

Andelsboligforeningen Baldersgade 57

2200 København N

Årsrapport 2025

CVR nr. 33 21 83 54

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København den / 2026

dirigent

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Allé 3, 5. sal
2000 Frederiksberg
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

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Allé 3, 5. sal
2000 Frederiksberg
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. -46.099 og en egenkapital på kr. 14.386.308, 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 2025, 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 2025. 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:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

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 2025 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Foreningens ejendom er i balancen optaget til valuarvurdering pr. 31. december 2023. Da den aktuelle dagspris kan afvige er vores konklusion ikke modificeret vedrørende den anvendte værdiansættelse af ejendommen i balancen.

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 2025.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2025.

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. 3.016.911 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal betale såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31/12 2025. Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 3.820.073.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

Indtægter:	Note	2025	2024
Boligafgift m.v. andelshavere		377.646	370.905
Vaskeriindtægter.....		15.773	16.200
Indtægt (fraflyttet beboer).....		1.612	0
Indtægter i alt		395.031	387.105
 Omkostninger:			
Ejendomsskatter og forsikring	1	65.929	58.973
Forbrugsafgifter	2	61.124	65.654
Renholdelse	3	11.448	11.598
Vedligeholdelse, løbende	4	174.129	19.644
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	0
Administrationsomkostninger	6	64.573	95.331
Øvrige foreningsomkostninger	7	2.810	25.286
Omkostninger i alt		380.013	276.486
 Resultat før finansielle poster		15.018	110.619
 Finansielle poster:			
Finansielle indtægter.....	8	623	1.399
Finansielle omkostninger	8	-61.740	-62.193
Finansielle poster i alt		-61.117	-60.794
 Årets resultat		-46.099	49.825
 Resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	10	-60.947	-60.294
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		-107.046	-10.469
Disponeret i alt		-46.099	49.825

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
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
Renovering kloak (2025).....		370.943	0
		<u>4.906.100</u>	<u>4.535.157</u>
Opskrivning til valuarvurdering af 31/12-23 ved Scheel Co. Værdiansættelseprincip DCF med en budgetperiode på 15 år og forretningskrav 5,45%.....		12.603.900	12.974.843
Anlægsaktiver i alt		<u>17.510.000</u>	<u>17.510.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger.....		3.855	3.028
Mellemregning administrator.....		11.134	10.485
Øvrig tilgodehavende.....		38.500	38.500
Tilgodehavender i alt		<u>53.489</u>	<u>52.013</u>
Likvide beholdninger:			
Arbejdernes Landsbank.....		0	381.014
Likvide beholdninger i alt		<u>0</u>	<u>381.014</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>53.489</u>	<u>433.027</u>
Aktiver i alt		<u>17.563.489</u>	<u>17.943.027</u>

Balance 31. december 2025

	Note	31/12 2025	31/12 2024
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		12.815.128	12.727.626
Årets ned/opskrivning.....		0	0
Regulering af andre reserver.....		-370.943	87.502
		<u>12.444.185</u>	<u>12.815.128</u>
Kursregulering af gæld:			
Saldo 1. januar		746.007	883.373
Årets kursregulering af gæld.....		57.155	-137.366
		<u>803.162</u>	<u>746.007</u>
Overførsel til næste år:			
Saldo 1. januar		1.025.345	975.520
Årets afdrag på gæld, note 11.....		60.947	60.294
Årets resultat efter afdrag.....		-107.046	-10.469
		<u>979.246</u>	<u>1.025.345</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	12	<u>14.226.593</u>	<u>14.586.480</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		159.715	247.217
Årets fra/tilførsel af reserver.....		0	-87.502
		<u>159.715</u>	<u>159.715</u>
Egenkapital i alt.....		<u>14.386.308</u>	<u>14.746.195</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	10	3.016.911	3.135.013
Næste års afdrag		-61.608	-60.947
Langfristet gæld i alt		<u>2.955.303</u>	<u>3.074.066</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		61.608	60.947
Arbejdernes Landsbank.....		117.352	0
Varmeregnskab:			
Fjernvarme a conto varmecentral.....		-55.000	-92.660
A conto indbetalt andelshavere		60.960	123.610
Varmeregnskab tidligere år.....		18.604	419
Skyldige omkostninger.....	9	18.354	17.454
Skyldige til andelshavere.....		0	12.996
Kortfristet gæld i alt		<u>221.878</u>	<u>122.766</u>
Gæld i alt		<u>3.177.181</u>	<u>3.196.832</u>
Passiver i alt		<u>17.563.489</u>	<u>17.943.027</u>
Bestyrelsesansvar:			

