



A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2

2100 København Ø

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Østerbro den / 2021

Dirigent:

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	Side 1
Administrators og bestyrelsens påtegning	Side 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	Side 3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	Side 5
Resultatopgørelse	Side 6
Balance:	
Aktiver	Side 7
Passiver	Side 8
Noter 1 - 11.....	Side 9 - 10
Note 12 - beregning af andelskronen	Side 11
Note 13 - nøgletal	Side 12
Note 14 - §3 bilag1 nøgleoplysninger.....	Side 13 - 15

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen
Ryesgade 61/Trepkasegade 2
2100 København Ø
CVR nr. 25 26 24 76

Bestyrelse

Henrik Tengsted
Tanja Johansen
Esben Ahlburg Eickhardt
Heidi Rasmussen
Morten Tranberg

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.: 33 24 21 11
CVR nr. 35 67 79 68

Revisor

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen, der udviser et resultat på kr. 572.541 giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2020 med en egenkapital på kr. 44.054.998, samt andelskronens værdi i note 12.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

Østerbro, den

Bestyrelsen:

Henrik Tengsted
Formand

Tanja Johansen

Esben Ahlburg Eickhardt

Heidi Rasmussen

Morten Tranberg

Administrators påtegning

Som administrator i A/B Ryesgade 61/Trepkaskgade 2 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

København, den

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 nedenfor i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 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 selskabet 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 bestyrelsen 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.

Farum, den
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
CVR nr. 17811371

Vita Gunborg
Registreret revisor
Mne nr. 7492

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 11 og § 6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2020.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2020.

Årets resultat kr. 572.541 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København med 24 lejligheder, beliggende Ryesgade 61/Trepkasgade 2 er optaget til valuarvurdering.

Tilgodehavender optages til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 7.738.820 hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2020, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 7.633.299.

Skatter afsættes med p.t. 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervsmaessige udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020	2019
Indtægter:			
Boligafgift fra andelshavere		1.146.600	1.146.600
Beboelsesleje.....		54.220	53.716
Erhvervsleje.....		146.537	140.776
Indtægter i alt		<u>1.347.357</u>	<u>1.341.092</u>
Omkostninger:			
Ejendomskatter og forsikringer.....	1	134.038	105.493
Forbrugsafgifter.....	2	140.559	131.136
Renholdelse.....	3	40.636	36.935
Vedligeholdelse, løbende.....	4	239.467	145.282
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	817.250
Administrationsomkostninger.....	6	95.953	94.080
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	27.875	56.498
Omkostninger i alt.....		<u>678.528</u>	<u>1.386.674</u>
Resultat før finansielle poster.....		<u>668.829</u>	<u>-45.582</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter.....		0	0
Finansielle omkostninger.....	8 / 9	-93.450	-140.657
		<u>-93.450</u>	<u>-140.657</u>
Resultat før skat		575.379	-186.239
Skat		-2.838	0
Resultat efter skat.....		<u>572.541</u>	<u>-186.239</u>
Betalte prioritetsafdrag.....	9	334.731	316.101
Overført restandel af årets resultat (likviditet).....		<u>237.810</u>	<u>-502.340</u>
Disponeret i alt.....		<u>572.541</u>	<u>-186.239</u>

Balance 31. december 2020

	Note	31/12 2020	31/12 2019
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr.nr. 2027, Udenbys Klædebo Kvarter:			
Anskaffelsessum inkl. omkostninger.....		8.654.057	8.654.057
Kælderrenovering 2006.....		540.442	540.442
Vindues- og facaderenovering 2008.....		693.556	693.556
Dræn 2012.....		1.503.062	1.503.062
		<u>11.391.117</u>	<u>11.391.117</u>
Opskrivning til valuarvurdering af den 11/12 2020.....		39.008.883	38.208.883
Ejendomsværdi		<u>50.400.000</u>	<u>49.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>50.400.000</u>	<u>49.600.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Varmeregnskab.....		0	11.104
Forudbetalte omkostninger.....		11.637	19.073
Øvrig tilgodehavende.....		8.250	0
Tilgodehavender i alt		<u>19.887</u>	<u>30.177</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank 133 342.....		3.845.270	1.197.995
Likvide beholdninger i alt		<u>3.845.270</u>	<u>1.197.995</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.865.157</u>	<u>1.228.172</u>
Aktiver i alt		<u>54.265.157</u>	<u>50.828.172</u>

