



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

2200 København N

Årsrapport 2020

CVR nr. 33 21 83 54

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København den / 2021

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. 13.758 og en egenkapital på kr. 12.883.789, 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 2020, 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 2020. 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 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2020.

Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Baldersgade 57, med 10 andelsboliger er bogført til valuarvurdering af den 30. marts 2020.

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

Passiver:

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("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. 4.118.347 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 2020, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 4.141.332.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

Indtægter:	Note	2020	2019
Boligafgift m.v. andelshavere		350.925	350.925
Vaskeriindtægter.....		9.960	10.110
Indtægter i alt		360.885	361.035
Omkostninger:			
Ejendomsskatter og forsikring	1	53.167	52.779
Forbrugsafgifter	2	60.763	45.282
Renholdelse	3	24.808	18.341
Vedligeholdelse, løbende	4	37.707	30.942
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	0
Administrationsomkostninger	6	43.492	40.429
Øvrige foreningsomkostninger	7	2.177	24.507
Omkostninger i alt		222.114	212.280
Resultat før finansielle poster		138.771	148.755
Finansielle poster:			
Finansielle omkostninger	8	-125.013	-74.630
Finansielle poster i alt		-125.013	-74.630
Årets resultat		13.758	74.125
Resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	10	-61.524	-61.014
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		-47.766	13.111
Disponeret i alt		13.758	74.125

Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</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 af den 30/3-2020.....		10.364.843	10.364.843
Anlægsaktiver i alt		<u>14.900.000</u>	<u>14.900.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger.....		27.257	2.395
Mellemregning administrator.....		9.050	0
Tilgodehavende andelshavere.....		60	0
Tilgodehavender i alt		<u>36.367</u>	<u>2.395</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank.....		3.177.092	330.760
Arbejdernes Landsbank.....		107.868	0
Likvide beholdninger i alt		<u>3.284.960</u>	<u>330.760</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.321.327</u>	<u>333.155</u>
Aktiver i alt		<u>18.221.327</u>	<u>15.233.155</u>

Balance 31. december 2020

	Note	31/12 2020	31/12 2019
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		9.989.376	10.064.843
Årets opskrivning.....		0	300.000
Heraf årets tilførsel fra andre reserver.....		42.663	-375.467
		<u>10.032.039</u>	<u>9.989.376</u>
Overførsel til næste år:			
Saldo 1. januar		2.602.275	2.528.150
Realiseret kurstab omprioritering.....		-97.087	0
Årets afdrag på gæld, note 11.....		61.524	61.014
Årets resultat efter afdrag.....		-47.766	13.111
		<u>2.518.946</u>	<u>2.602.275</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	12	<u>12.550.985</u>	<u>12.591.651</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		375.467	0
Årets fra/tilførsel af reserver.....		-42.663	375.467
		<u>332.804</u>	<u>375.467</u>
Egenkapital i alt.....		<u>12.883.789</u>	<u>12.967.118</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	10	4.118.347	2.221.705
Næste års afdrag		-58.376	-62.711
Langfristet gæld i alt		<u>4.059.971</u>	<u>2.158.994</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		58.376	62.711
Varmeregnskab 2020:			
Fjernvarme a conto varmecentral.....		-77.000	-55.000
A conto indbetalt andelshavere		72.352	62.460
Varmeregnskab tidligere år.....		10.402	0
Skyldige omkostninger.....	9	45.961	35.743
Igangværende andelsbolighandler.....		1.166.347	0
Skyldige til andelshavere.....		1.129	1.129
Kortfristet gæld i alt		<u>1.277.567</u>	<u>107.043</u>
Gæld i alt		<u>5.337.538</u>	<u>2.266.037</u>
Passiver i alt		<u>18.221.327</u>	<u>15.233.155</u>

Bestyrelsesansvar:

