



**Andelsboligforeningen Baldersgade 57**

**2200 København N**

**Perioderegnskab fra 1. januar til 30. november 2018**

**CVR nr. 33 21 83 54**

Perioderegnskabet er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens  
ekstraordinære generalforsamling

København, den /

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

### **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 perioderegnskab, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 89.281 og en egenkapital på kr. 12.596.843, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter. Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne periodes indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 30. november 2018, herunder andelskronens værdi.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende perioderegnskab til godkendelse på foreningens ekstraordinære generalforsamling.

København, den

**i bestyrelsen:**

---

Maja Holm  
Formand

---

Linnea Caroline Johnston  
Kasserer

---

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 regnskabsperioden 1. januar - 30. november 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at perioderegnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsperioden 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 perioderegnskabet for Andelsboligforeningen Baldersgade 57 for regnskabsperioden 1. januar - 30. november 2018 der omfatter administrator- og bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Perioderegnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Det er vores opfattelse, at perioderegnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar - 30. november 2018 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 perioderegnskabet".

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 perioderegnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et perioderegnskab, 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 perioderegnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af perioderegnskabet 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 perioderegnskabet 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 perioderegnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om perioderegnskabet 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 perioderegnskabet.

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.

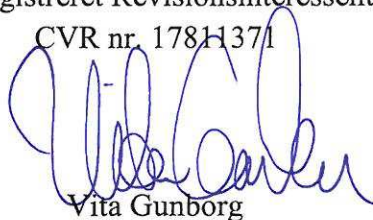
Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i perioderegnskabet, 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 perioderegnskabet 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 perioderegnskabet 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 perioderegnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om perioderegnskabet 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**

Perioderegnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og § 6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret.

### **Resultatopgørelsen**

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. november 2018.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2018.

### **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. 2.297.713 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 30/11 2018, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 2.366.430.

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

## Resultatopgørelse I. januar - 30. november 2018

	Note	1. jan. - 30. nov. 2018
<b>Indtægter:</b>		
Boligafgift m.v. andelshavere .....		326.081
Reduktion manglende altan.....		-200
Vaskeriindtægter.....		9.910
Indtægter i alt .....		<u>335.791</u>
<b>Omkostninger:</b>		
Ejendomsskatter og forsikring .....	1	48.065
Forbrugsafgifter .....	2	40.467
Renholdelse .....	3	12.902
Vedligeholdelse, løbende .....	4	17.083
Vedligeholdelse, genopretning og renovering .....	5	0
Administrationsomkostninger .....	6	35.760
Øvrige foreningsomkostninger .....	7	21.945
Omkostninger i alt .....		<u>176.222</u>
Resultat før finansielle poster .....		<u>159.569</u>
<b>Finansielle poster:</b>		
Finansielle omkostninger .....	8	-70.288
Finansielle poster i alt .....		<u>-70.288</u>
Årets resultat .....		<u>89.281</u>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Betalte prioritetsafdrag .....	11	-44.369
Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....		44.912
Disponeret i alt .....		<u>89.281</u>

**Balance 30. november 2018**

	<u>Note</u>	<u>30/11 2018</u>
<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
Altaner og vinduer (2013).....		1.272.200
		<u>4.535.157</u>
Opskrivning til valuar af den 30. november 2018.....		10.064.843
Anlægsaktiver i alt .....		<u><b>14.600.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
Tilgodehavender:		
Periodisering af omkostninger .....	9	10.165
Skattekonto.....		37
		<u>10.202</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>10.202</u>
Likvide beholdninger:		
Nordea Bank, driftskonto.....		341.844
		<u>341.844</u>
Likvide beholdninger i alt .....		<u>341.844</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u><b>352.046</b></u>
Aktiver i alt .....		<u><b>14.952.046</b></u>

**Balance 30. november 2018**

	<u>Note</u>	<u>30/11 2018</u>
<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 .....		7.964.843
Årets opskrivning.....		2.100.000
		<u>10.064.843</u>
Overførsel til næste år:		
Saldo 1. januar .....		2.442.719
Årets afdrag på gæld, note 11.....		44.369
Årets resultat efter afdrag.....		44.912
		<u>2.532.000</u>
Egenkapital i alt .....	13	<u>12.596.843</u>
<b>Langfristet gæld:</b>		
Prioritetsgæld.....	11	2.297.713
Næste års afdrag .....		-60.597
Langfristet gæld i alt .....		<u>2.237.116</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>		
Næste års afdrag .....		60.597
Skyldige omkostninger.....	10	42.021
Skyldige til andelshavere.....		11.455
Varmeregnskab:		
Fjernvarme a conto varmecentral.....		-49.500
A conto indbetalt andelshavere .....		53.514
Kortfristet gæld i alt .....		<u>118.087</u>
Gæld i alt .....		<u>2.355.203</u>
Passiver i alt .....		<u>14.952.046</u>

