

**ANDELSBOLIGFORENINGEN RYESGADE  
125, 125 A OG 125 B**

**Årsrapport 2018**

CVR nr. 29469857

Årsrapporten er godkendt på andelsboligforeningens generalforsamling

København, den / 2019

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Foreningsoplysninger</b>	5
<b>Årsregnskab 1. januar 2018 - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2019

### Administrator

Peter Fritzbøger

København, den 8. april 2019

### Bestyrelse

Steen Saabye  
formand

Peter Gravlund Nielsen

Kenneth Larsen

Christian Søndergaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125A og 125B for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125A, og 125B har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2018 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2018. Disse sammenligningstal (resultatbudgettet) har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### 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, og § 6 stk. 2 og 8 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 foreningens 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 foreningen, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.

Søborg, den 8. april 2019

## Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lise Foss Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B  
Ryesgade 125  
2100 København Ø

CVR-nr. 29469857  
Kommune: København

### Bestyrelse

Steen Saabye (formand)  
Peter Gravlund Nielsen  
Kenneth Larsen  
Christian Søndergaard

### Administrator

Peter Fritzböger  
Skibsegen 104  
3070 Snekkersten  
tlf. nr. 40 31 27 05

### Revision

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B for 2018 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter 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.

### Indtægter

Boligafgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender samt modtaget rentesikring.

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

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. Reservation til beløb til dækning af eventuel værdiforringelse af foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) er indregnet på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

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. De reserverede beløb indgår ikke i beregning af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til hovedstolen på lånet. Afholdte transaktionsomkostninger og kurstab/gevinst ved låneoptagelsen udgiftsføres.

I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgæld til pantebrevsrestgæld for såvel obligationslån som kontantlån.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

	Note	Realiseret 2018 kr.	Budget ej revideret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
Boligafgift		805.570	805.570	805.570
Vaskeriindtægter		5.230	8.500	7.740
Trappevask		43.824	45.152	39.648
Tv-afgift		19.200	28.416	30.652
<b>Indtægter i alt</b>		<b>873.824</b>	<b>887.638</b>	<b>883.610</b>
Ejendomsskat og forsikring	1	178.546	185.000	178.475
Forbrugsafgifter	2	95.362	117.108	229.954
Renholdelse	3	85.838	89.158	84.283
Vedligeholdelse løbende	4	65.914	100.000	46.860
Administrationsomkostninger	5	65.947	66.500	77.895
Øvrige foreningsomkostninger	6	3.136	3.500	3.104
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>494.743</b>	<b>561.266</b>	<b>620.571</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>379.081</b>	<b>326.372</b>	<b>263.039</b>
Finansielle indtægter	7	0	24.460	27.649
Finansielle omkostninger	8	132.677	253.836	136.729
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>-132.677</b>	<b>-229.376</b>	<b>-109.080</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>246.404</b>	<b>96.996</b>	<b>153.959</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>246.404</b>	<b>96.996</b>	<b>153.959</b>
Forslag til resultatdisponering				
<b>Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"</b>		0	0	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte prioritetsafdrag		117.870		115.942
Overført restandel af årets resultat		128.534	96.996	38.017
		<b>246.404</b>	<b>96.996</b>	<b>153.959</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	9	<u>68.900.000</u>	<u>64.600.000</u>
		<b><u>68.900.000</u></b>	<b><u>64.600.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>68.900.000</u></b>	<b><u>64.600.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender andelshavere, restancer		4.961	9.922
Forudbetalte omkostninger		<u>21.983</u>	<u>16.880</u>
		<u>26.944</u>	<u>26.802</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	10	<u>1.113.573</u>	<u>987.942</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.140.517</u></b>	<b><u>1.014.744</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u><u>70.040.517</u></u></b>	<b><u><u>65.614.744</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	11		
Andelsindskud		0	0
Reserve for opskrivning af ejendom		61.810.041	57.510.041
Overført resultat		<u>-4.838.101</u>	<u>-784.504</u>
		<u>56.971.940</u>	<u>56.725.537</u>
Reserveret til vedligeholdelse og værdiforringelse		<u>8.440.000</u>	<u>4.140.000</u>
		<u>8.440.000</u>	<u>4.140.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>65.411.940</b></u>	<u><b>60.865.537</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	12	4.599.188	4.717.058
Varmeregnskab	13	10.489	13.649
Anden gæld	14	<u>18.900</u>	<u>18.500</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	15	<u><b>4.628.577</b></u>	<u><b>4.749.207</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>70.040.517</b></u>	<u><b>65.614.744</b></u>
Eventualposter mv.	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2018 kr.	Budget ej revideret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
<b>Note 1 Ejendomsskat og forsikring</b>			
Ejendomsskatter	100.830	155.000	100.830
Renovation	47.922		48.190
Forsikringer	29.794	30.000	29.455
	<b>178.546</b>	<b>185.000</b>	<b>178.475</b>
<b>Note 2 Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	66.518	70.000	67.336
El og gas	12.290	14.000	13.504
Tv-afgift	0		6.537
Andelsnet	16.554	33.108	142.577
	<b>95.362</b>	<b>117.108</b>	<b>229.954</b>
<b>Note 3 Renholdelse</b>			
Bidrag gårdanlæg	37.838	34.158	34.158
Trappevask	48.000	55.000	50.125
	<b>85.838</b>	<b>89.158</b>	<b>84.283</b>
<b>Note 4 Vedligeholdelse løbende</b>			
Drift af vaskeri	3.599		0
VVS	7.895		12.019
Elektriker	8.271		12.668
Tømrer	0		17.500
Småanskaffelser	237		50
Gavlisolering	45.912		0
Låsesmed	0		4.623
	<b>65.914</b>	<b>100.000</b>	<b>46.860</b>

