

AB Ryesgade 125, 125A og 125B

Ryesgade 125, 125A og 125B, 2100 København Ø
CVR-nr. 29 46 98 57

Årsrapport for 2021

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 27

Andelsboligforeningen

AB Ryesgade 125, 125A og 125B
Ryesgade 125, 125A og 125B
2100 København Ø
Telefon: 39 63 27 05
Hjemsted: København
CVR-nr.: 29 46 98 57
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Steen Saabye
Peter Gravlund Nielsen
Kenneth Larsen
Christian Søndergaard

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Realkredit Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for AB Ryesgade 125, 125A og 125B.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2022

Bestyrelse

Steen Saabye
Formand

Peter Gravlund Nielsen

Kenneth Larsen

Christian Søndergaard

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for AB Ryesgade 125, 125A og 125B.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.21.

København, den 25. marts 2022

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Til medlemmerne i AB Ryesgade 125, 125A og 125B**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AB Ryesgade 125, 125A og 125B for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, vil vi udtrykke dette i vores revisionspåtegning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, at der er en 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 andelsboligforeningen 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.

Søborg, den 25. marts 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Louise Corneliussen
Statsaut. revisor

Note	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter, beboelse	805.570	805.570	805.570
Vaskeriindtægter	3.848	4.000	5.561
Andelsnet	19.200	19.200	19.200
Trappevask	48.000	48.000	48.000
Indtægter i alt	876.618	876.770	878.331
1 Vedligeholdelse, løbende	-174.294	-100.000	-231.528
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-300.000	0	0
3 Ejendomsskat og forsikringer	-181.708	-182.464	-179.379
4 Forbrugsafgifter	-126.814	-82.500	-83.565
5 Renholdelse	-87.371	-103.000	-86.713
6 Administrationsomkostninger	-134.370	-58.000	-58.251
7 Øvrige foreningsomkostninger	-16.489	-39.000	-37.235
Omkostninger i alt	-1.021.046	-564.964	-676.671
Resultat før af- og nedskrivninger	-144.428	311.806	201.660
Resultat før finansielle poster	-144.428	311.806	201.660
8 Finansielle omkostninger	-198.943	-59.600	-131.259
Finansielle poster i alt	-198.943	-59.600	-131.259
Årets resultat	-343.371	252.206	70.401

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	131.207	133.700	123.130
Overført restandel af årets resultat	-474.578	118.506	-52.729

I alt	-343.371	252.206	70.401
--------------	-----------------	----------------	---------------

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
9	Ejendom	85.500.000	77.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		85.500.000	77.300.000
Anlægsaktiver i alt		85.500.000	77.300.000
	Tilgodehavende hos beboere	0	61.363
	Forudbetalte omkostninger	2.593	1.080
Tilgodehavender i alt		2.593	62.443
10	Likvide beholdninger	887.676	536.339
Omsætningsaktiver i alt		890.269	598.782
Aktiver i alt		86.390.269	77.898.782

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
PASSIVER		
Note		
Reserve for opskrivninger	78.410.041	70.210.041
Overført resultat	-557.723	-1.714.352
Egenkapital før andre reserver	77.852.318	68.495.689
Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og værdiforringelse	3.500.000	5.000.000
Andre reserver i alt	3.500.000	5.000.000
Egenkapital i alt	81.352.318	73.495.689
11 Gæld til realkreditinstitutter	4.344.998	4.355.587
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.344.998	4.355.587
12 Anden gæld	692.953	47.506
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	692.953	47.506
Gældsforpligtelser i alt	5.037.951	4.403.093
Passiver i alt	86.390.269	77.898.782
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Beregning af andelsværdi		
15 Fordeling af andelsværdi mv.		
16 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Andelsindskud	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og værdiforringelse	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	0	70.210.041	-1.714.352	68.495.689	5.000.000	73.495.689
Regulering opskrivning ejendom	0	8.200.000	0	8.200.000	0	8.200.000
Regulering reserve	0	0	1.500.000	1.500.000	-1.500.000	0
Årets resultat	0	0	-343.371	-343.371	0	-343.371
Saldo pr. 31.12.21	0	78.410.041	-557.723	77.852.318	3.500.000	81.352.318