Noter

	1. jan. - 30. nov. 2018
<b>1. Ejendomsskatter og forsikringer</b>	
Ejendomsskatter.....	33.367
Forsikringer.....	14.698
	<u>48.065</u>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>	
Renovation og rottebekæmpelse.....	18.834
Elforbrug .....	7.233
Vand .....	14.400
	<u>40.467</u>
<b>3. Renholdelse</b>	
Trappevask.....	8.750
Snebekæmpelse.....	4.152
	<u>12.902</u>
<b>4. Vedligeholdelse løbende</b>	
Kloak.....	1.537
Vaskeri.....	9.515
Værktøj og hjælpematerialer.....	205
Varmemåler og radiator.....	1.269
Elinstallatør.....	1.385
Skorstensfejer.....	2.400
Arbejdsweekend.....	772
	<u>17.083</u>
<b>5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	
	<u>0</u>
	<u>0</u>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>	
Administrationshonorar.....	15.478
Nøgletalsskemaer og E boks.....	3.420
Revision og regnskabsassistance perioderegnskab.....	9.750
Person data.....	1.950
Varmeregnskab honorar.....	3.543
Porto, fragt og gebyrer.....	1.619
	<u>35.760</u>

Noter

	1. jan. - 30. nov. 2018			
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
ABF.....				3.130
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....				65
Valuarvurdering .....				18.750
				<u>21.945</u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsgæld Nordea.....				70.288
				<u>70.288</u>
<b>9. Periodisering af omkostninger</b>				
L'easy.....				865
Ejendomsskat.....				3.033
Vandafgift.....				1.309
Renovation og rottebekæmpelse.....				1.712
Skorstensfejer.....				218
Forsikring.....				1.336
ABF.....				285
Administrationshonorar.....				1.407
Periodisering af omkostninger i alt .....				<u>10.165</u>
<b>10. Skyldige omkostninger</b>				
Skyldig revisor .....				9.750
Skyldig valuar.....				18.750
Skyldig trappevask.....				875
Skyldige prioritetsrenter.....				12.646
Skyldige omkostninger i alt .....				<u>42.021</u>
<b>11. Prioritetsrenter og -gæld</b>				
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea, kontantlån, restløbetid 26 år og 1 måned 2,752254%, opr. Kr. 2.511.000 .....	70.288	44.369	2.366.430	2.297.713
	<u>70.288</u>	<u>44.369</u>	<u>2.366.430</u>	<u>2.297.713</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**

Værdien af andele i foreningen kan pr. 30. november 2018 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2b og stk. 4 således:

Egenkapital jf. side 6.....				12.596.843
Kursregulering prioritetsgæld:				
Restgæld 30/11 2018 .....		2.297.713		
Kursværdi 30/11 2018 .....		-2.366.430		-68.717
Egenkapital i alt				<u>12.528.126</u>
Pr. andelskrone udgør værdien:	<u>12.528.126</u>	=	<u>18.560,19</u>	=
	675			18.560

Tidligere andelskronen pr. 31. december 2017.....				<u>15.312</u>
---	--	--	--	---------------

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	126
			<u>12.528.126</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
Handelspris (valuarvurdering).....	14.600.000	21.630
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	2.003.157	2.968
Foreslået andelsværdi .....	12.528.126	18.560
<b>Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)</b>	<b>I pct.</b>	<b>Kr./m<sup>2</sup></b>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	17.083	6
Øvrige omkostninger .....	159.139	55
Finansielle poster, netto .....	70.288	24
Afdrag .....	44.369	15
	<u>100</u>	

# 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.”

## Emil Rasmussen

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration  
Serienummer: CVR:35677968-RID:41613584  
IP: 195.225.xxx.xxx  
2018-12-17 14:22:53Z

NEM ID 

## Maja Holm

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Baldersgade 57  
Serienummer: PID:9208-2002-2-806205501392  
IP: 2.109.xxx.xxx  
2018-12-17 18:16:37Z

NEM ID 

## Linnea Caroline Nikdel-Johnston

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baldersgade 57  
Serienummer: PID:9208-2002-2-443639745113  
IP: 2.109.xxx.xxx  
2018-12-17 19:13:49Z

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  
2018-12-18 09:28:57Z

NEM ID 

## Vita Gunborg

### Registreret revisor

På vegne af: LUNI REVISION  
Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307  
IP: 80.62.xxx.xxx  
2018-12-18 14:58:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y6QYU-1FHLV-5EZWT-01ET6-IIGI1-VN1H4

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>