

AB Ryesgade 125, 125A og 125B

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

Årsrapport for 2022

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

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Realkredit Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2023

Bestyrelse

Steen Saabye
Formand

Peter Gravlund Nielsen

Kenneth Larsen

Christian Søndergaard

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.2022 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

København, den 31. marts 2023

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Ryesgade 125, 125A og 125B for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, vil vi udtrykke dette i vores revisionspåtegning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Søborg, den 31. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Louise Corneliussen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	Ikke revideret budget	
		2022 DKK	2021 DKK
Boligafgifter, beboelse	805.570	805.570	805.570
Vaskeriindtægter	2.400	3.800	3.848
Andelsnet	19.200	19.200	19.200
Trappevask	48.000	48.000	48.000
Indtægter i alt	875.170	876.570	876.618
1 Vedligeholdelse, løbende	-70.445	-35.000	-174.294
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-226.202	-350.000	-300.000
3 Ejendomsskat og forsikringer	-187.972	-188.000	-181.708
4 Forbrugsafgifter	-90.994	-140.000	-126.814
5 Renholdelse	-101.614	-88.000	-87.371
6 Administrationsomkostninger	-128.311	-87.265	-134.370
7 Øvrige foreningsomkostninger	-21.769	-15.000	-16.489
Omkostninger i alt	-827.307	-903.265	-1.021.046
Resultat før af- og nedskrivninger	47.863	-26.695	-144.428
Resultat før finansielle poster	47.863	-26.695	-144.428
8 Finansielle omkostninger	-59.183	-62.092	-198.943
Finansielle poster i alt	-59.183	-62.092	-198.943
Årets resultat	-11.320	-88.787	-343.371

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	133.699	133.700	131.207
Overført restandel af årets resultat	-145.019	-222.487	-474.578

I alt	-11.320	-88.787	-343.371
--------------	----------------	----------------	-----------------

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
9	Ejendom	89.700.000	85.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		89.700.000	85.500.000
Anlægsaktiver i alt		89.700.000	85.500.000
	Forudbetalte omkostninger	0	2.593
Tilgodehavender i alt		0	2.593
10	Likvide beholdninger	169.199	887.676
Omsætningsaktiver i alt		169.199	890.269
Aktiver i alt		89.869.199	86.390.269

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
PASSIVER		
Note		
Reserve for opskrivninger	82.610.041	78.410.041
Overført resultat	-769.045	-557.723
Egenkapital før andre reserver	81.840.996	77.852.318
Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og værdiforringelse	3.700.000	3.500.000
Andre reserver i alt	3.700.000	3.500.000
Egenkapital i alt	85.540.996	81.352.318
11 Gæld til realkreditinstitutter	4.211.299	4.344.998
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.211.299	4.344.998
12 Anden gæld	116.904	692.953
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	116.904	692.953
Gældsforpligtelser i alt	4.328.203	5.037.951
Passiver i alt	89.869.199	86.390.269
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 reserver) i alt	Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og værdiforringelse	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22						
Saldo pr. 01.01.22	0	78.410.041	-557.723	77.852.318	3.500.000	81.352.318
Regulering opskrivning ejendom	0	4.200.000	0	4.200.000	0	4.200.000
Regulering reserve	0	0	-200.000	-200.000	200.000	0
Årets resultat	0	0	-11.322	-11.322	0	-11.322
Saldo pr. 31.12.22	0	82.610.041	-769.045	81.840.996	3.700.000	85.540.996

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	--	-------------

1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	23.750	0	0
Porttelefoner	15.547	0	4.809
Småanskaffelser	0	0	1.078
Tømrer	7.650	0	0
Blikkenslager og VVS	0	0	49.651
Varmeanlæg	9.569	0	8.483
Kloak	6.787	0	90.855
Have- og gårdanlæg	0	0	16.300
Drift af vaskeri	1.911	0	0
Låseservice	5.231	0	3.118
Budget		35.000	
I alt	70.445	35.000	174.294

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Facaderenovering	226.202	0	300.000
Budget		350.000	
I alt	226.202	350.000	300.000

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	153.947	153.000	149.996
Forsikringer	34.025	35.000	31.712
I alt	187.972	188.000	181.708

4. Forbrugsafgifter

El	18.374	45.000	37.081
Vand	52.253	70.000	67.615
Andelsnet	20.367	25.000	22.118
I alt	90.994	140.000	126.814

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	--	-------------

5. Renholdelse

Trappevask	61.425	50.000	49.500
Bidrag gårdanlæg	40.109	38.000	37.838
Snerydning	80	0	33
I alt	101.614	88.000	87.371

6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	40	0	66
Bestyrelsesmøder	206	5.000	4.099
Administration	26.265	26.265	25.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.500	25.000	17.500
Bankgebyr og andre gebyrer	3.313	6.000	5.640
Hjemmeside	0	0	0
Arkitekt/adv/rådgivning	69.147	0	60.110
Andre omkostninger	4.840	25.000	15.955
Ekstraarbejde revisor - skift administrator 2020	0	0	5.500
I alt	128.311	87.265	134.370

7. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	15.625	15.000	15.625
Kontingent ABF	6.144	0	864
I alt	21.769	15.000	16.489