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Porttelefoner	4.809	0	0
Småanskaffelser	1.078	0	1.498
Blikkenslager og VVS	49.651	0	166.676
Varmeanlæg	8.483	0	0
Elektriker	0	0	9.695
Kloak	90.855	0	0
Have- og gårdanlæg	16.300	0	125
Drift af vaskeri	0	0	10.769
Låseservice	3.118	0	3.239
Teknisk bistand	0	0	39.526
Budget		100.000	
I alt	174.294	100.000	231.528

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Facaderenovering	300.000	0	0
I alt	300.000	0	0

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	149.996	150.464	148.390
Forsikringer	31.712	32.000	30.989
I alt	181.708	182.464	179.379

4. Forbrugsafgifter

El	37.081	14.000	13.162
Vand	67.615	60.000	54.305
Andelsnet	22.118	8.500	16.098
I alt	126.814	82.500	83.565

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

5. Renholdelse

Trappevask	49.500	65.000	48.875
Bidrag gårdanlæg	37.838	38.000	37.838
Snerydning	33	0	0
I alt	87.371	103.000	86.713

6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	66	0	0
Bestyrelsesmøder	4.099	5.000	2.836
Administration	25.500	25.500	17.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	16.500	17.000
Bankgebyr og andre gebyrer	5.640	6.000	5.531
Hjemmeside	0	0	12.184
Arkitekt/adv/rådgivning	60.110	0	0
Andre omkostninger	15.955	5.000	350
Ekstraarbejde revisor - skift administrator 2020	5.500	0	3.350
I alt	134.370	58.000	58.251

7. Øvrige foreningsomkostninger

Energimærkning	0	0	18.250
Valuarvurdering	15.625	35.500	15.625
Kontingent ABF	864	3.500	3.360
I alt	16.489	39.000	37.235

8. Finansielle omkostninger

Realkredit Danmark, kontantlån	30.916	55.100	125.855
Nordea, 0,5% 4.445.000	42.599	0	0
Renter, bankkonto	6.558	4.500	5.404
Omkostninger låneomlægning	118.870	0	0
I alt	198.943	59.600	131.259

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
9. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.21	7.089.959	7.089.959
Kostpris pr. 31.12.21	7.089.959	7.089.959
Opskrivninger pr. 01.01.21	70.210.041	63.110.041
Opskrivninger i året	8.200.000	7.100.000
Opskrivninger pr. 31.12.21	78.410.041	70.210.041
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	85.500.000	77.300.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	24.600.000	24.600.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af 17. januar 2022 af Wismann Property Consult A/S til en værdi på kr. 85.500.000

Beregningen er foretaget ud fra den nye norm gældende fra 10.07.2020 fastsat af Dansk Ejendomsrådgiverforening, hvor beregning er baseret på DCF-model, hvilket indeholder et 10 årigt budget, som tilbagediskonteres til dagsværdi.

Valuaren har skønnet ejendomsværdien til DKK 85.500.000, hvilket svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på DKK 42.285 og et forrentningskrav på 2,64 %. Værdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastkrav og lejepriser på boligmarkedet.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

10. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.21	Indestående 31.12.20
Nordea, kontonr. 803-004-621	881.270	529.901
Nordea, kontonr. 0246-218-447	6.406	6.438
I alt	887.676	536.339

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 2021	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (obligation s-restgæld)	Kursværdi 31.12.21	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.21	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.20
Realkredit DK, kontantlån, pålyd. rente 2 % p.a., konvertibelt.	4.833.000	0,00	Indfr.	2,1892%	30.916	31.205	0	0	0	4.355.587
Nordea, pålyd rente 0,5%, kontant annuitet	4.445.000	90,01	29 år 3 mdr	0,7327%	42.599	100.002	4.491.910	4.043.258	4.344.998	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt					73.515	131.207	4.491.910	4.043.258	4.344.998	4.355.587
Bankkonto	0	0,00			6.558	0	0	0	0	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt					6.558	0	0	0	0	0
I alt					80.073	131.207	4.491.910	4.043.258	4.344.998	4.355.587

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.21	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	4.344.998	130.000	4.214.998	3.640.000
I alt	4.344.998	130.000	4.214.998	3.640.000

