



A/B Ryesgade 61/Trepksgade 2

2100 København Ø

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Østerbro den / 2026

Dirigent:

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Allé 3, 5. sal
2000 Frederiksberg
Tlf.: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	Side 1
Ledelses- og administratorpåtegning	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/Trepkaskgade 2
2100 København Ø
CVR nr. 25 26 24 76

Bestyrelse

Henrik Tengstedt
Heidi Rasmussen
Lise-Lotte Christoffersen
Ditlev Ulriksen
Morten Tranberg

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Allé 3, 5. sal
2000 Frederiksberg
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

Ledespåtegning

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. 68.148 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 2025 med en egenkapital på kr. 41.039.399, samt andelskronens værdi i note 12.

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

Østerbro, den

Bestyrelsen:

Ronni Foged Bendtsen
Formand

Esben Eickhardt Ahlburg

Lise-Lotte Christoffersen

Ditlev Ulriksen

Morten Tranberg

Administratorpåtegning

Som administrator i A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. 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 2025.

København, den

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Ryegade 61/Trepkasgade 2

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ryegade 61/Trepkasgade 2 for regnskabsåret 1. januar - 1. januar - 31. december 2025 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven 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 i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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 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 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.

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, andelsboligloven 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 2025.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2025.

Årets resultat kr. 68.148 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

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

Tilgodehavender optages til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 13.238.085 hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2025, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 13.340.809.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025	2024
Indtægter:			
Boligafgift fra andelshavere		1.141.889	1.146.600
Beboelsesleje.....		55.468	54.780
Erhvervsleje.....		179.124	172.169
Indtægter i alt		<u>1.376.481</u>	<u>1.373.549</u>
Omkostninger:			
Ejendomskeer og forsikringer.....	1	228.030	221.380
Forbrugsafgifter.....	2	218.434	138.439
Renholdelse.....	3	50.602	53.535
Vedligeholdelse, løbende.....	4	65.657	184.874
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	5.365.697
Administrationsomkostninger.....	6	133.104	131.324
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	45.695	23.764
Omkostninger i alt.....		<u>741.522</u>	<u>6.119.013</u>
Resultat før finansielle poster.....		<u>634.959</u>	<u>-4.745.464</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter.....	8	0	3.655
Finansielle omkostninger.....	8 / 9	-562.293	-509.212
		<u>-562.293</u>	<u>-505.557</u>
Resultat før skat		72.666	-5.251.021
Skat			
Skat af årets resultat.....		0	0
Skat tidligere år.....		-4.518	0
		<u>-4.518</u>	<u>0</u>
Resultat efter skat.....		<u>68.148</u>	<u>-5.251.021</u>
Betalte prioritetsafdrag			
Betalte prioritetsafdrag.....	9	86.071	22.120
Overført restandel af årets resultat (likviditet).....		-17.923	-5.273.141
		<u>-17.923</u>	<u>-5.273.141</u>
Disponeret i alt.....		<u>68.148</u>	<u>-5.251.021</u>

Balance 31. december 2025

	Note	31/12 2025	31/12 2024
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		43.308.883	43.308.883
Ejendomsværdi		54.700.000	54.700.000
Igangværende byggesag.....			
Anlægsaktiver i alt		<u>54.700.000</u>	<u>54.700.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Mellemregning administrator.....		37.815	40.712
Forudbetalte omkostninger.....		3.969	9.341
Varmeregnskab.....		0	7.845
Skattekonto		0	0
Acconto skat.....		6.000	7.000
Tilgodehavender i alt		<u>47.784</u>	<u>64.898</u>
Likvide beholdninger:			
Nykredit Bank 8117 1603854.....		2.617.187	90.324
Nordea Bank 133 342.....		0	0
Likvide beholdninger i alt		<u>2.617.187</u>	<u>90.324</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.664.971</u>	<u>155.222</u>
Aktiver i alt		<u>57.364.971</u>	<u>54.855.222</u>

