

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

CVR nr. 29469857

Årsrapporten er godkendt på andelsboligforeningens generalforsamling

København, den / 2017

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

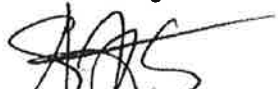
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2017

Administrator



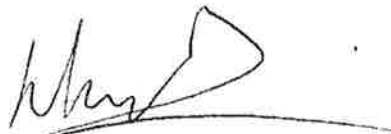
Peter Fritzbøger



Steen Sgabye
formand



Peter Graulund Nielsen



Kenneth Larsen



Christian Søndergaard



Martin Christensen

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 01.01.16 - 31.12.16, 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. 31.12.16 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 2016 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2016. 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.

København, den 29. marts 2017

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 Graulund Nielsen
Kenneth Larsen
Christian Søndergaard
Martin Christensen

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 2016 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 2016 - 31. december 2016

	Note	Realiseret 2016 kr.	Budget ej revideret 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
Boligafgift		805.570	805.570	805.570
Vaskeriindtægter		9.900	15.000	18.040
Trappevask		39.648	39.648	39.648
Tv-afgift		85.969	86.184	81.906
Indtægter i alt		941.087	946.402	945.164
Ejendomsskat og forsikring	1	181.548	180.000	174.906
Forbrugsafgifter	2	135.760	146.716	136.240
Renholdelse	3	92.978	84.158	81.528
Vedligeholdelse løbende	4	174.293	100.000	51.690
Administrationsomkostninger	5	65.718	65.467	52.720
Øvrige foreningsomkostninger	6	3.072	3.000	3.040
Omkostninger i alt		653.369	579.341	500.124
Resultat før finansielle poster		287.718	367.061	445.040
Finansielle indtægter	7	29.422	29.442	31.860
Finansielle omkostninger	8	82.599	62.067	57.775
Finansielle poster, netto		-53.177	-32.625	-25.915
Resultat før skat		234.541	334.436	419.125
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		234.541	334.436	419.125
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte prioritetsafdrag		192.932	184.113	187.120
Overført restandel af årets resultat		41.609	150.323	232.005
		234.541	334.436	419.125

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	9	<u>57.700.000</u>	<u>54.800.000</u>
		<u>57.700.000</u>	<u>54.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>57.700.000</u>	<u>54.800.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender andelshavere, restancer		0	5.291
Forudbetalte omkostninger		<u>86.372</u>	<u>19.179</u>
		<u>86.372</u>	<u>24.470</u>
Likvide beholdninger	10	<u>911.424</u>	<u>777.412</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>997.796</u>	<u>801.882</u>
AKTIVER I ALT		<u>58.697.796</u>	<u>55.601.882</u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	11		
Andelsindskud		0	0
Reserve for opskrivning af ejendom		50.610.041	47.710.041
Overført resultat		<u>3.201.535</u>	<u>2.966.995</u>
Egenkapital i alt		<u>53.811.576</u>	<u>50.677.036</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Gæld til realkreditinstitutter	12	4.833.000	4.872.770
Varmeregnskab	13	24.568	22.316
Anden gæld	14	<u>28.652</u>	<u>29.760</u>
Gældsforpligtelser i alt	15	<u>4.886.220</u>	<u>4.924.846</u>
PASSIVER I ALT		<u>58.697.796</u>	<u>55.601.882</u>
Eventualposter mv.	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2016 kr.	Budget ej revideret 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
Note 1 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	102.796	150.000	97.983
Renovation	49.819		48.389
Forsikringer	28.933	30.000	28.534
	181.548	180.000	174.906
Note 2 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	52.188	50.000	41.714
El og gas	6.856	20.000	20.232
Tv-afgift	76.716	76.716	74.294
	135.760	146.716	136.240
Note 3 Renholdelse			
Bidrag gårdanlæg	34.158	34.158	34.158
Trappevask	58.820	50.000	47.370
	92.978	84.158	81.528
Note 4 Vedligeholdelse løbende			
Drift af vaskeri	53.156		1.234
VVS	51.999		7.500
Elektriker	10.991		0
Tømrer	16.125		11.426
Maler	1.750		2.000
Glarmester	21.245		0
Småanskaffelser	150		293
Overvågning af port	3.206		8.067
Låsesmed	15.671		21.170
	174.293	100.000	51.690

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2016 kr.	Budget ej revideret 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
Note 5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	20.000	20.000	20.000
Beboermøder	302	3.000	2.513
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.000	12.500	15.000
Regl. revisionshonorar sidste år	1.250		0
Vurdering ejendom	15.625	16.000	0
Gebyrer m.v.	2.247	2.000	4.123
Copydan	9.467	9.467	8.184
Andre omkostninger	827	2.500	2.900
	65.718	65.467	52.720
Note 6 Øvrige foreningsomkostninger			
ABF kontingent	3.072	3.000	3.040
	3.072	3.000	3.040
Note 7 Finansielle indtægter			
Renter, bankindestående	0	20	18
Rentesikring	29.422	29.422	31.842
	29.422	29.442	31.860
Note 8 Finansielle omkostninger			
Renter, bank	2.582	2.600	2.521
Gebyrer m.v.	37.055	0	0
Realkredit Danmark, flexlån	34.541	48.760	47.001
Realkredit Danmark, flexlån	8.421	10.707	8.253
	82.599	62.067	57.775

