



A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2

2100 København Ø

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Østerbro den / 2025

Dirigent:

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
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/Trepkagade 2
2100 København Ø
CVR nr. 25 26 24 76

Bestyrelse

Henrik Tengstedt
Heidi Rasmussen
Lise-Lotte Christoffersen
Ditlev Ulriksen
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

Ledelsespåtegning

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. -5.251.021 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 2024 med en egenkapital på kr. 40.973.633, samt andelskronens værdi i note 12.

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

Østerbro, den

Bestyrelsen:

Henrik Tengstedt
Formand

Heidi Rasmussen

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 2024. 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 2024.

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 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisors 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 2024.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2024.

Årets resultat kr. -5.251.021 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. 13.027.887 hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2024, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 12.833.880.

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 2024

	Note	2024	2023
Indtægter:			
Boligafgift fra andelshavere		1.146.600	1.146.600
Beboelsesleje.....		54.780	55.382
Erhvervsleje.....		172.169	165.347
Indtægter i alt		<u>1.373.549</u>	<u>1.367.329</u>
Omkostninger:			
Ejendomskeer og forsikringer.....	1	221.380	252.375
Forbrugsafgifter.....	2	138.439	151.609
Renholdelse.....	3	53.535	46.983
Vedligeholdelse, løbende.....	4	184.874	67.187
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	5.365.697	3.695.486
Administrationsomkostninger.....	6	131.324	133.231
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	23.764	51.096
Omkostninger i alt.....		<u>6.119.013</u>	<u>4.397.967</u>
Resultat før finansielle poster.....		<u>-4.745.464</u>	<u>-3.030.638</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter.....	8	3.655	3.293
Finansielle omkostninger.....	8 / 9	-509.212	-357.227
		<u>-505.557</u>	<u>-353.934</u>
Resultat før skat		<u>-5.251.021</u>	<u>-3.384.572</u>
Skat			
Skat af årets resultat.....		0	0
Skat tidligere år.....		0	-904
		<u>0</u>	<u>-904</u>
Resultat efter skat.....		<u>-5.251.021</u>	<u>-3.385.476</u>
Betalte prioritetsafdrag:			
Betalte prioritetsafdrag.....	9	22.120	172.499
Overført restandel af årets resultat (likviditet).....		-5.273.141	-3.557.975
Disponeret i alt.....		<u>-5.251.021</u>	<u>-3.385.476</u>

Balance 31. december 2024

	Note	31/12 2024	31/12 2023
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	42.608.883
Ejendomsværdi		<u>54.700.000</u>	<u>54.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>54.700.000</u>	<u>54.000.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Mellemregning administrator.....		40.712	9.462
Forudbetalte omkostninger.....		9.341	44.522
Varmeregnskab.....		7.845	0
Acconto skat.....		7.000	0
Tilgodehavender i alt		<u>64.898</u>	<u>53.984</u>
Likvide beholdninger:			
Nykredit Bank 8117 1603854.....		90.324	639.816
Nordea Bank 133 342.....		0	522.079
Likvide beholdninger i alt		<u>90.324</u>	<u>1.161.895</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>155.222</u>	<u>1.215.879</u>
Aktiver i alt		<u>54.855.222</u>	<u>55.215.879</u>

Balance 31. december 2024

Passiver:	Note	31/12 2024	31/12 2023
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		42.608.883	42.908.883
Årets regulering.....		700.000	-300.000
		<u>43.308.883</u>	<u>42.608.883</u>
Overført til andre reserver primo.....		-6.924.965	-10.995.025
Årets regulering til andre reserver.....		4.672.698	4.070.060
		<u>41.056.616</u>	<u>35.683.918</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-72.330	532.397
Årets kursregulering.....		-121.677	-604.727
		<u>-194.007</u>	<u>-72.330</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		2.801.078	5.966.411
Realiseret kursregulering.....		0	220.143
Overført fra resultatopgørelsen		-5.251.021	-3.385.476
		<u>-2.449.943</u>	<u>2.801.078</u>
Egenkapital til andelskrone beregning	12	<u>38.721.366</u>	<u>38.721.366</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		6.924.965	10.995.025
Årets regulering.....		-4.672.698	-4.070.060
		<u>2.252.267</u>	<u>6.924.965</u>
Egenkapital i alt.....		<u>40.973.633</u>	<u>45.646.331</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	9	13.027.887	9.286.330
Prioritetsgæld, næste års afdrag.....		-86.071	0
Langfristet gæld i alt		<u>12.941.816</u>	<u>9.286.330</u>
Kortfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....		86.071	0
Nykredit Byggelån.....		767.661	0
Nordea Bank 133 342.....		75	0
Deposita.....		48.354	46.664
Skyldig til andelshavere/lejere.....		9.226	14.280
Varmeregnskab.....		0	7.374
Skat af årets resultat.....		0	0
Skat tidligere år.....		0	21.452
Skyldige omkostninger	10	28.386	193.448
Kortfristet gæld i alt		<u>939.773</u>	<u>283.218</u>
Gæld i alt		<u>13.881.589</u>	<u>9.569.548</u>
Passiver i alt		<u>54.855.222</u>	<u>55.215.879</u>
Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelser.....	11		