Balance 31. december 2020

Passiver:	Note	31/12 2020	31/12 2019
Egenkapital:			
Andelsindskud:			
Saldo primo		308.700	308.700
Til/afgang.....		0	0
		<u>308.700</u>	<u>308.700</u>
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo		38.208.883	37.608.883
Årets op/nedskrivning.....		800.000	600.000
		<u>39.008.883</u>	<u>38.208.883</u>
Overført til andre reserver primo.....		-4.533.632	-4.433.632
Årets henlæggelse til andre reserver.....		0	-100.000
		<u>34.475.251</u>	<u>33.675.251</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-108.645	-139.490
Årets kursregulering.....		3.124	30.845
		<u>-105.521</u>	<u>-108.645</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		4.270.395	4.581.539
Realiseret kurstab på prioritetsgæld.....		0	-124.905
Overført fra resultatopgørelsen		572.541	-186.239
		<u>4.842.936</u>	<u>4.270.395</u>
Egenkapital til andelskrone beregning	12	<u>39.521.366</u>	<u>38.145.701</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		4.533.632	4.433.632
Årets henlæggelse.....		0	100.000
		<u>4.533.632</u>	<u>4.533.632</u>
Egenkapital i alt.....		<u>44.054.998</u>	<u>42.679.333</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	9	<u>7.738.820</u>	<u>8.076.674</u>
Langfristet gæld i alt		<u>7.738.820</u>	<u>8.076.674</u>
Kortfristet gæld:			
Deposita.....		42.020	40.604
Skyldig til andelshavere/lejere.....		11.226	11.226
Varmeregnskab.....		9.201	0
Igangværende andelshandel.....		2.317.257	0
Skat.....		2.838	0
Skyldige omkostninger	10	88.797	20.335
Kortfristet gæld i alt		<u>2.471.339</u>	<u>72.165</u>
Gæld i alt		<u>10.210.159</u>	<u>8.148.839</u>
Passiver i alt		<u>54.265.157</u>	<u>50.828.172</u>
Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelser.....	11		

Noter

	2020	2019
1. Ejendomsskat og forsikringer:		
Ejendomsskat.....	86.482	81.743
Forsikringer	47.556	23.750
	<u>134.038</u>	<u>105.493</u>
2. Forbrugsafgifter:		
Vandafgift.....	77.367	75.341
Renovation.....	52.328	46.761
Elforbrug fællesarealer.....	10.864	9.034
	<u>140.559</u>	<u>131.136</u>
3. Renholdelse		
Renholdelse ejendom.....	38.355	41.319
Renholdelse fortov.....	1.561	-5.056
Rottebekæmpelse.....	720	672
	<u>40.636</u>	<u>36.935</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
Kloakservice.....	36.843	13.412
Blikkenslager/VVS/faldstammer.....	92.432	31.192
Gårdlaug m.v.....	45.060	43.207
Låse, nøgler og skilte.....	1.646	2.445
Varmeanlæg eftersyn og vedligeholdelse.....	16.611	29.360
Murer.....	46.875	813
Snedker/tømrer.....	0	4.868
Elektriker - el reparationer.....	0	19.985
	<u>239.467</u>	<u>145.282</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Istandsættelse af facader, døre og vinduer.....	0	817.250
	<u>0</u>	<u>817.250</u>
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	55.963	54.333
Revision og regnskabsassistance	17.875	17.350
Varmeregnskab 2019 + aconto 2020.....	13.308	12.982
Gebyrer og porto.....	3.747	3.830
Administration af digital postkasse og hvidvaskning.....	855	855
Nøgletalsskema.....	2.390	2.390
Cpr validering og persondatasikkerhed.....	1.815	2.340
	<u>95.953</u>	<u>94.080</u>

Noter

	2020	2019		
7. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	2.855	4.945		
Valuarvurdering.....	16.250	15.625		
Materiale til valuar og gennemgang af valuarvurdering.....	4.445	4.390		
ABF kontingent.....	4.325	3.762		
Energimærkning/styring.....	0	4.744		
Trepkagade 2, Kldv. tomgang varme.....	0	9.344		
Byggeteknisk rådgivning.....	0	13.688		
	<u>27.875</u>	<u>56.498</u>		
8. Finansielle omkostninger				
Låneomkostninger ifm. omprioritering.....	0	15.000		
Prioritetsrenter og bidrag.....	93.450	125.657		
	<u>93.450</u>	<u>140.657</u>		
9. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea Kredit, Rentetilpasning F1, Inkonv. 0,273463%, hovedstol kr. 5.645.000				
Restløbetid 23 år 3 mdr.....	31.198	187.835	4.609.847	4.515.093
Nordea Kredit, kontantlån, fast rente 1,539186%, hovedstol kr. 3.775.000				
Restløbetid 18 år 3 mdr	62.252	146.896	3.128.973	3.118.206
	<u>93.450</u>	<u>334.731</u>	<u>7.738.820</u>	<u>7.633.299</u>
10. Skyldige omkostninger				
Revisor 2020.....				17.875
Sjeldani.....				30
EBAS.....				4.777
Colliers.....				16.250
Øens murerfirma.....				46.875
Glad Ejendomsservice december 2020.....				2.990
				<u>88.797</u>
11. Sikkerhedsstillelse og Eventualforpligtelser				
Til sikkerhed for foreningens engagement med Nordea Bank A/S er indlagt et ejerpantebrev stort kr. 2.100.000.				
Foreningen er skattepligtig efter ejendomsbeskatningsloven ved salg af den sidste andel, og dermed alle andele overdraget efter stiftelsen i 2000. Eventualskat er ikke beregnet og afsat.				

