

AB Ryesgade 125, 125A og 125B

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

Årsrapport for 2024

Penneo dokumentnøgle: 9M4Y8-EGS41-PRK45-O4TJ7-RH3Q6-YLU4C

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. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Bank

Realkredit Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 24. april 2025

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 01.01.24 - 31.12.24. 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. 31.12.24.

København SV, den 24. april 2025

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 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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, andelsboligloven 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærk-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som 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 24. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Louise Corneliussen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34517

Note	2024 DKK	Ikke revideret budget	2023 DKK
		2024 DKK	
Boligafgifter, beboelse	805.570	805.570	805.570
Vaskeriindtægter	0	2.500	1.900
Andelsnet	19.200	19.200	19.200
Trappevask	48.000	48.000	48.000
Indtægter i alt	872.770	875.270	874.670
1 Vedligeholdelse, løbende	-65.500	-175.000	-99.594
2 Ejendomsskat og forsikringer	-205.397	-198.000	-190.944
3 Forbrugsafgifter	-89.822	-90.000	-82.271
4 Renholdelse	-91.815	-102.000	-94.061
5 Administrationsomkostninger	-129.387	-82.759	-138.520
6 Øvrige foreningsomkostninger	-21.388	-23.000	-22.462
Omkostninger i alt	-603.309	-670.759	-627.852
Resultat før af- og nedskrivninger	269.461	204.511	246.818
Resultat før finansielle poster	269.461	204.511	246.818
7 Finansielle omkostninger	-51.640	-55.000	-53.372
Finansielle poster i alt	-51.640	-55.000	-53.372
Årets resultat	217.821	149.511	193.446
Forslag til resultatdisponering			
<i>Overført til "Overført resultat":</i>			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	135.671	135.671	134.682
Overført restandel af årets resultat	82.150	13.840	58.764
I alt	217.821	149.511	193.446

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
8	Ejendom	102.100.000	92.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	102.100.000	92.800.000
	Anlægsaktiver i alt	102.100.000	92.800.000
	Tilgodehavende hos beboere	3.825	0
	Tilgodehavender i alt	3.825	0
9	Likvide beholdninger	271.538	268.997
	Omsætningsaktiver i alt	275.363	268.997
	Aktiver i alt	102.375.363	93.068.997

		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Reserve for opskrivninger	95.010.041	85.710.041
	Overført resultat	1.842.223	124.400
	Egenkapital før andre reserver	96.852.264	85.834.441
	Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og værdiforringelse	1.500.000	3.000.000
	Andre reserver i alt	1.500.000	3.000.000
	Egenkapital i alt	98.352.264	88.834.441
10	Gæld til realkreditinstitutter	3.940.946	4.076.617
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.940.946	4.076.617
11	Anden gæld	82.153	157.939
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	82.153	157.939
	Gældsforpligtelser i alt	4.023.099	4.234.556
	Passiver i alt	102.375.363	93.068.997
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Fordeling af andelsværdi mv.		
15	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 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	85.710.041	124.400	85.834.441	3.000.000	88.834.441
Regulering opskrivning ejendom	9.300.000	0	9.300.000	0	9.300.000
Regulering reserve	0	1.500.000	1.500.000	-1.500.000	0
Årets resultat	0	217.823	217.823	0	217.823
Saldo pr. 31.12.24	95.010.041	1.842.223	96.852.264	1.500.000	98.352.264

	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK
1. Vedligeholdelse, løbende			
Porttelefoner	0	0	2.421
Småanskaffelser	272	0	1.755
Murer	31.269	0	0
Varmeanlæg	9.984	0	1.668
Elektriker	9.545	0	0
Kloak	7.385	0	82.727
Drift af vaskeri	0	0	9.558
Låseservice	0	0	1.465
Selvrisiko forsikring	7.045	0	0
Budget		175.000	
I alt	65.500	175.000	99.594
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	161.670	160.000	154.947
Forsikringer	43.727	38.000	35.997
I alt	205.397	198.000	190.944
3. Forbrugsafgifter			
El	13.132	20.000	16.874
Vand	52.122	45.000	42.780
Andelsnet	24.568	25.000	22.617
I alt	89.822	90.000	82.271

	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	DKK	DKK	DKK

4. Renholdelse

Trappevask	51.706	60.000	53.952
Bidrag gårdanlæg	40.109	42.000	40.109
I alt	91.815	102.000	94.061

5. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesmøder	4.800	7.000	3.517
Administration	29.758	29.759	28.892
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.500	25.000	23.000
Bankgebyr og andre gebyrer	5.873	6.000	4.150
Arkitekt/adv/rådgivning	59.431	0	80.422
Andre omkostninger	5.025	15.000	13.875
Saldo mellemregning til indtægt	0	0	-15.336
I alt	129.387	82.759	138.520

6. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	18.750	19.000	18.750
Kontingent ABF	3.872	4.000	3.712
Tab på debitorer	-1.234	0	0
I alt	21.388	23.000	22.462

7. Finansielle omkostninger

Nordea, 0,5% 4.445.000	51.640	55.000	53.372
I alt	51.640	55.000	53.372

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
8. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.24	7.089.959	7.089.959
Kostpris pr. 31.12.24	7.089.959	7.089.959
Opskrivninger pr. 01.01.24	85.710.041	82.610.041
Opskrivninger i året	9.300.000	3.100.000
Opskrivninger pr. 31.12.24	95.010.041	85.710.041
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	102.100.000	92.800.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	24.600.000	24.600.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af 8. april 2025 af Wismann Property Consult A/S til en værdi på kr. 102.700.000

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 102.100.000, hvilket svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på DKK 50.495 og et forrentningskrav på 4,58%, hvilket er inklusiv 2% inflation 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 5,58 falder ejendomsværdien til 70.176.000. Falder forrentningskravet til 3,58 stiger ejendomsværdien kr, 169.424.000. Egenkapitalen påvirkes tilsvarende.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

9. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Nordea, kontonr. 803-004-621	269.637	263.596
Nordea, kontonr. 0246-218-447	1.901	5.401
I alt	271.538	268.997

10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 2024	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (obligation s-restgæld)	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23
Nordea, pålyd rente 0,5%, kontant annuitet	4.445.000	74,35	26 år 3 mdr	0,7327%	51.640	135.671	4.060.826	3.019.224	3.940.946	4.076.617
Gæld til realkreditinstitutter i alt					51.640	135.671	4.060.826	3.019.224	3.940.946	4.076.617

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	3.940.946	137.000	3.803.946	3.300.000
I alt	3.940.946	137.000	3.803.946	3.300.000

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
11. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	70.764	41.332
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	205.125	205.125
Afholdte udgifter til opvarmning	-230.499	-181.457
Varmeregnskab i alt	45.390	65.000
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	1.200	2.626
Øvrige gældsposter	11.063	67.313
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.500	23.000
Øvrig anden gæld i alt	36.763	92.939
Anden gæld, kortfristet, i alt	82.153	157.939

12. 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.

13. 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:

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	96.852.264	85.834.441
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-102.100.000	-92.800.000
(*) Valuarvurdering, fastfrosset	70.200.000	70.200.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.940.946	4.076.617
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.019.224	-3.058.260
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-30.978.278	-21.581.643
Samlet andelsværdi	65.873.986	64.252.798

(*) 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. 2. april 2024)	79,7605
--	---------

14. 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	4.738.578
4	4.829,00	57.948	4.738.578
5	4.829,00	57.948	4.738.578
6	4.829,00	57.948	4.738.578
7	3.736,00	44.832	3.666.044
8	3.736,00	44.832	3.666.044
9	3.736,00	44.832	3.666.044
10	3.736,00	44.832	3.666.044
11	3.736,00	44.832	3.666.044
15	3.554,00	42.648	3.487.452
16	4.099,00	49.188	4.022.247
17	4.099,00	49.188	4.022.247
18	4.099,00	49.188	4.022.247
19	5.642,00	67.704	5.536.355
102	4.239,00	50.868	4.159.626
1213	3.403,00	40.836	3.339.280
I alt	67.131,00	805.572	65.873.986

Der henvises til vedtægternes §6:

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal	81,7729	79,7605

15. 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	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
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

15. 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	
		31.12.24	31.12.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	102.100.000	70.200.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.500.000	3.000.000
		31.12.24	31.12.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	1	4
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%	96	95

15. 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	
	2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:				
H1 Boligafgift	805.570	805.570	412	412
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.24	31.12.23

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	33.661	32.832
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	1.915	2.026
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	35.576	34.858

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2024	2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	111	99	-6
R Årets afdrag	69	68	68

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	32	49	35
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	112
M3 Vedligeholdelse i alt	32	49	147

15. 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	52.172	47.420
Anskaffelsesværdi (kostpris)	3.623	3.623
Foreslået andelskroneværdi	33.661	32.832
Reserver uden for andelskroneværdi	766	1.533
		DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:		
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		412
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	92%	92%

16. 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.

16. 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.

16. 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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-25 06:40:59 UTC



Peter Gravlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-04-25 08:08:23 UTC



Kenneth Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-04-26 07:36:27 UTC



Steen Saabye

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-04-27 08:36:54 UTC



Christian Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-29 11:29:35 UTC



Louise Corneliussen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 819cb908-c7c9-45b2-8340-e627b7e7de3a

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-05-02 04:07:52 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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.