8. Finansielle omkostninger

Realkredit Danmark, kontantlån	0	0	30.916
Nordea, 0,5% 4.445.000	55.092	0	42.599
Budget		55.092	
Renter, bankkonto	4.091	7.000	6.558
Omkostninger låneomlægning	0	0	118.870
I alt	59.183	62.092	198.943

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
9. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.22	7.089.959	7.089.959
Kostpris pr. 31.12.22	7.089.959	7.089.959
Opskrivninger pr. 01.01.22	78.410.041	70.210.041
Opskrivninger i året	4.200.000	8.200.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	82.610.041	78.410.041
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	89.700.000	85.500.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	24.600.000	24.600.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af 30. januar 2023 af Wismann Property Consult A/S til en værdi på kr. 89.700.000

Beregningen er foretaget ud fra den nye norm gældende fra 10.07.2020 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 DKK 89.700.000, hvilket svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på DKK 44.362 og et forrentningskrav på 2,63 %. 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 31.12.22	Indestående 31.12.21
Nordea, kontonr. 803-004-621	162.818	881.270
Nordea, kontonr. 0246-218-447	6.381	6.406
I alt	169.199	887.676

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 2022	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (obligation s-restgæld)	Kursværdi 31.12.22	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.22	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.21
Nordea, pålyd rente 0,5%, kontant annuitet	4.445.000	68,09	28 år 3 mdr	0,7327%	55.092	133.699	4.348.933	2.961.188	4.211.299	4.344.998
Gæld til realkreditinstitutter i alt					55.092	133.699	4.348.933	2.961.188	4.211.299	4.344.998
Bankkonto	0	0,00			4.091	0	0	0	0	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt					4.091	0	0	0	0	0
I alt					59.183	133.699	4.348.933	2.961.188	4.211.299	4.344.998

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	4.211.299	136.000	4.075.299	3.500.000
I alt	4.211.299	136.000	4.075.299	3.500.000

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
12. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	3.874	0
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	209.125	221.125
Afholdte udgifter til opvarmning	-171.666	-196.559
Varmeregnskab i alt	41.333	24.566
Andelsoverdragelse m.v.	0	630.000
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	21.646	1.426
Øvrige gældsposter	16.589	19.461
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	17.500
Mellemregning	15.336	0
Øvrig anden gæld i alt	75.571	668.387
Anden gæld, kortfristet, i alt	116.904	692.953

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 4.445.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	81.840.996	77.852.318
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-89.700.000	-85.500.000
(*) Valuarvurdering fastfrosset	70.200.000	70.200.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.211.299	4.344.998
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.961.188	-4.043.258
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-18.249.889	-14.998.260
Samlet andelsværdi	63.591.107	62.854.058

(*) 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. 19. april 2022) 78,0241

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	4.574.361
4	4.829,00	57.948	4.574.361
5	4.829,00	57.948	4.574.361
6	4.829,00	57.948	4.574.361
7	3.736,00	44.832	3.538.997
8	3.736,00	44.832	3.538.997
9	3.736,00	44.832	3.538.997
10	3.736,00	44.832	3.538.997
11	3.736,00	44.832	3.538.997
15	3.554,00	42.648	3.366.594
16	4.099,00	49.188	3.882.855
17	4.099,00	49.188	3.882.855
18	4.099,00	49.188	3.882.855
19	5.642,00	67.704	5.344.491
102	4.239,00	50.868	4.015.473
1213	3.403,00	40.836	3.223.556
I alt	67.131,00	805.572	63.591.108

Der henvises til vedtægternes §6:

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal	78,9391	78,0241

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	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
B1 Andelsboliger	16	16	1.957	1.957
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	1	65	65
B6 Andelsboliger i alt	17	17	2.022	2.022

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Andelshavernes andel i foreningens formue udregnes som direkte proportional med den på overdragelsestidspunktet gældende del af den samlede boligydelse. Andelshavernes boligafgift fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue.

D1 Foreningens stiftelsesår:
1976

D2 Ejendommens opførelsesår:
1870

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

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering	Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	X	
		DKK pr. kvm	
		31.12.22	31.12.21
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	70.200.000	70.200.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.700.000	3.500.000
		31.12.22	31.12.21
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	5	5
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	95	94

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	
	2022	2021	2022	2021
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	31.12.22	31.12.21

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	32.494	32.118
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.125	2.119
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	34.619	34.237

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2022	2021	2020
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	-6	-175	36
R Årets afdrag	68	67	62

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2022	2021	2020
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	35	86	115
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	112	148	0
M3 Vedligeholdelse i alt	147	234	115

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

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	12.570	12.570
Valuarvurdering	45.835	43.689
Anskaffelsesværdi (kostpris)	3.623	3.623
Foreslået andelskroneværdi	32.494	32.118
Reserver uden for andelskroneværdi	1.891	1.788
		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 indekslån 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 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 registeret, 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

2023-07-17 12:15:28 UTC



Kenneth Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 185.109.xxx.xxx

2023-07-18 05:38:04 UTC



Steen Saabye

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-07-19 13:52:03 UTC



Peter Gravlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-07-19 18:01:32 UTC



Christian Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 125 m.fl.

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-07-19 19:48:48 UTC



Louise Corneliusen

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-07-27 20:28:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6QP8Q-25HK7-TWUL-U07EL-EH6I4-TKAZO

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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