Noter

	2025	2024
1. Ejendomsskatter og forsikringer		
Ejendomsskatter.....	41.317	37.420
Forsikringer.....	24.612	21.553
	<u>65.929</u>	<u>58.973</u>
2. Forbrugsafgifter		
Renovation og rottebekæmpelse.....	33.653	35.431
Elforbrug	8.883	10.266
Vand	16.767	18.277
Andelsnet internet.....	20.639	21.480
Indbetalt internet.....	-18.818	-19.800
	<u>61.124</u>	<u>65.654</u>
3. Renholdelse		
Trappevask.....	11.448	11.448
Snebekæmpelse.....	0	150
	<u>11.448</u>	<u>11.598</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
Kloak.....	2.264	1.826
Vaskeri.....	14.616	14.556
Gårdprojekt, rampe, sokkel samt bede samt rydning..... *	32.136	0
Byhaveprojekt..... *	141.703	0
Dørtelefon.....	0	1.090
Småartikler.....	2.160	2.172
Skorstensfejer.....	-18.750	0
	<u>174.129</u>	<u>19.644</u>
* Bestyrelsen forventer en tilbagebetaling fra Københavns kommune i forhold til gårdprojektet.		
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	25.690	24.942
Honorar ekstraordinær generalforsamling.....	0	6.600
Honorar byggesag.....	0	31.250
Nøgletalsskema.....	2.990	2.900
Vedtægtsændringer.....	852	0
Revision og regnskabsassistance	17.400	16.500
Digital postkasse.....	1.781	1.725
Kontorgodtgørelse formand.....	0	3.800
Varmeregnskab honorar.....	7.732	5.127
Porto, fragt og gebyrer.....	8.128	6.616
Tab på debitorer.....	0	-4.129
	<u>64.573</u>	<u>95.331</u>

Noter

	2025	2024		
7. Øvrige foreningsomkostninger				
ABF.....	2.445	2.345		
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....	365	441		
Valuar.....	0	22.500		
Andre.....	0	0		
	<u>2.810</u>	<u>25.286</u>		
8. Finansielle poster				
Finansielle omkostninger:				
Renteindtægter bank.....	623	1.399		
	<u>623</u>	<u>1.399</u>		
Finansielle omkostninger:				
Renteudgifter bank.....	534	0		
Prioritetsgæld Nordea Kredit.....	61.206	62.193		
	<u>61.740</u>	<u>62.193</u>		
9. Skyldige omkostninger				
Skyldig revisor	17.400	16.500		
Kanstrup Service, trappevask.....	954	954		
Aconto varme.....	0	0		
Skyldige omkostninger i alt	<u>18.354</u>	<u>17.454</u>		
10. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea, obl. lån, restløbetid 24 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	1.605.688	2.082.000
Nordea, kontantlån, restløbetid 24 år 9 mdr.				
Restgæld efter 5 år kr. 1.423.288				
1,0791%, opr. kr. 2.051.000	28.935	60.947	1.411.223	1.738.073
	<u>61.206</u>	<u>60.947</u>	<u>3.016.911</u>	<u>3.820.073</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 2025 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2b og stk. 4 således:

Egenkapital til andelskroneberegning jf. side 6.....			14.226.593
Pr. andelskrone udgør værdien:	<u>14.226.593</u>		<u>21.076,43</u>
	675		
Tidligere andelskrone pr. 31. december 2024 udgjorde.....			<u>21.609,60</u>
<u>Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper</u>			
Type areal m2	Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
60	5	1.264.586	6.322.930
75	5	1.580.733	7.903.663
	<u>10</u>	Afrunding	<u>0</u>
			14.226.593

13. Nøgletal

		Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....		10.100.000	14.963
Anskaffelsessum (kostpris)		3.262.957	4.834
Valuarvurdering.....		17.510.000	25.941
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		3.123.692	4.628
Foreslået andelsværdi		14.226.593	21.076
Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	174.129	35	258
Øvrige omkostninger	205.884	41	305
Finansielle poster, netto	61.117	12	91
Afdrag	60.947	12	90
		<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			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 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.510.000	25.941

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	159.715	237

	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 ²
H1	Boligafgift	30.909	x 12	/675	549
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)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	90	74	-68

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	21.076	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.628	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	25.704	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	29	258
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	40	29	258

	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)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	88	89	90

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

Underskriver

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-09-07 10:41:09 UTC



Vita Gunborg

LUNI REVISION I/S CVR: 17811371

Underskriver

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

IP: 93.161.xxx.xxx

2026-09-07 11:33:16 UTC



Irina Maria Clara Hansen Papazu

Underskriver

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-09-08 12:00:51 UTC



Niels Terp Jessen

Underskriver

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-09-14 18:55:41 UTC



Rasmus Theilgaard Andresen

Underskriver

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-09-15 13:32:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.