



**Andelsboligforeningen Baldersgade 57**

**2200 København N**

**Årsrapport 2022**

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. -29.723 og en egenkapital på kr. 16.085.188, 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 2022, herunder andelskronens værdi.

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

København, den

**i bestyrelsen:**

---

Rasmus Theilgaard Andersen  
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 2022. 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 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2022.

## 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. 2.895.445 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal betale såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31/12 2022. Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 4.000.962.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

<b>Indtægter:</b>	Note	2022	2021
Boligafgift m.v. andelshavere .....		364.296	357.944
Vaskeriindtægter.....		17.100	14.125
Indtægter i alt .....		<b>381.396</b>	<b>372.069</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter og forsikring .....	1	54.501	53.992
Forbrugsafgifter .....	2	56.008	31.587
Renholdelse .....	3	10.500	15.217
Vedligeholdelse, løbende .....	4	22.696	28.996
Vedligeholdelse, genopretning og reovering .....	5	98.125	1.615.475
Administrationsomkostninger .....	6	61.535	52.017
Øvrige foreningsomkostninger .....	7	42.417	77.198
Omkostninger i alt .....		<b>345.782</b>	<b>1.874.482</b>
Resultat før finansielle poster .....		<b>35.614</b>	<b>-1.502.413</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle omkostninger .....	8	-65.337	-71.983
Finansielle poster i alt .....		<b>-65.337</b>	<b>-71.983</b>
Årets resultat .....		<b>-29.723</b>	<b>-1.574.396</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Betalte prioritetsafdrag .....	10	-59.008	-58.376
Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....		-88.731	-1.632.772
Disponeret i alt .....		<b>-29.723</b>	<b>-1.574.396</b>

**Balance 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<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 .....		14.064.843	14.464.843
Anlægsaktiver i alt .....		<u><b>18.600.000</b></u>	<u><b>19.000.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger.....		1.665	10.742
Mellemregning administrator.....		10.485	10.631
Tilgodehavende andelshavere.....		0	990
Øvrig tilgodehavende.....		38.500	74.637
Tilgodehavender i alt .....		<u>50.650</u>	<u>97.000</u>
Likvide beholdninger:			
Arbejdernes Landsbank.....		371.064	609.288
Likvide beholdninger i alt .....		<u>371.064</u>	<u>609.288</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u><b>421.714</b></u>	<u><b>706.288</b></u>
Aktiver i alt .....		<u><b>19.021.714</b></u>	<u><b>19.706.288</b></u>

**Balance 31. december 2022**

	Note	31/12 2022	31/12 2021
<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 .....		13.464.843	10.032.039
Årets ned/opskrivning.....		-400.000	4.100.000
Regulering af andre reserver.....		-498.669	-667.196
		<u>12.566.174</u>	<u>13.464.843</u>
Kursregulering af gæld:			
Saldo 1. januar .....		177.126	-22.985
Årets kursregulering af gæld.....		928.392	200.111
		<u>1.105.518</u>	<u>177.126</u>
Overførsel til næste år:			
Saldo 1. januar .....		944.550	2.518.946
Realiseret kurstab omprioritering.....		0	0
Årets afdrag på gæld, note 11.....		59.008	58.376
Årets resultat efter afdrag.....		-88.731	-1.632.772
		<u>914.827</u>	<u>944.550</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	12	<u>14.586.519</u>	<u>14.586.519</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		1.000.000	332.804
Årets fra/tilførsel af reserver.....		498.669	667.196
		<u>1.498.669</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital i alt.....		<b><u>16.085.188</u></b>	<b><u>15.586.519</u></b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld.....	10	2.895.445	3.882.845
Næste års afdrag .....		-59.648	-59.008
Langfristet gæld i alt .....		<u>2.835.797</u>	<u>3.823.837</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		59.648	59.008
Varmeregnskab:			
Fjernvarme a conto varmecentral.....		-66.000	-66.000
A conto indbetalt andelshavere .....		71.352	61.460
Varmeregnskab tidligere år.....		2.684	7.224
Skyldige omkostninger.....	9	25.443	219.835
Skyldige til andelshavere.....		7.602	14.405
Kortfristet gæld i alt .....		<u>100.729</u>	<u>295.932</u>
Gæld i alt .....		<b><u>2.936.526</u></b>	<b><u>4.119.769</u></b>
Passiver i alt .....		<b><u>19.021.714</u></b>	<b><u>19.706.288</u></b>
<b>Bestyrelsesansvar:</b>	11		