Noter

	2024	2023
1. Ejendomsskat og forsikringer:		
Ejendomsskat.....	95.897	93.286
Forsikringer	125.483	159.089
	<u>221.380</u>	<u>252.375</u>
2. Forbrugsafgifter:		
Vandafgift.....	65.176	56.213
Renovation.....	61.215	72.168
Elforbrug fællesarealer.....	12.048	23.228
	<u>138.439</u>	<u>151.609</u>
3. Renholdelse		
Renholdelse ejendom.....	43.902	42.946
Renholdelse fortov.....	9.372	3.416
Rottebekæmpelse.....	261	621
	<u>53.535</u>	<u>46.983</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
Gårdlaug	44.260	44.260
Udbedring af skade mellem kælder og stue Trekasgade.....	79.455	0
Blikkenslager/VVS/faldstammer.....	10.453	0
Elektriker - el reparationer.....	1.518	0
Snedker, tømrer.....	9.488	0
Fordelingsmålere og varmeanlæg eftersyn og vedligeholdelse.....	39.700	16.249
Port/dørtelefon.....	0	6.555
Låse, nøgler og skilte.....	0	123
	<u>184.874</u>	<u>67.187</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Faldstammer og vandrør.....	50.000	3.113.611
Tag og facade.....	5.315.697	581.875
	<u>5.365.697</u>	<u>3.695.486</u>
<i>Andelsboligforeningen har vedtaget renovering af VVS med budget kr. 4,7 mio. og tag, facade, vinduer kr. 7,9 mio.</i>		
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	67.268	65.309
Øvrig administrator honorarer.....	0	16.875
Revision og regnskabsassistance	21.500	20.800
Selvangivelse.....	1.500	0
Varmeregnskab	16.254	16.106
Gebyrer og porto.....	8.700	6.596
Administration af digital postkasse og hvidvaskning.....	2.455	1.675
Nøgletalsskema.....	2.900	2.800
Telefongodtgørelse.....	3.950	0
Selvrisiko forsikringsskade.....	6.797	0
Cpr validering, persondatasikkerhed, oprettelse af MitID.....	0	3.070
	<u>131.324</u>	<u>133.231</u>

Noter

	2024	2023		
7. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	3.973	4.166		
Valuarvurdering.....	0	25.000		
Materiale til valuar og gennemgang af valuarvurdering.....	3.350	3.250		
ABF kontingent.....	4.925	4.714		
Ejendom.com abonnement.....	0	1.200		
Byggeteknisk rådgivning.....	11.516	5.266		
Juridisk rådgivning.....	0	7.500		
	<u>23.764</u>	<u>51.096</u>		
8. Finansielle poster				
<u>Finansielle indtægter</u>				
Bankrenter.....	3.655	3.293		
	<u>3.655</u>	<u>3.293</u>		
<u>Finansielle omkostninger</u>				
Bankrenter.....	17	0		
Renter skattekonto.....	702	357		
Prioritetsrenter og bidrag.....	508.493	285.946		
Omprioriteringsomkostninger.....	0	70.924		
	<u>509.212</u>	<u>357.227</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. 3.168.621 Restløbetid 29 år 6 mdr.....	24.758	22.120	3.652.642	3.619.880
Nykredit, obligationslån, fast rente 5%, hovedstol kr. 9.214.000 Restgæld efter 5 år kr. 9.214.000 Restløbetid 28 år 6 mdr	483.735	0	9.375.245	9.214.000
	<u>508.493</u>	<u>22.120</u>	<u>13.027.887</u>	<u>12.833.880</u>
10. Skyldige omkostninger				
Revisor 2024.....				21.500
Skattekonto.....				36
Glad Ejendomsservice Ap.....				6.850
				<u>28.386</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:

		<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Egenkapital til andelsberegning jf. side 8.....		38.721.366	38.721.366
Værdi af andelskrone pr. andel	38.721.366 1.764	<u>21.950</u>	<u>21.950</u>
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel ved den anvendte valuarvurdering:	40.973.633 1.764	<u>23.228</u>	<u>25.877</u>

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>

Noter**13. Nøgletal**

	<u>Grundlag</u>	<u>Kr. pr. andel</u>	<u>Kr. pr. m² total</u>
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 ...	13.726.367	653.637	7.781
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		5.550.571	84
Øvrige omkostninger		568.442	9
Finansielle poster, netto		505.557	8
Afdrag		22.120	0
			<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 2024 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 2024 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.252.267	1.154

	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)		
		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	307	-1.919	-2.977

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	7.781	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	29.732	K1 plus K2

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	61	34	95
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	1.893	2.749
M3	Vedligeholdelse i alt	61	1.928	2.844

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)	75

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	193	98	13

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.”

Heidi Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 85769c97-fe7d-48f7-892c-9f8a54ed0681

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-03-18 08:05:20 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-03-18 14:29:36 UTC



Lise-Lotte Israelsen Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-03-20 12:32:23 UTC



Henrik Tengstedt

Bestyrelsesformand

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: c0abd52b-6125-476a-b6b4-3555fa46b583

IP: 193.162.xxx.xxx

2025-03-20 12:51:41 UTC



Morten Tranberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-03-23 15:17:07 UTC



Ditlev Arne Ulriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-04-01 10:04:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: 9V4GK-5GPKL-H8Y9H-3WEXW-1LYFG-RLHB3

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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrives 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: 87.59.xxx.xxx

2025-04-07 06:32:22 UTC



Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-07 06:41:52 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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