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

12. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	221.125	207.125
Afholdte udgifter til opvarmning	-196.559	-195.621
Varmeregnskab i alt	24.566	11.504
Andelsoverdragelse m.v.	630.000	2.000
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	1.426	12.877
Øvrige gældsposter	19.461	4.125
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.000
Øvrig anden gæld i alt	668.387	36.002
Anden gæld, kortfristet, i alt	692.953	47.506

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 4.445.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	77.852.318	68.495.689
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-85.500.000	-77.300.000
(*) Valuarvurdering fastfrosset	70.200.000	70.200.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.344.998	4.355.587
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.043.258	-4.454.100
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-14.998.260	-7.198.513
Samlet andelsværdi	62.854.058	61.297.176

(*) Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 15. marts 2020, hvoraf fremgår, at ejendomsværdi pr, 31. december 2020 var 70.200.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved fastsættelse af ejendommen i henhold til ABF § 5, stk 3.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 20. april 2021) 76,0915

15. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Boligydelse pr. md. kr.	Fordelings- tal, andel	Andelsværdi
3	4.829,00	57.948	4.521.343
4	4.829,00	57.948	4.521.343
5	4.829,00	57.948	4.521.343
6	4.829,00	57.948	4.521.343
7	3.736,00	44.832	3.497.978
8	3.736,00	44.832	3.497.978
9	3.736,00	44.832	3.497.978
10	3.736,00	44.832	3.497.978
11	3.736,00	44.832	3.497.978
15	3.554,00	42.648	3.327.573
16	4.099,00	49.188	3.837.851
17	4.099,00	49.188	3.837.851
18	4.099,00	49.188	3.837.851
19	5.642,00	67.704	5.282.546
102	4.239,00	50.868	3.968.932
1213	3.403,00	40.836	3.186.194
I alt	67.131,00	805.572	62.854.060
		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal		78,0241	76,0915

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
B1 Andelsboliger	16	16	1.957	1.957
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	1	65	65
B6 Andelsboliger i alt	17	17	2.022	2.022

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Andelsjavernes andel i foreningens formue udregnes som direkte proportional med den på overdragelsestidspunktet gældende del af den samlede boligydelse.
Andelshavernes boligafgift fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue.

D1 Foreningens stiftelsesår:
1976

D2 Ejendommens opførelsesår:
1870

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

			Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering		Ja	Nej	
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020		X		
			DKK pr. kvm		
		31.12.21	31.12.20		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	70.200.000	70.200.000	34.718	34.718
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.500.000	5.000.000	1.731	2.473
				31.12.21	31.12.20
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			5	7
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			94	94

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlige 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

	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
	2021	2020	2021	2020
Indtægtsart:				
H1 Boligafgift	805.570	805.572	412	412
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.21	31.12.20

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	32.118	31.322
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.119	1.944
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	34.237	33.266

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2021	2020	2019
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	-175	36	-198
R Årets afdrag	67	62	62

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2021	2020	2019
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	86	115	6
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	148	0	326
M3 Vedligeholdelse i alt	234	115	332

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	12.570	12.166
Valuarvurdering	43.689	42.285
Anskaffelsesværdi (kostpris)	3.623	3.506
Foreslået andelskroneværdi	32.118	31.085
Reserver uden for andelskroneværdi	1.788	1.731
		DKK pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	412
---	-----

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	92%	92%
--	-----	-----

17. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstabsfradrag og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Prioritesgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til hovedstoeln på lånet. Afholdte transaktionsomkostninger og kurstab/gevinst ved lånoptagelsen udgiftsføres. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgæld til pantebrevsrestgæld for såvel obligationslån som kontantlån.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Peter Gravlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-091710249320

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-03-25 17:06:43 UTC

NEM ID 

Steen Saabye

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-023138732562

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-03-27 14:51:16 UTC

NEM ID 

Kenneth Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-774156633581

IP: 193.161.xxx.xxx

2022-03-28 05:56:05 UTC

NEM ID 

Christian Søndergaard (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-418215321379

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-04-12 08:56:56 UTC

NEM ID 

Louise Corneliussen

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:36257778

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-04-12 17:50:23 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6NSY1-F1704-S8GBK-UQMDU-0XVAN-BPQP0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>