

**Andelsboligforeningen Baldersgade 57**

**2200 København N**

**Årsrapport 2024**

CVR nr. 33 21 83 54

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København den / 2025

dirigent

**Administrator:**

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsensgade 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. 49.825 og en egenkapital på kr. 14.746.195, 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 2024, 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 2024. 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 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

#### **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 2024.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2024.

## 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 opskrivningsshenlæggelsen 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. 3.135.013 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal betale såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31/12 2024. Restgælden som skal tilbagbetales ved normale afdrag udgør kr. 3.881.021.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

<b>Indtægter:</b>	Note	2024	2023
Boligafgift m.v. andelshavere .....		370.905	364.718
Vaskeriindtægter.....		16.200	17.100
Indtægter i alt .....		<b>387.105</b>	<b>381.818</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter og forsikring .....	1	58.973	56.326
Forbrugsafgifter .....	2	65.654	61.448
Renholdelse .....	3	11.598	11.808
Vedligeholdelse, løbende .....	4	19.644	27.251
Vedligeholdelse, genopretning og reovering .....	5	0	0
Administrationsomkostninger .....	6	95.331	59.355
Øvrige foreningsomkostninger .....	7	25.286	41.974
Omkostninger i alt .....		<b>276.486</b>	<b>258.162</b>
Resultat før finansielle poster .....		<b>110.619</b>	<b>123.656</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter.....	8	1.399	205
Finansielle omkostninger .....	8	-62.193	-63.168
Finansielle poster i alt .....		<b>-60.794</b>	<b>-62.963</b>
Årets resultat .....		<b>49.825</b>	<b>60.693</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Betalte prioritetsafdrag .....	10	-60.294	-59.648
Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....		-10.469	1.045
Disponeret i alt .....		<b>49.825</b>	<b>60.693</b>

**Balance 31. december 2024**

	Note	31/12 2024	31/12 2023
<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 af 31/12-25 ved Scheel Co. Værdiansættelseprincip DCF med en budgetperiode på 15 år og forretningskrav 5,45%.....		12.974.843	12.974.843
Anlægsaktiver i alt .....		<u><b>17.510.000</b></u>	<u><b>17.510.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger.....		3.028	1.740
Mellemregning administrator.....		10.485	10.485
Øvrig tilgodehavende.....		38.500	38.500
Tilgodehavender i alt .....		<u>52.013</u>	<u>50.725</u>
Likvide beholdninger:			
Arbejdernes Landsbank.....		381.014	354.158
Likvide beholdninger i alt .....		<u>381.014</u>	<u>354.158</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u><b>433.027</b></u>	<u><b>404.883</b></u>
Aktiver i alt .....		<u><b>17.943.027</b></u>	<u><b>17.914.883</b></u>

**Balance 31. december 2024**

	Note	31/12 2024	31/12 2023
<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 .....		12.727.626	12.566.174
Årets ned/opskrivning.....		0	-1.090.000
Regulering af andre reserver.....		87.502	1.251.452
		<u>12.815.128</u>	<u>12.727.626</u>
Kursregulering af gæld:			
Saldo 1. januar .....		883.373	1.105.518
Årets kursregulering af gæld.....		-137.366	-222.145
		<u>746.007</u>	<u>883.373</u>
Overførsel til næste år:			
Saldo 1. januar .....		975.520	914.827
Årets afdrag på gæld, note 11.....		60.294	59.648
Årets resultat efter afdrag.....		-10.469	1.045
		<u>1.025.345</u>	<u>975.520</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	12	<u>14.586.480</u>	<u>14.586.519</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		247.217	1.498.669
Årets fra/tilførsel af reserver.....		-87.502	-1.251.452
		<u>159.715</u>	<u>247.217</u>
Egenkapital i alt.....		<b><u>14.746.195</u></b>	<b><u>14.833.736</u></b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld.....	10	3.135.013	3.057.941
Næste års afdrag .....		-60.947	-60.294
Langfristet gæld i alt .....		<u>3.074.066</u>	<u>2.997.647</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		60.947	60.294
Varmeregnskab:			
Fjernvarme a conto varmecentral.....		-92.660	-66.000
A conto indbetalt andelshavere .....		123.610	56.058
Varmeregnskab tidligere år.....		419	1.231
Skyldige omkostninger.....	9	17.454	22.454
Skyldige til andelshavere.....		12.996	9.463
Kortfristet gæld i alt .....		<u>122.766</u>	<u>83.500</u>
Gæld i alt .....		<b><u>3.196.832</u></b>	<b><u>3.081.147</u></b>
Passiver i alt .....		<b><u>17.943.027</u></b>	<b><u>17.914.883</u></b>
<b>Bestyrelsesansvar:</b>	11		

