></b>
<b>Bestyrelsesansvar:</b>	11		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:</b>			
Tinglyst ejerpantebrev 600.000 med meddelelse til Jyske Bank			

Noter

	2019	2018
<b>1. Ejendomsskatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter.....	36.400	36.400
Forsikringer.....	16.379	16.034
	<u>52.779</u>	<u>52.434</u>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>		
Renovation og rottebekæmpelse.....	19.504	20.546
Elforbrug .....	7.372	7.805
Vand .....	18.406	15.709
	<u>45.282</u>	<u>44.060</u>
<b>3. Renholdelse</b>		
Trappevask.....	9.704	9.625
Snebekæmpelse.....	8.637	4.152
	<u>18.341</u>	<u>13.777</u>
<b>4. Vedligeholdelse løbende</b>		
Kloak.....	1.585	1.537
VVS varmemåler.....	2.109	1.269
Vaskeri.....	10.436	10.380
Skorstensfejer.....	2.674	2.618
Elinstallatør.....	2.066	1.385
Værktøj og hjælpemidler.....	634	205
Snedker/tømrer.....	8.063	0
Have og gårданlæg.....	3.375	0
	<u>30.942</u>	<u>17.394</u>
<b>5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar.....	18.500	16.885
Nøgletalsskema.....	1.195	2.320
Revision og regnskabsassistance .....	13.200	12.750
Perioderegnskab.....	0	9.750
Digital postkasse.....	855	1.100
Cpr validering og persondata.....	605	1.950
Varmeregnskab honorar.....	3.738	3.544
Porto, fragt og gebyrer.....	2.336	1.747
	<u>40.429</u>	<u>50.046</u>

Noter

	2019	2018		
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
ABF.....	1.980	1.945		
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....	1.277	837		
Valuarvurdering.....	21.250	21.600		
	<u>24.507</u>	<u>24.382</u>		
<b>8. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsgæld Nordea.....	74.630	76.611		
	<u>74.630</u>	<u>76.611</u>		
<b>9. Skyldige omkostninger</b>				
Skyldig revisor .....	13.200	12.750		
Skyldig valuar.....	21.250	0		
Administrator.....	1.293	0		
Kanstrup Service, trappevask.....	0	875		
Skyldige omkostninger i alt .....	<u>35.743</u>	<u>13.625</u>		
<b>10. Prioritetsrenter og -gæld</b>				
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea, kontantlån, restløbetid 25 år 2,752254%, opr. Kr. 2.511.000 .....	74.630	61.014	2.285.356	2.221.705
	<u>74.630</u>	<u>61.014</u>	<u>2.285.356</u>	<u>2.221.705</u>

**11. Bestyrelsesansvar**

Indehold i bygningsforsikringen er der tegnet dækning for bestyrelsens ansvar med max. kr. 546.344 pr. skade, max. omkostninger kr. 131.123 og max. kr. 2.185.375 mio. pr. år. Der er selvrisko på kr. 5.464 pr. skade.

Noter**12. Andelskapital**

Værdien af andele i foreningen kan pr. 31. december 2019 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2b og stk. 4 således:

Egenkapital jf. side 6.....			12.591.651
Kursregulering prioritetsgæld:			
Restgæld 31/12 2019 .....	2.221.705		
Kursværdi 31/12 2019 .....	-2.285.356		-63.651
Egenkapital i alt			<u>12.528.000</u>
Pr. andelskrone udgør værdien:	<u>12.528.000</u>	=	<u>18.560,00</u> = <u>18.560</u>
	675		

Tidligere andelskrone pr. 31. december 2018 udgjorde..... 18.560

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper

Type areal m2	Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
60	5	1.113.600	5.568.000
75	5	1.392.000	6.960.000
	<u>10</u>	Afrunding	<u>0</u>
			<u>12.528.000</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
Valuarvurdering (handelspris) .....	14.900.000	22.074
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	1.932.882	2.864
Foreslået andelsværdi .....	12.528.000	18.560
Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	I pct.	Kr./m <sup>2</sup>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	30.942	9
Øvrige omkostninger .....	181.338	52
Finansielle poster, netto .....	74.630	21
Afdrag .....	61.014	18
	<u>100</u>	

Noter

## 14. §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 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	14.900.000	22.074

	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	375.467	556

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100  %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

	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	30.074	x 12	/675	535
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)		
		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	149	127	110

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	18.560	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.864	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	21.424	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	25	26	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	25	26	46

	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)	85

**Noter**

	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	86	88	90

# 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.”

## Irina Maria Clara Hansen Papazu

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: PID:9208-2002-2-729423742409

IP: 130.226.xxx.xxx

2020-08-18 10:24:09Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Direktør

På vegne af: Sjeldani Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-08-19 04:33:36Z

NEM ID 

## Maja Holm

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: PID:9208-2002-2-806205501392

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-08-20 14:22:57Z

NEM ID 

## Sine Riberholt

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: PID:9208-2002-2-989391849246

IP: 128.0.xxx.xxx

2020-08-24 16:38:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YES2Y-YYWJK-AV7J6-KCM2X-U6IDM-GCTUG

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>