

AB Ryesgade 125, 125A og 125B

P. Knudsensgade 1, 2450 København SV
CVR-nr. 29 46 98 57

Årsrapport for 2023

Penneo dokumentnøgle: X3XIW-FKB25-LY30G-TCULS-TPZ1B-LH4K2

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 28

Andelsboligforeningen

AB Ryesgade 125, 125A og 125B
P. Knudsenegade 1
2450 København SV
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. Knudsen Gade 1
2450 København SV

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Realkredit Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for AB Ryesgade 125, 125A og 125B.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 5. april 2024

Bestyrelse

Steen Saabye
Formand

Peter Gravlund Nielsen

Kenneth Larsen

Christian Søndergaard

Som administrator i AB Ryesgade 125, 125A og 125B skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23. 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 pr. 31.12.23.

København SV, den 5. april 2024

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 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 5. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Louise Corneliussen
Statsaut. revisor

Note	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter, beboelse	805.570	805.570	805.570
Vaskeriindtægter	1.900	2.500	2.400
Andelsnet	19.200	19.500	19.200
Trappevask	48.000	48.000	48.000
Indtægter i alt	874.670	875.570	875.170
1 Vedligeholdelse, løbende	-99.594	-35.000	-70.445
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-150.000	-226.202
3 Ejendomsskat og forsikringer	-190.944	-193.000	-187.972
4 Forbrugsafgifter	-82.271	-100.000	-90.994
5 Renholdelse	-94.061	-107.000	-101.614
6 Administrationsomkostninger	-138.520	-83.892	-128.311
7 Øvrige foreningsomkostninger	-22.462	-17.000	-21.769
Omkostninger i alt	-627.852	-685.892	-827.307
Resultat før af- og nedskrivninger	246.818	189.678	47.863
Resultat før finansielle poster	246.818	189.678	47.863
8 Finansielle omkostninger	-53.372	-55.092	-59.183
Finansielle poster i alt	-53.372	-55.092	-59.183
Årets resultat	193.446	134.586	-11.320

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	134.682	0	133.699
Overført restandel af årets resultat	58.764	134.586	-145.019

I alt	193.446	134.586	-11.320
--------------	----------------	----------------	----------------

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
9	Ejendom	92.800.000	89.700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	92.800.000	89.700.000
	Anlægsaktiver i alt	92.800.000	89.700.000
10	Likvide beholdninger	268.997	169.199
	Omsætningsaktiver i alt	268.997	169.199
	Aktiver i alt	93.068.997	89.869.199

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Reserve for opskrivninger	85.710.041	82.610.041
	Overført resultat	124.400	-769.045
	Egenkapital før andre reserver	85.834.441	81.840.996
	Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og værdiforringelse	3.000.000	3.700.000
	Andre reserver i alt	3.000.000	3.700.000
	Egenkapital i alt	88.834.441	85.540.996
11	Gæld til realkreditinstitutter	4.076.617	4.211.299
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.076.617	4.211.299
12	Anden gæld	157.939	116.904
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	157.939	116.904
	Gældsforpligtelser i alt	4.234.556	4.328.203
	Passiver i alt	93.068.997	89.869.199
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	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og værdiforring else	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	82.610.041	-769.045	81.840.996	3.700.000	85.540.996
Regulering opskrivning ejendom	3.100.000	0	3.100.000	0	3.100.000
Regulering andre reserver	0	700.000	700.000	-700.000	0
Årets resultat	0	193.445	193.445	0	193.445
Saldo pr. 31.12.23	85.710.041	124.400	85.834.441	3.000.000	88.834.441

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0	0	23.750
Porttelefoner	2.421	0	15.547
Småanskaffelser	1.755	0	0
Tømrer	0	0	7.650
Varmeanlæg	1.668	0	9.569
Kloak	82.727	0	6.787
Drift af vaskeri	9.558	0	1.911
Låseservice	1.465	0	5.231
Budget		35.000	
I alt	99.594	35.000	70.445

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Facaderenovering	0	0	226.202
Budget		150.000	
I alt	0	150.000	226.202

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	154.947	158.000	153.947
Forsikringer	35.997	35.000	34.025
I alt	190.944	193.000	187.972

4. Forbrugsafgifter

El	16.874	20.000	18.374
Vand	42.780	55.000	52.253
Andelsnet	22.617	25.000	20.367
I alt	82.271	100.000	90.994

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

5. Renholdelse

Trappevask	53.952	65.000	61.425
Bidrag gårdanlæg	40.109	42.000	40.109
Snerydning	0	0	80
I alt	94.061	107.000	101.614

6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	0	0	40
Bestyrelsesmøder	3.517	5.000	206
Administration	28.892	28.892	26.265
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	25.000	24.500
Bankgebyr og andre gebyrer	4.150	10.000	3.313
Arkitekt/adv/rådgivning	80.422	0	69.147
Andre omkostninger	13.875	15.000	4.840
Saldo mellemregning til indtægt	-15.336	0	0
I alt	138.520	83.892	128.311

7. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	18.750	17.000	15.625
Kontingent ABF	3.712	0	6.144
I alt	22.462	17.000	21.769

8. Finansielle omkostninger

Nordea, 0,5% 4.445.000	53.372	55.092	55.092
Renter, bankkonto	0	0	4.091
I alt	53.372	55.092	59.183

