

AB Ryesgade 125, 125A og 125B

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

Årsrapport for 2019

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

Peter Fritzböger
Skibsegen 104
3070 Snekkersten

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Realkredit Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. juni 2020

Bestyrelse

Steen Saabye
Formand

Peter Gravlund Nielsen

Kenneth Larsen

Christian Søndergaard

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

København, den 15. juni 2020

Administrator

Peter Fritzböger

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

Vi har revideret årsregnskabet for AB Ryesgade 125, 125A og 125B for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 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 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.

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 15. juni 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Louise Corneliussen
Statsaut. revisor

Lise Foss Nielsen
Statsaut. revisor

Note	2019	Ikke revideret budget 2019	2018
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter, beboelse	805.570	805.570	805.570
Vaskeriindtægter	3.609	6.000	5.230
Andelsnet	19.200	19.200	19.200
Trappevask	48.000	48.000	43.824
Andre indtægter	2.000	0	0
Indtægter i alt	878.379	878.770	873.824
1 Vedligeholdelse, løbende	-11.451	-100.000	-65.914
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-659.413	0	0
3 Ejendomsskat og forsikringer	-171.357	-185.000	-130.624
4 Forbrugsafgifter	-73.955	-92.195	-143.284
5 Renholdelse	-101.588	-93.000	-85.838
6 Administrationsomkostninger	-51.978	-84.575	-50.322
7 Øvrige foreningsomkostninger	-38.339	-3.500	-18.761
Omkostninger i alt	-1.108.081	-558.270	-494.743
Resultat før af- og nedskrivninger	-229.702	320.500	379.081
Resultat før finansielle poster	-229.702	320.500	379.081
8 Finansielle omkostninger	-156.949	-253.068	-132.677
Finansielle poster i alt	-156.949	-253.068	-132.677
Årets resultat	-386.651	67.432	246.404

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	120.471	0	117.870
Overført restandel af årets resultat	-507.122	67.432	128.534
I alt	-386.651	67.432	246.404

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
9	Ejendom	70.200.000	68.900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	70.200.000	68.900.000
	Anlægsaktiver i alt	70.200.000	68.900.000
	Tilgodehavende hos andelshavere, restancer	0	4.961
	Forudbetalte omkostninger	18.454	21.983
	Tilgodehavender i alt	18.454	26.944
10	Likvide beholdninger	624.627	1.113.573
	Omsætningsaktiver i alt	643.081	1.140.517
	Aktiver i alt	70.843.081	70.040.517

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
PASSIVER		
Note		
Reserve for opskrivninger	63.110.041	61.810.041
Overført resultat	-6.144.541	-4.838.101
Egenkapital før andre reserver	56.965.500	56.971.940
Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og værdiforringelse	9.359.789	8.440.000
Andre reserver i alt	9.359.789	8.440.000
Egenkapital i alt	66.325.289	65.411.940
11 Gæld til realkreditinstitutter	4.478.717	4.599.188
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.478.717	4.599.188
12 Anden gæld	39.075	29.389
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	39.075	29.389
Gældsforpligtelser i alt	4.517.792	4.628.577
Passiver i alt	70.843.081	70.040.517
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 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	0	61.810.041	-4.838.101	56.971.940	8.440.000	65.411.940
Regulering opskrivning ejendom	0	1.300.000	0	1.300.000	0	1.300.000
Øvrige egenkapitalbevægelser 1	0	0	-919.789	-919.789	919.789	0
Årets resultat	0	0	-386.651	-386.651	0	-386.651
Saldo pr. 31.12.19	0	63.110.041	-6.144.541	56.965.500	9.359.789	66.325.289

	2019	Ikke revideret budget 2019	2018
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	51	0	237
Blikkenslager og VVS	11.400	0	7.895
Elektriker	0	0	8.271
Drift af vaskeri	0	0	3.599
Gavlisolering	0	0	45.912
Budget		100.000	
I alt	11.451	100.000	65.914

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Gavlisolering	659.413	0	0
I alt	659.413	0	0

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	140.971	155.000	100.830
Forsikringer	30.386	30.000	29.794
I alt	171.357	185.000	130.624

4. Forbrugsafgifter

El	13.638	14.000	12.290
Vand	53.910	70.000	66.518
Renovation m.v.	0	0	47.922
Andelsnet	6.407	8.195	16.554
I alt	73.955	92.195	143.284

	2019	Ikke revideret budget 2019	2018
	DKK	DKK	DKK

5. Renholdelse

Trappevask	63.750	55.000	48.000
Bidrag gårdanlæg	37.838	38.000	37.838
I alt	101.588	93.000	85.838

6. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesmøder	2.996	5.000	2.495
Administration	24.000	24.000	24.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.900	16.500	16.900
Bankgebyr og andre gebyrer	3.607	3.000	2.406
Vurdering ejendom	0	35.075	0
Andre omkostninger	0	1.000	396
Ekstraarbejde revisor sidste år	3.475	0	4.125
I alt	51.978	84.575	50.322

7. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	35.075	0	15.625
Kontingent ABF	3.264	0	3.136
I alt	38.339	0	18.761

8. Finansielle omkostninger

Realkredit Danmark, kontantlån	129.303	0	132.677
Budget		250.068	
Tilbagebetaling af rentestøtte fra 2017	27.646	0	0
Budget		3.000	
I alt	156.949	253.068	132.677

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
9. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.19	7.089.959	7.089.959
Kostpris pr. 31.12.19	7.089.959	7.089.959
Opskrivninger pr. 01.01.19	61.810.041	57.510.041
Opskrivninger i året	1.300.000	4.300.000
Opskrivninger pr. 31.12.19	63.110.041	61.810.041
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	70.200.000	68.900.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør	24.600.000	24.600.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 15. marts 2020 af Wismann Property Consult A/S til en værdi på kr. 70.200.000

Beregningen er foretaget ud fra den nye norm gældende fra 01.10.2018 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 70.200.000, hvilket svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på DKK 34.718. og med et forrentningskrav på 3,03 %. 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 31.12.19	Indestående 31.12.18
Nordea, kontonr. 803-004-621	618.145	1.107.091
Nordea, kontonr. 0246-218-447	6.482	6.482
I alt	624.627	1.113.573

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 20x1	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (obligation s-restgæld)	Kursværdi 31.12.19	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.19	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.18
Realkredit DK, kontantlån, pålyd. rente 2 % p.a., konvertibelt.	4.833.000	100,00	27	2,1892%	129.303	120.471	4.583.567	4.583.567	4.478.717	4.599.188
Gæld til realkreditinstitutter i alt					129.303	120.471	4.583.567	4.583.567	4.478.717	4.599.188

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.19	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	4.478.717	123.130	4.355.587	3.825.281
I alt	4.478.717	123.130	4.355.587	3.825.281

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK
12. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	-189.950	205.125
Afholdte udgifter til opvarmning	205.125	-194.636
Varmeregnskab i alt	15.175	10.489
Andelsoverdragelse m.v.	2.000	2.000
Øvrige gældsposter	4.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.900	16.900
Øvrig anden gæld i alt	23.900	18.900
Anden gæld, kortfristet, i alt	39.075	29.389

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på nominelt t.DKK 4.200, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet henligger i foreningens besiddelse.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 4.833.

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 § 6:

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	56.965.500	56.971.940
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-70.200.000	-68.900.000
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	70.200.000	68.900.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.478.717	4.599.188
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.583.567	-4.710.478
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-104.850	-111.290
Samlet andelsværdi	56.860.650	56.860.650

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 4. april 2019)	70,5844
---	---------

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	4.090.213
4	4.829,00	57.948	4.090.213
5	4.829,00	57.948	4.090.213
6	4.829,00	57.948	4.090.213
7	3.736,00	44.832	3.164.431
8	3.736,00	44.832	3.164.431
9	3.736,00	44.832	3.164.431
10	3.736,00	44.832	3.164.431
11	3.736,00	44.832	3.164.431
15	3.554,00	42.648	3.010.275
16	4.099,00	49.188	3.471.895
17	4.099,00	49.188	3.471.895
18	4.099,00	49.188	3.471.895
19	5.642,00	67.704	4.778.832
102	4.239,00	50.868	3.590.477
1213	3.403,00	40.836	2.882.376
I alt	67.131,00	805.572	56.860.652
		31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal		70,5842	70,5844

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	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
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			DKK pr. kvm	
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	70.200.000	68.900.000	34.718	34.075
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.359.789	8.440.000	4.629	4.174
				31.12.19	31.12.18
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi			13	12
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%			94	93

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	
	2019	2018	2019	2018
Indtægtsart:				
H1 Boligafgift	805.572	805.572	412	412
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.19	31.12.18

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	29.055	29.055
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	1.980	1.782
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	31.035	30.837

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2019	2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	-198	126	79
R Årets afdrag	62	60	59

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2019	2018	2017
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	6	33	23
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	326	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	332	33	23

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	12.166
Valuarvurdering	35.871	34.718
Anskaffelsesværdi (kostpris)	3.623	3.506
Foreslået andelskroneværdi	29.055	28.121
Reserver uden for andelskroneværdi	4.783	4.629
		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.”

Steen Saabye

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-023138732562

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-23 15:19:54Z

NEM ID 

Kenneth Larsen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-774156633581

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-23 18:04:47Z

NEM ID 

Peter Christoph Carl Fritzbøger

Administrator

På vegne af: Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-268689864049

IP: 212.242.xxx.xxx

2020-06-25 08:36:14Z

NEM ID 

Christian Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-418215321379

IP: 2.109.xxx.xxx

2020-06-25 13:51:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EHUEL-QGH60-XSEED-3UWZ2-OAX71-C17N2

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>