Noter

	2020	2019
1. Ejendomsskatter og forsikringer		
Ejendomsskatter.....	36.400	36.400
Forsikringer.....	16.767	16.379
	<u>53.167</u>	<u>52.779</u>
2. Forbrugsafgifter		
Renovation og rottebekæmpelse.....	20.973	19.504
Elforbrug	6.409	7.372
Vand	8.941	18.406
Indbetalt internet.....	-7.490	0
Fibernet.....	31.930	0
	<u>60.763</u>	<u>45.282</u>
3. Renholdelse		
Trappevask.....	11.375	9.704
Snebekæmpelse.....	13.433	8.637
	<u>24.808</u>	<u>18.341</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
Kloak.....	1.586	1.585
VVS varmemåler.....	1.340	2.109
Vaskeri.....	12.070	10.436
Have og gårdanlæg.....	3.641	3.375
Værktøj og hjælpemidler.....	78	634
Skorstensfejer.....	2.534	2.674
Varmeanlæg.....	15.528	0
Låsesmed bøgler skilte.....	650	0
Maler.....	280	0
Elinstallatør.....	0	2.066
Snedker/tømrer.....	0	8.063
	<u>37.707</u>	<u>30.942</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	20.750	18.500
Nøgletalsskema.....	1.195	1.195
Revision og regnskabsassistance	13.600	13.200
Digital postkasse.....	855	855
Cpr validering og persondata.....	0	605
Varmeregnskab honorar.....	4.747	3.738
Porto, fragt og gebyrer.....	2.345	2.336
	<u>43.492</u>	<u>40.429</u>

Noter

	2020	2019		
7. Øvrige foreningsomkostninger				
ABF.....	2.055	1.980		
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....	122	1.277		
Valuarvurdering.....	0	21.250		
	<u>2.177</u>	<u>24.507</u>		
8. Finansielle omkostninger				
Prioritetsgæld Nordea Nordea Kredit.....	71.239	74.630		
Omprioriteringsomkostninger Nordea Kredit.....	53.774	0		
	<u>125.013</u>	<u>74.630</u>		
9. Skyldige omkostninger				
Skyldig revisor	13.600	13.200		
Skyldig valuar.....	0	21.250		
Administrator.....	0	1.293		
Andelsnet.....	8.949	0		
Kanstrup Service, trappevask.....	875	0		
Anlæg & Kloak ApS salt og snerydning.....	4.537	0		
Aconto varme.....	16.500	0		
Renovationsaftale med Baldersgade 59.....	1.500	0		
Skyldige omkostninger i alt	<u>45.961</u>	<u>35.743</u>		
10. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea, kontantlån, indfriet 2,752254%, opr. kr. 2.511.000	54.640	46.871	0	0
Nordea, obl. lån, restløbetid 29 år 9 mdr. Afdragsfrit til 30/9-2030 1%, opr. kr. 2.082.000	8.155	0	2.082.000	2.082.000
Nordea, kontantlån, restløbetid 29 år 9 mdr. 1,0791%, opr. kr. 2.051.000	8.444	14.653	2.059.332	2.036.347
	<u>71.239</u>	<u>61.524</u>	<u>4.141.332</u>	<u>4.118.347</u>

11. Bestyrelsesansvar

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

Noter**12. Andelskapital****Fastfrysning af ejendomsværdi:**

Andelsboligforeningen har den 30. marts 2020 modtaget en valuarvurdering, hvoraf det fremgår at ejendommens værdi pr. 30. marts 2020 udgjorde kr. 14.900.000.

Da valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, kan denne valuarvurdering anvendes fremadrettet som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL §5, stk. 3.

Værdien af andele i foreningen kan pr. 31. december 2020 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2b og stk. 4 således:

Egenkapital jf. side 6.....				12.550.985
Kursregulering prioritetsgæld:				
Restgæld 31/12 2020	4.118.347			
Kursværdi 31/12 2020	-4.141.332		-22.985	
Egenkapital i alt			<u>12.528.000</u>	
Pr. andelskrone udgør værdien:	<u>12.528.000</u>	=	<u>18.560,00</u>	=
	675			18.560

Tidligere andelskrone pr. 31. december 2019 udgjorde.....				<u>18.560</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	0
			<u>12.528.000</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

14. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m ² 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	2.016.211	2.987
Foreslået andelsværdi	12.528.000	18.560
Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	37.707	9
Øvrige omkostninger	184.407	45
Finansielle poster, netto	125.013	31
Afdrag	61.524	15
	<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 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	14.900.000	22.074

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	332.804	493

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

	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	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)		
		2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	127	110	20

		Kr. pr. m ²	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	2.987	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	21.547	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	46	56
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	26	46	56

	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)	64

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	88	90	91

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.”

Carsten Østergaard Volden

Direktør

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-05-11 08:34:35Z

NEM ID 

Irina Maria Clara Hansen Papazu


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: PID:9208-2002-2-729423742409

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-05-11 08:44:42Z

NEM ID 

Kristian Bach Prom

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: PID:9208-2002-2-724728614699

IP: 131.165.xxx.xxx

2021-05-11 09:40:17Z

NEM ID 

Sine Riberholt

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: PID:9208-2002-2-989391849246

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-05-13 07:02:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J1BLV-NL82N-U3U8C-NEW6E-YXKED-1BC2Z

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>