



**Andelsboligforeningen Baldersgade 57**

**2200 København N**

**Årsrapport 2023**

CVR nr. 33 21 83 54

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København den / 2024

dirigent

**Administrator:**

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

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning 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. 60.693 og en egenkapital på kr. 14.833.736, 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 2023, herunder andelskronens værdi.

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

København, den

**i bestyrelsen:**

---

Rasmus Theilgaard Andersen  
Formand

---

Niels Terp Jessen  
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 2023. 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 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisorers 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 2023.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2023.

## 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 imødegåelses af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Det reserverede beløb indgår ikke i beregning af andelskronen.

#### Gæld

Prioritetsgæld kr. 3.057.941 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal betale såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31/12 2023. Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 3.941.315.

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

### Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

<b>Indtægter:</b>	Note	2023	2022
Boligafgift m.v. andelshavere .....		364.718	364.296
Vaskeriindtægter.....		17.100	17.100
Indtægter i alt .....		<b>381.818</b>	<b>381.396</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter og forsikring .....	1	56.326	54.501
Forbrugsafgifter .....	2	61.448	56.008
Renholdelse .....	3	11.808	10.500
Vedligeholdelse, løbende .....	4	27.251	22.696
Vedligeholdelse, genopretning og reovering .....	5	0	98.125
Administrationsomkostninger .....	6	59.355	61.535
Øvrige foreningsomkostninger .....	7	41.974	42.417
Omkostninger i alt .....		<b>258.162</b>	<b>345.782</b>
Resultat før finansielle poster .....		<b>123.656</b>	<b>35.614</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter.....	8	205	0
Finansielle omkostninger .....	8	-63.168	-65.337
Finansielle poster i alt .....		<b>-62.963</b>	<b>-65.337</b>
Årets resultat .....		<b>60.693</b>	<b>-29.723</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Betalte prioritetsafdrag .....	10	-59.648	-59.008
Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....		1.045	-88.731
Disponeret i alt .....		<b>60.693</b>	<b>-29.723</b>

**Balance 31. december 2023**

	Note	31/12 2023	31/12 2022
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. Offentlig ejd. vurdering pr. 1/10-2022 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 udarbejdet af Scheel Co. Værdiansættelseprincip DCF med en budgetperiode på 15 år og forretningskrav 5,45%.....		12.974.843	14.064.843
Anlægsaktiver i alt .....		<u><b>17.510.000</b></u>	<u><b>18.600.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger.....		1.740	1.665
Mellemregning administrator.....		10.485	10.485
Øvrig tilgodehavende.....		38.500	38.500
Tilgodehavender i alt .....		<u>50.725</u>	<u>50.650</u>
Likvide beholdninger:			
Arbejdernes Landsbank.....		354.158	371.064
Likvide beholdninger i alt .....		<u>354.158</u>	<u>371.064</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u><b>404.883</b></u>	<u><b>421.714</b></u>
Aktiver i alt .....		<u><b>17.914.883</b></u>	<u><b>19.021.714</b></u>

**Balance 31. december 2023**

	Note	31/12 2023	31/12 2022
<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 .....		12.566.174	13.464.843
Årets ned/opskrivning.....		-1.090.000	-400.000
Regulering af andre reserver.....		1.251.452	-498.669
		<u>12.727.626</u>	<u>12.566.174</u>
Kursregulering af gæld:			
Saldo 1. januar .....		1.105.518	177.126
Årets kursregulering af gæld.....		-222.145	928.392
		<u>883.373</u>	<u>1.105.518</u>
Overførsel til næste år:			
Saldo 1. januar .....		914.827	944.550
Realiseret kurstab omprioritering.....		0	0
Årets afdrag på gæld, note 11.....		59.648	59.008
Årets resultat efter afdrag.....		1.045	-88.731
		<u>975.520</u>	<u>914.827</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	12	<u>14.586.519</u>	<u>14.586.519</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		1.498.669	1.000.000
Årets fra/tilførsel af reserver.....		-1.251.452	498.669
		<u>247.217</u>	<u>1.498.669</u>
Egenkapital i alt.....		<b><u>14.833.736</u></b>	<b><u>16.085.188</u></b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld.....	10	3.057.941	2.895.445
Næste års afdrag .....		-60.294	-59.648
Langfristet gæld i alt .....		<u>2.997.647</u>	<u>2.835.797</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		60.294	59.648
Varmeregnskab:			
Fjernvarme a conto varmecentral.....		-66.000	-66.000
A conto indbetalt andelshavere .....		56.058	71.352
Varmeregnskab tidligere år.....		1.231	2.684
Skyldige omkostninger.....	9	22.454	25.443
Skyldige til andelshavere.....		9.463	7.602
Kortfristet gæld i alt .....		<u>83.500</u>	<u>100.729</u>
Gæld i alt .....		<b><u>3.081.147</u></b>	<b><u>2.936.526</u></b>
Passiver i alt .....		<b><u>17.914.883</u></b>	<b><u>19.021.714</u></b>