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2018 kr.	Budget ej revideret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
<b>Note 5 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	24.000	24.000	24.000
Beboermøder	2.495	6.500	6.828
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.900	16.000	16.500
Regl. revisionshonorar sidste år	4.125		875
Vurdering ejendom	15.625	16.000	15.625
Gebyrer m.v.	2.406	3.000	3.172
Copydan	0		10.545
Andre omkostninger	396	1.000	350
	<b>65.947</b>	<b>66.500</b>	<b>77.895</b>
<b>Note 6 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
ABF kontingent	3.136	3.500	3.104
	<b>3.136</b>	<b>3.500</b>	<b>3.104</b>
<b>Note 7 Finansielle indtægter</b>			
Rentesikring	0	24.460	27.649
	<b>0</b>	<b>24.460</b>	<b>27.649</b>
<b>Note 8 Finansielle omkostninger</b>			
Renter, bank	0	3.000	0
Realkredit Danmark, kontantlån	132.677	250.836	136.729
	<b>132.677</b>	<b>253.836</b>	<b>136.729</b>

## Noter til balancen

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 9 Ejendommen, matr.nr.426, Udenbys Klædebo</b>		
Kostpris pr. 1. januar	7.089.959	7.089.959
Forbedringer	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>7.089.959</u>	<u>7.089.959</u>
Opskrivning pr. 1. januar	57.510.041	50.610.041
Årets opskrivninger	<u>4.300.000</u>	<u>6.900.000</u>
Opskrivning pr. 31. december	<u>61.810.041</u>	<u>57.510.041</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>68.900.000</u></b>	<b><u>64.600.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 20. februar 2019 af Wismann Property Consult A/S til en værdi på kr. 68.900.000

Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør kr. 24.600.000.

Beregningen er foretaget ud fra den nye norm gældende fra 01.10.2018 fastsat af Dansk Ejendomsmæglerforening, hvor beregning er baseret på DCF-model, hvilket indeholder et 10 årigt budget, som tilbagediskonteres til dagsværdi.

Valuaren har skønnet ejendomsværdien til 68.900.000, hvilket svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 34.075 kr. og med et forrentningskrav på 2,92 %. Værdiberegningen er følsom overfor udsving i renteniveau 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.

