



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

2200 København N

Årsrapport 2021

CVR nr. 33 21 83 54

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København den / 2022

dirigent

Administrator:

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

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning 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

Ledelsespåtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. -1.574.396 og en egenkapital på kr. 15.586.519, 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 2021, herunder andelskronens værdi.

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

København, den

i bestyrelsen:

Sine Riberholt
Formand

Kristian Bach Prom
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 2021. 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 2021 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven 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 i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 foreningen 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 den øverste ledelse 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, andelsboligloven 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 2021.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2021.

Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Baldersgade 57, med 10 andelsboliger er bogført til valuarvurdering.

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

Passiver:

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overførsel til næste år" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved ny udstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat samt kurstab opstået ved indfrielse af prioritetsgæld.

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.

Gæld

Prioritetsgæld kr. 3.882.845 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal betale såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31/12 2021. Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 4.059.971.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

Indtægter:	Note	2021	2020
Boligafgift m.v. andelshavere		357.944	350.925
Vaskeriindtægter.....		14.125	9.960
Indtægter i alt		372.069	360.885
Omkostninger:			
Ejendomsskatter og forsikring	1	53.992	53.167
Forbrugsafgifter	2	31.587	60.763
Renholdelse	3	15.217	24.808
Vedligeholdelse, løbende	4	28.996	37.707
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	1.615.475	0
Administrationsomkostninger	6	52.017	43.492
Øvrige foreningsomkostninger	7	77.198	2.177
Omkostninger i alt		1.874.482	222.114
Resultat før finansielle poster		-1.502.413	138.771
Finansielle poster:			
Finansielle omkostninger	8	-71.983	-125.013
Finansielle poster i alt		-71.983	-125.013
Årets resultat		-1.574.396	13.758
Resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	10	-58.376	-61.524
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		-1.632.772	-47.766
Disponeret i alt		-1.574.396	13.758

Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
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		14.464.843	10.364.843
Anlægsaktiver i alt	13	<u>19.000.000</u>	<u>14.900.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger.....		10.742	27.257
Mellemregning administrator.....		10.631	9.050
Tilgodehavende andelshavere.....		990	60
Øvrig tilgodehavende.....		74.637	0
Tilgodehavender i alt		<u>97.000</u>	<u>36.367</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank.....		0	3.177.092
Arbejdernes Landsbank.....		609.288	107.868
Likvide beholdninger i alt		<u>609.288</u>	<u>3.284.960</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>706.288</u>	<u>3.321.327</u>
Aktiver i alt		<u>19.706.288</u>	<u>18.221.327</u>

Balance 31. december 2021

	Note	31/12 2021	31/12 2020
Passiver:			
Egenkapital:			
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		10.032.039	9.989.376
Årets opskrivning.....		4.100.000	0
Regulering af andre reserver.....		-667.196	42.663
		<u>13.464.843</u>	<u>10.032.039</u>
Kursregulering af gæld:			
Saldo 1. januar		-22.985	0
Årets kursregulering af gæld.....		200.111	-22.985
		<u>177.126</u>	<u>-22.985</u>
Overførsel til næste år:			
Saldo 1. januar		2.518.946	2.602.275
Realiseret kurstab omprioritering.....		0	-97.087
Årets afdrag på gæld, note 11.....		58.376	61.524
Årets resultat efter afdrag.....		-1.632.772	-47.766
		<u>944.550</u>	<u>2.518.946</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	12	<u>14.586.519</u>	<u>12.528.000</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		332.804	375.467
Årets fra/tilførsel af reserver.....		667.196	-42.663
		<u>1.000.000</u>	<u>332.804</u>
Egenkapital i alt.....		<u>15.586.519</u>	<u>12.860.804</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	10	3.882.845	4.141.332
Næste års afdrag		-59.008	-58.376
Langfristet gæld i alt		<u>3.823.837</u>	<u>4.082.956</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		59.008	58.376
Varmeregnskab:			
Fjernvarme a conto varmecentral.....		-66.000	-77.000
A conto indbetalt andelshavere		61.460	72.352
Varmeregnskab tidligere år.....		7.224	10.402
Skyldige omkostninger.....	9	219.835	45.961
Igangværende andelsbolighandler.....		0	1.166.347
Skyldige til andelshavere.....		14.405	1.129
Kortfristet gæld i alt		<u>295.932</u>	<u>1.277.567</u>
Gæld i alt		<u>4.119.769</u>	<u>5.360.523</u>
Passiver i alt		<u>19.706.288</u>	<u>18.221.327</u>
Bestyrelsesansvar:			