**Bestyrelsesansvar:**

Noter

	2023	2022
<b>1. Ejendomsskatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter.....	36.400	36.400
Forsikringer.....	19.926	18.101
	<u>56.326</u>	<u>54.501</u>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>		
Renovation og rottebekæmpelse.....	31.826	25.238
Elforbrug .....	11.048	15.387
Vand .....	17.467	15.266
Andelsnet internet.....	20.907	19.917
Indbetalt internet.....	-19.800	-19.800
	<u>61.448</u>	<u>56.008</u>
<b>3. Renholdelse</b>		
Trappevask.....	11.448	10.500
Snebekæmpelse.....	360	0
	<u>11.808</u>	<u>10.500</u>
<b>4. Vedligeholdelse løbende</b>		
Kloak.....	10.129	1.754
Vaskeri.....	15.924	14.772
Skorstensfejer.....	1.198	1.170
Murarbejde på facade.....	0	5.000
	<u>27.251</u>	<u>22.696</u>
<b>5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
Renovering af stigestreng og faldstammer, samt renovering af kældertrapper, port og gennemgang.....	0	12.500
Udskiftning og behandling af I-jern i kælderskakt.....	0	85.625
	<u>0</u>	<u>98.125</u>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar.....	24.215	22.014
Administrationshonorar ekstraordinær generalforsamling.....	0	4.000
Nøgletalsskema.....	2.800	2.530
CPR validering og oprettelse MitID.....	2.360	1.825
Revision og regnskabsassistance .....	16.000	18.500
Digital postkasse.....	1.675	1.525
Kontorgodtgørelse formand.....	3.750	3.850
Varmeregnskab honorar.....	4.467	4.718
Porto, fragt og gebyrer.....	4.088	2.573
	<u>59.355</u>	<u>61.535</u>

Noter

	2023	2022		
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
ABF.....	2.245	2.175		
Vedligeholdelsesplan.....	0	9.000		
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....	1.979	2.577		
Valuar.....	29.000	28.665		
Trio, 1 års gennemgang af faldstammer og stigstrengene.....	8.750	0		
	<u>41.974</u>	<u>42.417</u>		
<b>8. Finansielle poster</b>				
Finansielle omkostninger:				
Renteindtægter bank.....	205	0		
	<u>205</u>	<u>0</u>		
Finansielle omkostninger:				
Prioritetsgæld Nordea Kredit.....	63.168	64.133		
Renteudgifter bank.....	0	1.204		
	<u>63.168</u>	<u>65.337</u>		
<b>9. Skyldige omkostninger</b>				
Skyldig revisor .....	16.000	14.500		
Kanstrup Service, trappevask.....	954	875		
Aconto varme.....	5.500	0		
Renovationsaftale med Baldersgade 59.....	0	1.500		
Kontorgodtgørelse formand.....	0	3.850		
Varmekontrol.....	0	4.718		
Skyldige omkostninger i alt .....	<u>22.454</u>	<u>25.443</u>		
<b>10. Prioritetsrenter og -gæld</b>				
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea, obl. lån, restløbetid 26 år 9 mdr. Afdragsfrit til 30/9-2030 Restgæld efter 5 år kr. 2.082.000 1%, opr. kr. 2.082.000 .....	32.271	0	1.560.563	2.082.000
Nordea, kontantlån, restløbetid 26 år 9 mdr. Restgæld efter 5 år kr. 1.551.241 1,0791%, opr. kr. 2.051.000 .....	30.897	59.648	1.497.378	1.859.315
	<u>63.168</u>	<u>59.648</u>	<u>3.057.941</u>	<u>3.941.315</u>
<b>11. Bestyrelsesansvar</b>				

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**

Værdien af andele i foreningen kan pr. 31. december 2023 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	=
	675			21.609,60

Tidligere andelskrone pr. 31. december 2022 udgjorde.....	21.609,60
---	-----------

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 <sup>2</sup> andel
Offentlig ejendomsvurdering.....		10.100.000	14.963
Anskaffelsessum (kostpris) .....		3.262.957	4.834
Valuarvurdering.....		17.510.000	25.941
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....		2.676.264	3.965
Foreslået andelsværdi .....		14.586.519	21.610
Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		I pct.	Kr./m <sup>2</sup>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	27.251	8	40
Øvrige omkostninger .....	230.911	65	342
Finansielle poster, netto .....	62.963	18	93
Afdrag .....	59.648	17	88
		108	

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>	Stueejlighederne 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 2023  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	17.510.000	25.941

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2023  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	247.217	366

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100  %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

	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	30.358	x 12	/675	540
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)		
		2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-2.332	-44	90

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	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	3.965	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	25.574	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	34	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.393	145	0
M3	Vedligeholdelse i alt	2.436	179	40

	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)	82

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	86	87	88

# 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.”

## Irina Maria Clara Hansen Papazu

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

Serienummer: 93e4daa1-1c4a-4cc6-a1d3-c22e964ae4ee

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-06 14:36:32 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-06-07 06:34:20 UTC



## Rasmus Theilgaard Andresen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: 21ee8b26-be67-4802-b104-9c77dce2d3bc

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-08 19:28:11 UTC



## Niels Terp Jessen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

Serienummer: a16d269f-9d25-43d6-aeeb-8f03ac297f06

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-10 09:34:46 UTC



## Vita Gunborg

LUNI REVISION I/S CVR: 17811371

### Registreret revisor

På vegne af: Luni

Serienummer: bcb8cc7f-a732-4ef7-8910-e619780ad0a0

IP: 93.161.xxx.xxx

2024-06-14 11:57:16 UTC



## Josefine Schultz

### Dirigent

Serienummer: 5cd4b4c2-7958-4638-a73e-cd3ea3e2bc2f

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-06-17 06:40:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: CV26N-HZJWJY-ECA5L-FB47C-1DYCI+6XKM6

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/validator**