Balance 31. december 2025

Passiver:	Note	31/12 2025	31/12 2024
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		43.308.883	42.608.883
Årets regulering.....		0	700.000
		<u>43.308.883</u>	<u>43.308.883</u>
Overført til andre reserver primo.....		-2.252.267	-6.924.965
Årets regulering til andre reserver.....		-65.766	4.672.698
		<u>40.990.850</u>	<u>41.056.616</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-194.007	-72.330
Årets kursregulering.....		296.731	-121.677
		<u>102.724</u>	<u>-194.007</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		-2.449.943	2.801.078
Realiseret kursregulering.....		-299.113	0
Overført fra resultatopgørelsen		68.148	-5.251.021
		<u>-2.680.908</u>	<u>-2.449.943</u>
Egenkapital til andelskrone beregning	12	<u>38.721.366</u>	<u>38.721.366</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		2.252.267	6.924.965
Årets regulering.....		65.766	-4.672.698
		<u>2.318.033</u>	<u>2.252.267</u>
Egenkapital i alt.....		<u>41.039.399</u>	<u>40.973.633</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	9	13.238.085	13.027.887
Prioritetsgæld, næste års afdrag.....		-88.117	-86.071
Langfristet gæld i alt		<u>13.149.968</u>	<u>12.941.816</u>
Kortfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....		88.117	86.071
Nykredit Byggelån.....		2.311.537	767.661
Rest vedr. byggetilskud		675.756	0
Nordea Bank 133 342.....		0	75
Deposita.....		49.484	48.354
Skyldig til andelshavere/lejere.....		0	9.226
Varmeregnskab.....		17.771	0
Vandregnskab		5.748	0
Skat af årets resultat.....		0	0
Skattekonto		4	0
Skyldige omkostninger	10	27.187	28.386
Kortfristet gæld i alt		<u>3.175.604</u>	<u>939.773</u>
Gæld i alt		<u>16.325.572</u>	<u>13.881.589</u>
Passiver i alt		<u>57.364.971</u>	<u>54.855.222</u>
Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelser.....	11		

Noter

	2025	2024
1. Ejendomsskat og forsikringer:		
Ejendomsskat.....	104.220	95.897
Forsikringer	123.810	125.483
	<u>228.030</u>	<u>221.380</u>
2. Forbrugsafgifter:		
Vandafgift 2025	100.344	65.176
Vandafgift - efterbetaling vedr. 2024	31.209	0
Renovation.....	71.108	61.215
Elforbrug fællesarealer.....	15.773	12.048
	<u>218.434</u>	<u>138.439</u>
3. Renholdelse		
Renholdelse ejendom.....	40.288	43.902
Renholdelse fortov.....	10.045	9.372
Rottebekæmpelse.....	269	261
	<u>50.602</u>	<u>53.535</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
Gårdlaug	44.260	44.260
Udbedring af skade mellem kælder og stue Trekasgade.....	0	79.455
Blikkenslager/VVS/faldstammer.....	5.488	10.453
Elektriker - el reparationer.....	0	1.518
Snedker, tømrer.....	0	9.488
Fordelingsmålere og varmeanlæg eftersyn og vedligeholdelse.....	14.371	39.700
Murer	1.538	0
Låse, nøgler og skilte.....	0	0
	<u>65.657</u>	<u>184.874</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og reovering		
Faldstammer og vandrør.....	0	50.000
Tag og facade.....	0	5.315.697
	<u>0</u>	<u>5.365.697</u>
<i>Andelsboligforeningen har vedtaget reovering af VVS med budget kr. 4,7 mio. og tag, facade, vinduer kr.7,9 mio.</i>		
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	69.286	67.268
Øvrig administrator honorarer.....	8.506	0
Revision og regnskabsassistance	22.200	21.500
Selvangivelse.....	1.500	1.500
Varmeregnskab	21.002	16.254
Gebyrer og porto.....	7.676	8.700
Administration af digital postkasse og hvidvaskning.....	0	2.455
Nøgletalsskema.....	0	2.900
Telefongodtgørelse.....	9.500	3.950
Selvrisiko forsikringskade.....	0	6.797
Ej afregnest beboertilgodehavender	-6.566	0
	<u>133.104</u>	<u>131.324</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>		
7. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	6.203	3.973		
Valuarvurdering.....	25.000	0		
Materiale til valuar og gennemgang af valuarvurdering.....	0	3.350		
ABF kontingent.....	5.134	4.925		
Ejendom.com abonnement.....	0	0		
Småanskaffelser	3.828	0		
Byggeteknisk rådgivning.....	0	11.516		
Juridisk rådgivning.....	5.530	0		
	<u>45.695</u>	<u>23.764</u>		
8. Finansielle poster				
<u>Finansielle indtægter</u>				
Bankrenter.....	0	3.655		
	<u>0</u>	<u>3.655</u>		
<u>Finansielle omkostninger</u>				
Bankrenter.....	29	17		
Renter skattekonto.....	270	702		
Prioritetsrenter og bidrag.....	561.994	508.493		
Omprioriteringsomkostninger.....	0	0		
	<u>562.293</u>	<u>509.212</u>		
9. Prioritetsrenter og -gæld				
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea Kredit, kontantlån, tilpasningslån 2,3558%, hovedstol kr. 3.642.000 Restgæld efter 5 år kr. 3.071.914 Restløbetid 29 år 6 mdr.....	93.861	86.071	3.599.275	3.533.809
Nykredit, obligationslån, fast rente 5%, hovedstol kr. 9.214.000 Indfriet	362.801	0	0	0
Nykredit, obligationslån, fast rente 4%, hovedstol kr. 9.807.000 Restgæld efter 5 år kr. 9.807.000 Restløbetid 29 år 9 mdr	105.332	0	9.638.810	9.807.000
	<u>561.994</u>	<u>86.071</u>	<u>13.238.085</u>	<u>13.340.809</u>
10. Skyldige omkostninger				
Revisor 2025				22.200
Selvangivelse 2025.....				1.500
Glad Ejendomsservice Ap.....				3.487
				<u>27.187</u>