Noter

	2024	2023
<b>1. Ejendomsskatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter.....	37.420	36.400
Forsikringer.....	21.553	19.926
	<u>58.973</u>	<u>56.326</u>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>		
Renovation og rottebekæmpelse.....	35.431	31.826
Elforbrug .....	10.266	11.048
Vand .....	18.277	17.467
Andelsnet internet.....	21.480	20.907
Indbetalt internet.....	-19.800	-19.800
	<u>65.654</u>	<u>61.448</u>
<b>3. Renholdelse</b>		
Trappevask.....	11.448	11.448
Snebekæmpelse.....	150	360
	<u>11.598</u>	<u>11.808</u>
<b>4. Vedligeholdelse løbende</b>		
Kloak.....	1.826	10.129
Vaskeri.....	14.556	15.924
Nøgler.....	389	0
Dørtelefon.....	1.090	0
Småartikler.....	1.783	0
Skorstensfejer.....	0	1.198
	<u>19.644</u>	<u>27.251</u>
<b>5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar.....	24.942	24.215
Honorar ekstraordinær generalforsamling.....	6.600	0
Honorar byggesag.....	31.250	0
Nøgletalsskema.....	2.900	2.800
CPR validering og oprettelse MitID.....	0	2.360
Revision og regnskabsassistance .....	16.500	16.000
Digital postkasse.....	1.725	1.675
Kontorgodtgørelse formand.....	3.800	3.750
Varmeregnskab honorar.....	5.127	4.467
Porto, fragt og gebyrer.....	6.616	4.088
Tab på debitorer.....	-4.129	0
	<u>95.331</u>	<u>59.355</u>

**Noter**

	2024	2023		
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
ABF.....	2.345	2.245		
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....	441	1.979		
Valuar.....	22.500	29.000		
Trio, 1 års gennemgang af faldstammer og stigstrengene.....	0	8.750		
	<u>25.286</u>	<u>41.974</u>		
<b>8. Finansielle poster</b>				
Finansielle omkostninger:				
Renteindtægter bank.....	1.399	205		
	<u>1.399</u>	<u>205</u>		
Finansielle omkostninger:				
Prioritetsgæld Nordea Kredit.....	62.193	63.168		
	<u>62.193</u>	<u>63.168</u>		
<b>9. Skyldige omkostninger</b>				
Skyldig revisor .....	16.500	16.000		
Kanstrup Service, trappevask.....	954	954		
Aconto varme.....	0	5.500		
Skyldige omkostninger i alt .....	<u>17.454</u>	<u>22.454</u>		
<b>10. Prioritetsrenter og -gæld</b>				
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea, obl. lån, restløbetid 25 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	1.641.657	2.082.000
Nordea, kontantlån, restløbetid 25 år 9 mdr. Restgæld efter 5 år kr. 1.487.609 1,0791%, opr. kr. 2.051.000 .....	29.922	60.294	1.493.356	1.799.021
	<u>62.193</u>	<u>60.294</u>	<u>3.135.013</u>	<u>3.881.021</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 2024 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2b og stk. 4 således:

Egenkapital til andelskroneberegning jf. side 6.....		14.586.480
Pr. andelskrone udgør værdien:	<u>14.586.480</u>	<u>21.609,60</u>
	675	
Tidligere andelskrone pr. 31. december 2023 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	0
			<u>14.586.480</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.....	17.510.000	25.941
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	2.763.805	4.095
Foreslået andelsværdi .....	14.586.480	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 .....	19.644	5
Øvrige omkostninger .....	256.842	65
Finansielle poster, netto .....	60.794	15
Afdrag .....	60.294	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			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 2024  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 2024  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-44	90	74

		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	4.095	(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)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	34	40	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	145	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	179	40	29

	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)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	87	88	89

# 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

### Administrator

På vegne af: SJELDANI

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-06-02 11:38:11 UTC



## Irina Maria Clara Hansen Papazu

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baldersgade 57

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-03 18:23:54 UTC



## Niels Terp Jessen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-06 12:37:33 UTC



## Rasmus Theilgaard Andresen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 065 - AB Baldersgade 57

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

IP: 87.116.xxx.xxx

2025-06-06 12:40:24 UTC



## Vita Gunborg

### Registreret revisor

På vegne af: Luni

Serienummer: cd21c183-a902-4b99-b5c7-a7dbadfff2a3

IP: 93.161.xxx.xxx

2025-06-06 12:57:29 UTC



## Josefine Schultz

### Dirigent

På vegne af: SJELDANI

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-06-10 08:29:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.