

AB Ryesgade 125, 125A og 125B

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

Årsrapport for 2020

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 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2021

Bestyrelse

Steen Saabye
Formand

Peter Gravlund Nielsen

Kenneth Larsen

Christian Søndergaard

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

København, den 20. april 2021

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 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 20. april 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Louise Corneliussen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2020 DKK	Ikke revideret budget	
		2020 DKK	2019 DKK
Boligafgifter, beboelse	805.570	805.570	805.570
Vaskeriindtægter	5.561	4.000	3.609
Andelsnet	19.200	19.200	19.200
Trappevask	48.000	48.000	48.000
Andre indtægter	0	0	2.000
Indtægter i alt	878.331	876.770	878.379
1 Vedligeholdelse, løbende	-231.528	-100.000	-11.451
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-659.413
3 Ejendomsskat og forsikringer	-179.379	-177.000	-171.357
4 Forbrugsafgifter	-83.565	-82.500	-73.955
5 Renholdelse	-86.713	-103.000	-101.588
6 Administrationsomkostninger	-58.251	-57.000	-51.978
7 Øvrige foreningsomkostninger	-37.235	-39.000	-38.339
Omkostninger i alt	-676.671	-558.500	-1.108.081
Resultat før af- og nedskrivninger	201.660	318.270	-229.702
Resultat før finansielle poster	201.660	318.270	-229.702
8 Finansielle omkostninger	-131.259	-130.000	-156.949
Finansielle poster i alt	-131.259	-130.000	-156.949
Årets resultat	70.401	188.270	-386.651

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	123.130	123.130	120.471
Overført restandel af årets resultat	-52.729	65.140	-507.122

I alt	70.401	188.270	-386.651
--------------	---------------	----------------	-----------------

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
9	Ejendom	77.300.000	70.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		77.300.000	70.200.000
Anlægsaktiver i alt		77.300.000	70.200.000
	Tilgodehavende hos beboere	61.363	0
	Forudbetalte omkostninger	1.080	18.454
Tilgodehavender i alt		62.443	18.454
10	Likvide beholdninger	536.339	624.627
Omsætningsaktiver i alt		598.782	643.081
Aktiver i alt		77.898.782	70.843.081

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Reserve for opskrivninger	70.210.041	63.110.041
	Overført resultat	-1.714.352	-6.524.752
	Egenkapital før andre reserver	68.495.689	56.585.289
	Reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og værdiforringelse	5.000.000	9.740.000
	Andre reserver i alt	5.000.000	9.740.000
	Egenkapital i alt	73.495.689	66.325.289
11	Gæld til realkreditinstitutter	4.355.587	4.478.717
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.355.587	4.478.717
12	Anden gæld	47.506	39.075
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	47.506	39.075
	Gældsforpligtelser i alt	4.403.093	4.517.792
	Passiver i alt	77.898.782	70.843.081
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 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	0	63.110.041	-6.524.752	56.585.289	9.740.000	66.325.289
Regulering opskrivning ejendom	0	7.100.000	0	7.100.000	0	7.100.000
Regulering reserve	0	0	4.740.000	4.740.000	-4.740.000	0
Årets resultat	0	0	70.400	70.400	0	70.400
Saldo pr. 31.12.20	0	70.210.041	-1.714.352	68.495.689	5.000.000	73.495.689

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
--	-------------	--	-------------

1. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	1.498	0	51
Blikkenslager og VVS	166.676	0	11.400
Elektriker	9.695	0	0
Have- og gårdanlæg	125	0	0
Drift af vaskeri	10.769	0	0
Låseservice	3.239	0	0
Teknisk bistand	39.526	0	0
Budget		100.000	
I alt	231.528	100.000	11.451

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Gavlisolering	0	0	659.413
I alt	0	0	659.413

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	148.390	145.000	140.971
Forsikringer	30.989	32.000	30.386
I alt	179.379	177.000	171.357

4. Forbrugsafgifter

El	13.162	14.000	13.638
Vand	54.305	60.000	53.910
Andelsnet	16.098	8.500	6.407
I alt	83.565	82.500	73.955

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
--	-------------	--	-------------

5. Renholdelse

Trappevask	48.875	65.000	63.750
Bidrag gårdanlæg	37.838	38.000	37.838
I alt	86.713	103.000	101.588

6. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesmøder	2.836	5.000	2.996
Administration	17.000	25.500	24.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	16.500	17.900
Bankgebyr og andre gebyrer	5.531	5.000	3.607
Hjemmeside	12.184	0	0
Andre omkostninger	350	5.000	0
Ekstraarbejde revisor sidste år	3.350	0	3.475
I alt	58.251	57.000	51.978

7. Øvrige foreningsomkostninger

Energimærkning	18.250	0	0
Valuarvurdering	15.625	35.500	35.075
Kontingent ABF	3.360	3.500	3.264
I alt	37.235	39.000	38.339