Noter**12. Beregning af andelskronen**

Andelsboligforeningen har den 10. december 2019 modtaget en valuarvurdering, hvoraf det fremgår at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 udgjorde kr. 49.600.000.

Da valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, kan denne valuarvurdering anvendes fremadrettet som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL §5, stk. 3. Denne valuarvurdering er anvendt i andelskroneberegningen.

Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2020

i.h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b:

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Egenkapital til andelsberegning jf. side 8.....	39.521.366	38.145.701
Ejendomsregulering:		
Valuarvurdering pr. 31/12-2019.....	49.600.000	
Valuarvurdering pr. 31/12-2020.....	-50.400.000	
Reguleret egenkapital til andelskroneberegning i alt	<u>38.721.366</u>	<u>38.145.701</u>
Værdi af andelskrone pr. andel	<u>38.721.366</u>	<u>21.950</u>
	1.764	21.624
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel	<u>44.054.998</u>	<u>24.974</u>
ved den anvendte valuarvurdering:	1.764	24.195
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på:		21.950

Antal andele	Type areal m ²	m2 i alt	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi
5	79	395	1.734.120	8.670.601
6	80	480	1.756.071	10.536.426
4	81	324	1.778.022	7.112.088
5	94	470	2.063.383	10.316.917
1	95	95	2.085.334	2.085.334
<u>21</u>		<u>1.764</u>		<u>38.721.366</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Noter**13. Nøgletal**

	<u>Grundlag</u>	<u>Kr. pr. andel</u>	<u>Kr. pr. m² total</u>
Valuar ejendomsvurdering	50.400.000	2.400.000	28.571
Valuar ejendomsvurdering 2019.....	49.600.000	2.361.905	28.118
Offentlig ejendomsvurdering	25.500.000	1.214.286	14.456
Anskaffelsessum (kostpris)	11.391.117	542.434	6.458
Gældsforpligt. fratrukket omsætningsaktiver ...	6.345.002	302.143	3.597
Foreslået andelsværdi	38.721.366	1.843.875	21.951
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	<u>1.146.600</u>	54.600	<u>650</u>
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			<u>I pct.</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		239.467	22
Øvrige omkostninger		439.061	40
Finansielle poster, netto		93.450	8
Afdrag		334.731	30
			<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			<u>85</u>

Noter

14. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	Areal
B1	Andelsboliger	21	1.764
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	1	81
B4	Erhvervslejemål	2	107
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	24	1.952

Ovenstående arealer er foreningens registreret. BBR areal udgør 1.982 m².

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige 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>	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften anvendes foreningens registreret areal som udgør 1.764 m ² .			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	1891

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.400.000	25.820

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.533.632	2.323

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	95.550	x 12	/ 1764	650
H2	Erhvervslejeindtægter	12.571	x 12	/ 1764	86
H3	Boliglejeindtægter	4.518	x 12	/ 1764	31

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	146	-106	325

Noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	21.951	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.597	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	25.548	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	186	74	123
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	419	0
M3	Vedligeholdelse i alt	186	493	123

	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)	80

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	147	179	190

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.”

Heidi Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-341164807724

IP: 83.92.xxx.xxx

2021-04-03 08:09:00Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden


Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-04 08:27:25Z

NEM ID 

Henrik Tengstedt

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-984972866148

IP: 185.107.xxx.xxx

2021-04-04 18:32:20Z

NEM ID 

Morten Tranberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-577008929120

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-04-05 18:39:44Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-570349255686

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-04-14 08:27:53Z

NEM ID 

Tanja Stagaard Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-319217760527

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-05-25 11:21:01Z

NEM ID 

Vita Gunborg

Registreret revisor

På vegne af: Luni Revision

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-05-25 15:33:08Z

NEM ID 

Lene Hansen


Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-05-26 07:54:13Z

NEM ID 

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>