Noter

11. Sikkerhedsstillelse og Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for Nykredit byggelån har Nykredit Bank fuldmagt/transport i tilsagn for byfornyelse kr. 2.500.000,- fra Københavns Kommune.

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.

12. Beregning af andelskronen

Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2024

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

	31/12 2025	31/12 2024
Egenkapital til andelsberegning jf. side 8.....	38.721.366	38.721.366
Værdi af andelskrone pr. andel	38.721.366 1.764	21.950 21.950
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel ved den anvendte valuarvurdering:	41.039.399 1.764	23.265 23.228
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
21		1.764		38.721.366

Noter**13. Nøgletal**

	Grundlag	Kr. pr. andel	Kr. pr. m ² total
Valuar ejendomsvurdering	54.700.000	2.604.762	31.009
Offentlig ejendomsvurdering	25.500.000	1.214.286	14.456
Anskaffelsessum (kostpris)	11.391.117	542.434	6.458
Gældsforpligt. fratrukket omsætningsaktiver ...	13.660.601	650.505	7.744
Foreslået andelsværdi	38.721.366	1.843.875	21.951
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	<u>1.141.889</u>	54.376	<u>647</u>
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		65.657	<u>5</u>
Øvrige omkostninger		675.865	49
Finansielle poster, netto		562.293	40
Afdrag		86.071	<u>6</u>
			<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			<u>83</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

	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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.700.000	28.023

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2025 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.318.033	1.188

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

	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	14.189	x 12	/ 1764	97
H3	Boliglejeindtægter	4.565	x 12	/ 1764	31

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	307	-2.977	39

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	7.744	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	29.695	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	61	95	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	2.749	0
M3	Vedligeholdelse i alt	61	2.844	34

	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)	70

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	193	13	49

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: By og Bolig

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-03-26 11:48:03 UTC



Ditlev Arne Ulriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 819220ca-6481-42d8-9be0-8c97f1252986

IP: 128.76.xxx.xxx

2026-03-26 11:57:39 UTC



Ronni Foged Bendtsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 5c0c2943-c262-43b1-9c22-2deb0ab7c9e9

IP: 2.110.xxx.xxx

2026-03-26 15:50:22 UTC



Lise-Lotte Israelsen Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 90657535-3fc0-4bfa-a226-2771e7ab2492

IP: 5.103.xxx.xxx

2026-03-26 18:25:21 UTC



Esben Ahlburg Eickhardt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: f126e8b6-7f59-472c-9b9e-1ef0c9be71af

IP: 87.61.xxx.xxx

2026-03-26 21:22:40 UTC



Morten Tranberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: c0c2d613-b79d-4a57-bdcc-0620371915f6

IP: 5.103.xxx.xxx

2026-03-30 14:30:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: H2QT5-3B09J-H9672-7XZ7F-2LYUG-G813P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Vita Gunborg

LUNI REVISION I/S CVR: 17811371

Registreret revisor

På vegne af: Luni

Serienummer: bcb8cc7f-a732-4ef7-8910-e619780ad0a0

IP: 93.161.xxx.xxx

2026-03-31 11:38:19 UTC



Lene Hansen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-09 06:44:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.