8. Finansielle omkostninger

Realkredit Danmark, kontantlån	125.855	130.000	129.303
Renter, bankkonto	5.404	0	0
Tilbagebetaling af rentestøtte fra 2017	0	0	27.646
I alt	131.259	130.000	156.949

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
9. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.20	7.089.959	7.089.959
Kostpris pr. 31.12.20	7.089.959	7.089.959
Opskrivninger pr. 01.01.20	63.110.041	61.810.041
Opskrivninger i året	7.100.000	1.300.000
Opskrivninger pr. 31.12.20	70.210.041	63.110.041
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	77.300.000	70.200.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør	24.600.000	24.600.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 31. januar 2021 af Wismann Property Consult A/S til en værdi på kr. 77.300.000

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 77.300.000, hvilket svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på DKK 38.229 og et forrentningskrav på 2,82 %. 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 31.12.20	Indestående 31.12.19
Nordea, kontonr. 803-004-621	529.901	618.145
Nordea, kontonr. 0246-218-447	6.438	6.482
I alt	536.339	624.627

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 2020	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (obligation s-restgæld)	Kursværdi 31.12.20	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.20	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.19
Realkredit DK, kontantlån,pålyd. rente 2 % p.a., konvertibelt.	4.833.000	100,00	27	2,1892%	125.855	123.130	4.583.567	4.454.100	4.355.587	4.478.717
Gæld til realkreditinstitutter i alt					125.855	123.130	4.583.567	4.454.100	4.355.587	4.478.717
Bankkonto	0	0,00			5.404	0	0	0	0	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt					5.404	0	0	0	0	0
I alt					131.259	123.130	4.583.567	4.454.100	4.355.587	4.478.717

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.20	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	4.355.587	125.848	4.229.739	3.697.948
I alt	4.355.587	125.848	4.229.739	3.697.948

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK
12. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	207.125	-189.950
Afholdte udgifter til opvarmning	-195.621	205.125
Varmeregnskab i alt	11.504	15.175
Andelsoverdragelse m.v.	2.000	2.000
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	12.877	0
Øvrige gældsposter	4.125	4.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	17.900
Øvrig anden gæld i alt	36.002	23.900
Anden gæld, kortfristet, i alt	47.506	39.075

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:

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	68.495.689	56.585.289
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-77.300.000	-70.200.000
(*) Valuarvurdering fastfrosset	70.200.000	70.200.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.355.587	4.478.717
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.454.100	-4.583.567
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-7.198.513	-104.850
Samlet andelsværdi	61.297.176	56.480.439

(*) 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 værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABF § 5, stk 3.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 15. juni 2020)	70,1122
--	---------

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	4.409.350
4	4.829,00	57.948	4.409.350
5	4.829,00	57.948	4.409.350
6	4.829,00	57.948	4.409.350
7	3.736,00	44.832	3.411.334
8	3.736,00	44.832	3.411.334
9	3.736,00	44.832	3.411.334
10	3.736,00	44.832	3.411.334
11	3.736,00	44.832	3.411.334
15	3.554,00	42.648	3.245.150
16	4.099,00	49.188	3.742.788
17	4.099,00	49.188	3.742.788
18	4.099,00	49.188	3.742.788
19	5.642,00	67.704	5.151.698
102	4.239,00	50.868	3.870.622
1213	3.403,00	40.836	3.107.272
I alt	67.131,00	805.572	61.297.176
		31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal		76,0915	70,1122

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	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
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			DKK pr. kvm	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	70.200.000	70.200.000	34.718	34.718
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	9.359.789	2.473	4.629
				31.12.20	31.12.19
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi			7	13
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	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	
	2020	2019	2020	2019
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	31.12.20	31.12.19

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	31.322	29.055
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	1.944	1.980
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	33.266	31.035

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2020	2019	2018
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	36	-198	126
R Årets afdrag	62	62	60

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2020	2019	2018
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	115	6	33
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	326	0
M3 Vedligeholdelse i alt	115	332	33

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	39.499	35.871
Anskaffelsesværdi (kostpris)	3.623	3.623
Foreslået andelskroneværdi	31.322	29.055
Reserver uden for andelskroneværdi	2.555	4.783
		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 hovedstøeln 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Gravlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-091710249320

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-12-07 16:06:16 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-12-08 05:32:03 UTC

NEM ID 

Kenneth Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-774156633581

IP: 193.161.xxx.xxx

2021-12-08 15:46:54 UTC

NEM ID 

Steen Saabye

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ryesgade m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-023138732562

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-12-09 16:27:52 UTC

NEM ID 

Christian Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-418215321379

IP: 2.109.xxx.xxx

2021-12-10 12:26:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LSHJL-0IXVC-HA1P6-VXPEZ-S0BJI-UMLCS

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>