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 10 Likvide beholdninger</b>		
Nordea, kontonr. 803-004-621	1.107.091	981.460
Nordea, kontonr. 0246-218-447	<u>6.482</u>	<u>6.482</u>
	<b><u>1.113.573</u></b>	<b><u>987.942</u></b>

## Noter til balancen

Note 11 Egenkapital	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital ialt	
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og værdiforringelse	I alt	
<b>Saldo 1. januar</b>	0	57.510.041	-784.504	56.725.537	4.140.000	4.140.000	60.865.537
Årets opskrivning		4.300.000		4.300.000		0	4.300.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom			-4.300.000	-4.300.000	4.300.000	4.300.000	0
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>							
Betalte prioritetsafdrag			117.870	117.870		0	117.870
Rest af årets resultat			128.533	128.533		0	128.533
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>61.810.041</b>	<b>-4.838.101</b>	<b>56.971.940</b>	<b>8.440.000</b>	<b>8.440.000</b>	<b>65.411.940</b>

## Noter til balancen

### Note 12 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
RD, Kontantlån, opr kr. 4.833.000 Pålyd. Rente 2 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1892 pct. p.a.	100	28	132.677	117.870	4.710.478	4.599.188	120.471	4.710.478
			<u>132.677</u>	<u>117.870</u>	<u>4.710.478</u>	<u>4.599.188</u>	<u>120.471</u>	<u>4.710.478</u>

## Noter til balancen

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 13 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	205.124	205.125
Fjernvarmeomkostning	<u>-194.635</u>	<u>-191.476</u>
	<b><u>10.489</u></b>	<b><u>13.649</u></b>
 <b>Note 14 Anden gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.900	16.500
Øvrige gældsposter	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	<b><u>18.900</u></b>	<b><u>18.500</u></b>

### Note 15 Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.478.717 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 12.

### Note 16 Eventualforpligtelser

**Sikkerhedsstillelser:** Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 4,2 mio. Ejerpantebrevet ligger ikke til sikkerhed for bankmellemværende eller andre lån.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 4,8 mio. kr. i ejendommen.

### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## Noter til balancen

### Note 17 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ryesgade 125, 125 A og 125 B anvendes boligernes areal som fordelingsnøgle.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## Øvrige noter

		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	16	1.957
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage m.v.	1	65
B6	I alt	17	2.022

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her.</i>	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.			

	ÅR
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskrives hvilken hæftelse der er i foreningen</i>		
	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31. december 2018</b>	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.440.000	4.174

## Øvrige noter

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12,2%

	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	67.131	x 12	/ 1957	412
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1957	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1957	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	120	79	126

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	29.055	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 +B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.782	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>30.837</b>	K1 plus K2

## Øvrige noter

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse	86	23	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt	86	23	33

	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)	93,3%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m2	2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste 3 år	99	59	60

## Øvrige noter

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

### Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr.pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	12.570	12.166
Valuarvurdering	35.207	34.075
Anskaffelsessum (kostpris)	3.623	3.506
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.782	1.725
Foreslået andelsværdi	29.055	28.121
Reserver uden for andelsværdi	4.313	4.174
		kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		412
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm		0
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>i pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		9%

## Øvrige noter

### Note 18 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

		<b>kr.</b>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		56.971.940
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom bogført værdi	-68.900.000	
Valuarvurdering	<u>68.900.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.599.188	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-4.710.478</u>	<u>-111.290</u>
		<b><u>56.860.650</u></b>

### Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.

Andelsværdi fordeles i forhold til aktuel boligydelse.

Samlet boligydelse	805.570		
Værdi pr. fordelingstal: Værdi pr. kr. boligydelse	56.860.650 /	805.570	<b><u>70,58</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22. marts 2018 og gældende på balancedagen)			<u>70,27</u>

## Øvrige noter

### Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bolig nr.	Boligydelse pr. måned (kr.)	Foreslået andelsværdi pr. 31/12 2018 (kr.)	Andelsværdi pr. 31/12 2017 (kr.)
3	4.829	4.090.213	4.072.018
4	4.829	4.090.213	4.072.018
5	4.829	4.090.213	4.072.018
6	4.829	4.090.213	4.072.018
7	3.736	3.164.431	3.150.354
8	3.736	3.164.431	3.150.354
9	3.736	3.164.431	3.150.354
10	3.736	3.164.431	3.150.354
11	3.736	3.164.431	3.150.354
15	3.554	3.010.275	2.996.884
16	4.099	3.471.895	3.456.451
17	4.099	3.471.895	3.456.451
18	4.099	3.471.895	3.456.451
19	5.642	4.778.832	4.757.574
102	4.239	3.590.477	3.574.505
1213	3.403	2.882.376	2.869.554
	<b>67.131</b>	<b>56.860.650</b>	<b>56.607.713</b>