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
9. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.23	7.089.959	7.089.959
Kostpris pr. 31.12.23	7.089.959	7.089.959
Opskrivninger pr. 01.01.23	82.610.041	78.410.041
Opskrivninger i året	3.100.000	4.200.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	85.710.041	82.610.041
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	92.800.000	89.700.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	24.600.000	24.600.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 24. januar 2024 af Wismann Property Consult A/S til en værdi på kr. 92.800.000

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 92.800.000, hvilket svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på DKK 45.895 og et forrentningskrav på 2,61%. Værdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastkrav og lejepriser på boligmarkedet. Det skal fremhæves, at dagsværdi er en skønnet værdi, der er forbundet med naturlig usikkerhed. Dagsværdi er baseret på en række forudsætninger nærmere angivet i beregninger i valaurrapporten.

Stiger forrentningskravet til 3,61 falder ejendomsværdien med t. kr. 28.890 til 63.910.000. Falder forrentningskravet til 1,61 stiger ejendomsværdien med t. kr. 60.180 til kr. 152.980.000. Egenkapitalen påvirkes tilsvarende.

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 31.12.23	Indestående 31.12.22
Nordea, kontonr. 803-004-621	263.596	162.818
Nordea, kontonr. 0246-218-447	5.401	6.381
I alt	268.997	169.199

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 2023	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (obligation s-restgæld)	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.22
Nordea, pålyd rente 0,5%, kontant annuitet	4.445.000	72,73	27 år 3 mdr	0,7327%	53.372	134.682	4.205.239	3.058.260	4.076.617	4.211.299
Gæld til realkreditinstitutter i alt					53.372	134.682	4.205.239	3.058.260	4.076.617	4.211.299

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	4.076.617	136.000	3.940.617	3.400.000
I alt	4.076.617	136.000	3.940.617	3.400.000

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
12. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	41.332	3.874
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	205.125	209.125
Afholdte udgifter til opvarmning	-181.457	-171.666
Varmeregnskab i alt	65.000	41.333
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	2.626	21.646
Øvrige gældsposter	67.313	16.589
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	22.000
Mellemregning	0	15.336
Øvrig anden gæld i alt	92.939	75.571
Anden gæld, kortfristet, i alt	157.939	116.904

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:

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	85.834.441	81.840.996
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-92.800.000	-89.700.000
(*) Valuarvurdering fastfrosset	70.200.000	70.200.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.076.617	4.211.299
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.058.260	-2.961.188
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-21.581.643	-18.249.889
Samlet andelsværdi	64.252.798	63.591.107

(*) 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. 17. april 2023)	78,9391
---	---------

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	4.621.959
4	4.829,00	57.948	4.621.959
5	4.829,00	57.948	4.621.959
6	4.829,00	57.948	4.621.959
7	3.736,00	44.832	3.575.821
8	3.736,00	44.832	3.575.821
9	3.736,00	44.832	3.575.821
10	3.736,00	44.832	3.575.821
11	3.736,00	44.832	3.575.821
15	3.554,00	42.648	3.401.624
16	4.099,00	49.188	3.923.258
17	4.099,00	49.188	3.923.258
18	4.099,00	49.188	3.923.258
19	5.642,00	67.704	5.400.103
102	4.239,00	50.868	4.057.255
1213	3.403,00	40.836	3.257.098
I alt	67.131,00	805.572	64.252.795

Der henvises til vedtægternes §6:

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal	79,7605	78,9391

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	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
B1 Andelsboliger	16	16	1.957	1.957
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (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:*
Andelshavernes 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	
		31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	70.200.000	70.200.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.000.000	3.700.000
		31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	4	5
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	95	95

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	
		2023	2022	2023	2022
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	805.570	805.570	412	412
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
		31.12.23	31.12.22
Beløb i DKK			

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	32.832	32.494
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.026	2.125
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	34.858	34.619

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm			
	2023	2022	2021	
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	99	-6	-175
R	Årets afdrag	68	68	67

Beløb i DKK	DKK pr. kvm			
	2023	2022	2021	
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	49	35	86
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	112	148
M3	Vedligeholdelse i alt	49	147	234

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

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	12.570	12.570
Valuarvurdering	47.420	45.835
Anskaffelsesværdi (kostpris)	3.623	3.623
Foreslået andelskroneværdi	32.832	32.494
Reserver uden for andelskroneværdi	1.533	1.891
		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 låneoptagelsen 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.”

Christian Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: d649c412-2811-4e90-b84e-5c3e0b43d036

IP: 2.109.xxx.xxx

2024-04-08 11:14:09 UTC



Peter Gravlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: 12340422-a877-4ead-8bc1-5fcd5d8f6bea

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-08 12:42:21 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: f5d46649-02f0-424c-a61f-28651b60c84e

IP: 138.84.xxx.xxx

2024-04-08 20:37:44 UTC



Kenneth Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: b699393b-ad54-4153-89b0-175164ec8107

IP: 2.131.xxx.xxx

2024-04-10 06:07:01 UTC



Josefine Schultz

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-10 06:42:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: X3XIW-FKB25-LY3OG-TCULS-TPZ1B-LH4K2

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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