Noter

	2022	2021
<b>1. Ejendomsskatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter.....	36.400	36.400
Forsikringer.....	18.101	17.592
	<u>54.501</u>	<u>53.992</u>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>		
Renovation og rottebekæmpelse.....	25.238	22.144
Elforbrug .....	15.387	10.396
Vand .....	15.266	14.987
TDC fibernet.....	0	-14.612
Andelsnet internet.....	19.917	21.112
Indbetalt internet.....	-19.800	-22.440
	<u>56.008</u>	<u>31.587</u>
<b>3. Renholdelse</b>		
Trappevask.....	10.500	10.500
Snebekæmpelse.....	0	4.717
	<u>10.500</u>	<u>15.217</u>
<b>4. Vedligeholdelse løbende</b>		
Kloak.....	1.754	1.623
Vaskeri.....	14.772	15.719
Skorstensfejer.....	1.170	1.151
Murararbejde på facade.....	5.000	0
VVS varmemåler.....	0	8.858
Værktøj og hjælpemidler.....	0	1.645
	<u>22.696</u>	<u>28.996</u>
<b>5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
Renovering af stigestreng og faldstammer, samt renovering af kældertrapper, port og gennemgang.....	12.500	1.615.475
Udskiftning og behandling af I-jern i kælderskakt.....	85.625	0
	<u>98.125</u>	<u>1.615.475</u>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar.....	22.014	21.083
Administrationshonorar ekstraordinær generalforsamling.....	4.000	0
Honorar låneomlægning.....	0	7.210
Nøgletalsskema.....	2.530	2.450
CPR validering.....	1.825	0
Revision og regnskabsassistance .....	14.500	14.000
Ekstra regnskabsassistance 2021.....	4.000	0
Digital postkasse.....	1.525	1.480
Kontorgodtgørelse formand.....	3.850	0
Varmeregnskab honorar.....	4.718	3.060
Porto, fragt og gebyrer.....	2.573	2.734
	<u>61.535</u>	<u>52.017</u>

Noter

	2022	2021			
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>					
ABF.....	2.175	2.115			
Vedligeholdelsesplan.....	9.000	18.750			
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....	2.577	440			
Valuar.....	28.665	0			
VVS notat.....	0	18.750			
Miljøundersøgelse.....	0	33.788			
Kontorgodtgørelse.....	0	3.850			
Øvrig restanceudligning.....	0	-495			
	<u>42.417</u>	<u>77.198</u>			
<b>8. Finansielle omkostninger</b>					
Prioritetsgæld Nordea Kredit.....	64.133	65.088			
Renteudgifter bank.....	1.204	6.895			
	<u>65.337</u>	<u>71.983</u>			
<b>9. Skyldige omkostninger</b>					
Skyldig revisor .....	14.500	14.000			
Kanstrup Service, trappevask.....	875	875			
Renovationsaftale med Baldersgade 59.....	1.500	0			
Kontorgodtgørelse formand.....	3.850	0			
Varmekontrol.....	4.718	0			
Aconto varme.....	0	38.500			
Madsen & Kastberg VVS A/S.....	0	166.460			
Skyldige omkostninger i alt .....	<u>25.443</u>	<u>219.835</u>			
<b>10. Prioritetsrenter og -gæld</b>					
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>	
Nordea, obl. lån, restløbetid 27 år 9 mdr. Afdragsfrit til 30/9-2030 Rsetgæld efter 5 år kr. 2.082.000 1%, opr. kr. 2.082.000 .....	32.271	0	1.463.021	2.082.000	
Nordea, kontantlån, restløbetid 27 år 9 mdr. Rsetgæld efter 5 år kr. 1.614.191 1,0791%, opr. kr. 2.051.000 .....	31.862	59.008	1.432.424	1.918.962	
	<u>64.133</u>	<u>59.008</u>	<u>2.895.445</u>	<u>4.000.962</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**

Værdien af andele i foreningen kan pr. 31. december 2022 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2b og stk. 4 således:

Egenkapital til andelskroneberegning jf. side 6.....				14.586.519
Pr. andelskrone udgør værdien:	<u>14.586.519</u>	=	<u>21.609,66</u>	= <u>21.609,60</u>
	675			
Tidligere andelskrone pr. 31. december 2021 udgjorde.....				<u>21.609,60</u>

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
	<u>10</u>	Afrunding	39
			<u>14.586.519</u>

**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.....	18.600.000	27.556
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	2.514.812	3.726
Foreslået andelsværdi .....	14.586.519	21.610
<b>Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)</b>	<b>I pct.</b>	<b>Kr./m<sup>2</sup></b>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	120.821	35
Øvrige omkostninger .....	224.961	64
Finansielle poster, netto .....	65.337	19
Afdrag .....	59.008	17
	<u>135</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			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 2022  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	18.600.000	27.556

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2022  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.498.669	2.220

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100  %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

	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)		
		2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	20	-2.332	-44

		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	3.726	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	25.335	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	43	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	2.393	145
M3	Vedligeholdelse i alt	56	2.436	179

	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)	84

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	91	86	87

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Bach Prom

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

Serienummer: 29b7ede4-6a96-4f3e-9750-b9688d9c579c

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-08-04 14:07:44 UTC



## Irina Maria Clara Hansen Papazu

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-08-04 17:19:45 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-08-06 11:15:45 UTC



## Rasmus Theilgaard Andresen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

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

IP: 87.116.xxx.xxx

2023-08-17 09:56:21 UTC



## Vita Gunborg

### Registreret revisor

På vegne af: Luni Revision

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-08-17 11:38:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: 40NFC-EXQ0P-CUIEV-408QL-B5TH6-VC2CX

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 tidsstempet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>