Noter

	2021	2020
1. Ejendomsskatter og forsikringer		
Ejendomsskatter.....	36.400	36.400
Forsikringer.....	17.592	16.767
	<u>53.992</u>	<u>53.167</u>
2. Forbrugsafgifter		
Renovation og rottebekæmpelse.....	22.144	20.973
Elforbrug	10.396	6.409
Vand	14.987	8.941
TDC fibernet.....	-14.612	31.930
Andelsnet internet.....	21.112	0
Indbetalt internet.....	-22.440	-7.490
	<u>31.587</u>	<u>60.763</u>
3. Renholdelse		
Trappevask.....	10.500	11.375
Snebekæmpelse.....	4.717	13.433
	<u>15.217</u>	<u>24.808</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
Kloak.....	1.623	1.586
VVS varmemåler.....	8.858	1.340
Vaskeri.....	15.719	12.070
Værktøj og hjælpemidler.....	1.285	78
Låsesmed nøgler skilte.....	360	650
Have og gårdanlæg.....	0	3.641
Skorstensfejer.....	1.151	2.534
Varmeanlæg.....	0	15.528
Maler.....	0	280
	<u>28.996</u>	<u>37.707</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og reovering		
Reovering af stigestreng og faldstammer, samt reovering af kældertrapper, port og gennemgang.....	1.615.475	0
	<u>1.615.475</u>	<u>0</u>
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	21.083	20.750
Honorar låneomlægning.....	7.210	0
Nøgletalsskema.....	2.450	1.195
Revision og regnskabsassistance	14.000	13.600
Digital postkasse.....	1.480	855
Varmeregnskab honorar.....	3.060	4.747
Porto, fragt og gebyrer.....	2.734	2.345
	<u>52.017</u>	<u>43.492</u>

Noter

	2021	2020		
7. Øvrige foreningsomkostninger				
ABF.....	2.115	2.055		
VVS notat.....	18.750	0		
Miljøundersøgelse.....	33.788	0		
Vedligeholdelsesplan.....	18.750	0		
Kontorgodtgørelse.....	3.850	0		
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....	440	122		
Øvrig restanceudligning.....	-495	0		
	<u>77.198</u>	<u>2.177</u>		
8. Finansielle omkostninger				
Prioritetsgæld Nordea Kredit.....	65.088	71.239		
Renteudgifter bank.....	6.895	0		
Omprioriteringsomkostninger Nordea Kredit.....	0	53.774		
	<u>71.983</u>	<u>125.013</u>		
9. Skyldige omkostninger				
Skyldig revisor	14.000	13.600		
Kanstrup Service, trappevask.....	875	875		
Aconto varme.....	38.500	16.500		
Madsen & Kastberg VVS A/S.....	166.460	0		
Andelsnet.....	0	8.949		
Anlæg & Kloak ApS salt og snerydning.....	0	4.537		
Renovationsaftale med Baldersgade 59.....	0	1.500		
Skyldige omkostninger i alt	<u>219.835</u>	<u>45.961</u>		
10. Prioritetsrenter og -gæld				
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea, obl. lån, restløbetid 28 år 9 mdr. Afdragsfrit til 30/9-2030 1%, opr. kr. 2.082.000	32.271	0	1.970.238	2.082.000
Nordea, kontantlån, restløbetid 28 år 9 mdr. 1,0791%, opr. kr. 2.051.000	32.817	58.376	1.912.607	1.977.971
	<u>65.088</u>	<u>58.376</u>	<u>3.882.845</u>	<u>4.059.971</u>

11. Bestyrelsesansvar

I bygningsforsikringen indgår bestyrelsesansvarsforsikring for 5 bestyrelsesmedlemmer med en forsikringssum på kr. 2.234.000 og en selvrisko på 10% af skadens udgifter inkl. omkostninger.

Noter**12. Andelskapital**

Værdien af andele i foreningen kan pr. 31. december 2021 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2b og stk. 4 således:

Egenkapital til andelskroneberegning jf. side 6.....				14.586.519
Pr. andelskrone udgør værdien:	14.586.519	=	21.609,66	= 21.609,60
	675			
Tidligere andelskrone pr. 31. december 2020 udgjorde.....				18.560,00

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper

Type areal m2	Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
60	5	1.296.576	6.482.880
75	5	1.620.720	8.103.600
	10	Afrunding	39
			14.586.519

13. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.100.000	14.963
Anskaffelsessum (kostpris)	3.262.957	4.834
Valuarvurdering.....	19.000.000	28.148
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.413.481	5.057
Foreslået andelsværdi	14.586.519	21.610
Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	I pct.	Kr./m²
Vedligeholdelsesomkostninger	1.644.471	456
Øvrige omkostninger	230.011	64
Finansielle poster, netto	71.983	20
Afdrag	58.376	16
		556

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			X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	Stuelejlighederne har ikke altan og betaler derfor reduceret boligafgift kr. 200 pr. måned frem til 2043.			

		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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.000.000	28.148

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	1.481

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

	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 ²
H1	Boligafgift	29.829	x 12	/675	530
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)		
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	110	20	-2.332

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	21.610	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.057	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	26.667	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	46	56	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	2.393
M3	Vedligeholdelse i alt	46	56	2.436

	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)	78

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	90	91	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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration A/S

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-06-22 04:50:39 UTC



Irina Papazu

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

Serienummer: irina_papazu@yahoo.dk

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-22 06:41:27 UTC

Kristian Bach Prom

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

Serienummer: kristianprom@gmail.com

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-22 10:32:04 UTC

Sine Riberholt

Bestyrelsesformand

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

Serienummer: sine-riberholt@hotmail.com

IP: 128.0.xxx.xxx

2022-06-23 13:08:56 UTC

Vita Gunborg

Registreret revisor

På vegne af: Luni revision

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 93.161.xxx.xxx

2022-06-25 14:13:21 UTC



Eva Charlotte Engell

Dirigent

På vegne af: SJELDANI BOLIGADMINISTRATION A/S

Serienummer: CVR:35677968-RID:51657682

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-06-27 07:45:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: 40N0H-ECEEZ-ZOODK-UJQME-L18KK-Y7NEY

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 tidsstempelt 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>