



Farum, den 2. juni 2016

Sjeldani Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

AB Baldersgade 57 – valuarvurdering af 10. maj 2015

Hermed fremsendes side 9 - 13 i årsrapporten 2015, hvor egenkapitalen er beregnet på grundlag af valuarvurdering af 10. maj 2015, hvilket medfører en stigning i den samlede andelskrone på kr. 2 mio. eller 25%.

Med venlig hilsen

Ole Lund/Pedersen

Noter**14. Andelskapital**

Værdien af andele i foreningen kan 31. december 2015 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2b og stk. 4 således:

Egenkapital jf. side 6.....				9.857.560
Kursregulering prioritetsgæld:				
Restgæld 31/12 2015		2.456.034		
Kursværdi 31/12 2015		-2.479.083		-23.049
Egenkapital i alt				<u>9.834.511</u>
Pr. andelskrone udgør værdien:	<u>9.834.511</u>	=	<u>14.569,65</u>	=
	675			14.570
Andelskronen udgjorde sidste år.....				<u>11.374</u>

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper

Type areal m2	Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
60	5	874.200	4.371.000
75	5	1.092.750	5.463.750
	<u>10</u>	Afrunding	-239
			<u>9.834.511</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

15. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Valuar ejendomsvurdering.....	12.100.000	17.926
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.100.000	14.963
Anskaffelsessum (kostpris)	3.262.957	4.834
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.242.440	3.322
Foreslået andelsværdi	9.834.511	14.570

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	8.712	3
Øvrige omkostninger	156.329	49
Finansielle poster, netto	100.122	31
Afdrag	54.966	17
	<u>100</u>	

Noter

16. §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 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	12.100.000	17.926

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

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

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

	Forklaring på udregning	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	29.244	x 12	/675	520
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)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	72	-9	142

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.570	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.322	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	17.892	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	11	31	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	11	31	13

	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

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	68	71	81