Noter til balancen

	2016 kr.	2015 kr.
Note 9 Ejendommen, matr. nr. 426, udenbys kælderbo		
Kostpris pr. 1. januar	7.089.959	6.762.122
Forbedringer	<u>0</u>	<u>327.837</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>7.089.959</u>	<u>7.089.959</u>
Opskrivning pr. 1. januar	47.710.041	42.737.878
Årets opskrivninger	<u>2.900.000</u>	<u>4.972.163</u>
Opskrivning pr. 31. december	<u>50.610.041</u>	<u>47.710.041</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>57.700.000</u>	<u>54.800.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 i henhold til vurdering af 24. januar 2017 af Wismann Property Consult A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 24.600.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 0,95 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Afkastprocent + 0,25 %	1,25%	-11.000.000	43.800.000	-20,07%
Afkastprocent - anført	1,00%	0	54.800.000	0,00%
Afkastprocent - 0,25 %	0,75%	18.000.000	72.800.000	32,85%

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

	2016 kr.	2015 kr.
Note 10 Likvide beholdninger		
Nordea, kontonr. 803-004-621	909.950	775.138
Nordea, kontonr. 0246-218-447	<u>1.474</u>	<u>2.274</u>
	<u>911.424</u>	<u>777.412</u>

Noter til balancen

Note 11 Egenkapital	Egenkapital før andre reserver			Egenkapital ialt	
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	
Saldo 1. januar	0	47.710.041	2.966.995	50.677.036	50.677.036
Årets opskrivning		2.900.000		2.900.000	2.900.000
Rest af årets resultat			41.608	41.608	41.608
Saldo pr. 31. december	0	50.610.041	3.201.535	53.811.576	53.811.576

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, flexlån, Opr. 4.800.000								
Rente 0,5116 pct. p.a.								
Inkonvertibelt.	0	0	34.541	160.109	0	0	0	0
RD, flexlån, Opr. 1.000.000								
Rente 0,5516 pct. p.a.								
Inkonvertibelt.	0	0	8.421	32.823	0	0	0	0
RD, Kontantl, Opr 4.833.000								
Pålyd. Rente 2 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1892 pct. p.a.	97,44	30	0	0	4.957.482	4.833.000	115.942	4.830.571
			42.962	192.932	4.957.482	4.833.000	115.942	4.830.571

Noter til balancen

	2016 kr.	2015 kr.
Note 13 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	205.125	188.989
Fjernvarmeomkostning	<u>-180.557</u>	<u>-166.673</u>
	<u>24.568</u>	<u>22.316</u>
 Note 14 Anden gæld		
Skyldig administrationshonorar	0	10.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.000	15.000
Øvrige gældsposter	<u>12.652</u>	<u>4.760</u>
	<u>28.652</u>	<u>29.760</u>

Note 15 Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.717.058 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. til sikkerhed for bankmellemværende.

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 ²
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>		
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2016	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	-	-

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent afejendomsværdi	0,0%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X

Øvrige noter

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 ²
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)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	170	214	120

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	27.498	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 +B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.987	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	29.485	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)		
		2014 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse	48	26	86
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt	48	26	86

	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)	91,5%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m2	2015 Kr. pr. m2	2016 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	95	96	99

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 ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.570	12.166
Valuarvurdering	28.002	27.102
Anskaffelsessum (kostpris)	3.623	3.506
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.987	1.923
Foreslået andelsværdi	27.498	26.614
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		412
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm		0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		19%

Øvrige noter

Note 18 Beregning af andelsværdi

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

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		53.811.576
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom bogført værdi	-57.700.000	
Valuarvurdering	<u>57.700.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.833.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-4.830.571</u>	<u>2.429</u>
		<u>53.814.005</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2016.

Andelsværdi fordeles i forhold til aktuel boligydelse.

Samlet boligydelse	805.570		
Værdi pr. fordelingstal: Værdi pr. kr. boligydelse	53.814.005 /	805.570	<u>66,80</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. marts 2016 og gældende på balancedagen)			<u>62,91</u>

Øvrige noter

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bolig nr.	Boligydelse pr. måned (kr.)	Foreslået andelsværdi pr. 31/12 2016 (kr.)	Andelsværdi pr. 31/12 2015 (kr.)
3	4.829	3.871.056	3.645.324
4	4.829	3.871.056	3.645.324
5	4.829	3.871.056	3.645.324
6	4.829	3.871.056	3.645.324
7	3.736	2.994.878	2.820.238
8	3.736	2.994.878	2.820.238
9	3.736	2.994.878	2.820.238
10	3.736	2.994.878	2.820.238
11	3.736	2.994.878	2.820.238
15	3.554	2.848.981	2.682.850
16	4.099	3.285.868	3.094.260
17	4.099	3.285.868	3.094.260
18	4.099	3.285.868	3.094.260
19	5.642	4.522.778	4.259.043
102	4.239	3.398.096	3.199.944
1213	3.403	2.727.936	2.568.863
	67.131	53.814.005	50.675.966