



**A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2**

2100 København Ø

**Årsrapport 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Frederiksberg den 28/4 2014

Dirigent:

**Administrator:**

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

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger .....	Side 1
Administrator- og bestyrelsens påtegning .....	Side 2
Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet.....	Side 3
Anvendt regnskabspraksis .....	Side 4
Resultatopgørelse .....	Side 5
Balance:	
Aktiver .....	Side 6
Passiver .....	Side 7
Noter 1 - 9.....	Side 8 - 9
Noter 10 - Grundejernes investeringsfond.....	Side 9
Note 11 - beregning af andelskronen .....	Side 10
Note 12 - nøgletal .....	Side 10
Note 13 - §3 bilag1 nøgleoplysninger.....	Side 11

**Foreningsoplysninger****Forening**

Andelsboligforeningen  
Ryesgade 61/Trepkasegade 2  
2100 København Ø

**Bestyrelse**

Ann-Dorthe Jensen  
Anne Larsen  
Martin Bjørn Kristensen

**Administrator**

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

**Revisor**

LUNI Revisionsanpartsselskab  
Registreret revisorer  
Farum Hovedgade 44  
3520 Farum

### Administrator- og 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. 224.186 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 2013 med en egenkapital på kr. 17.764.075, samt andelskronens værdi i note 11.

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

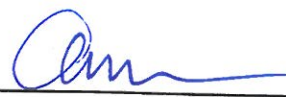
Østerbro, den 10. april 2014

#### Bestyrelsen:



---

Ann-Dorthe Jensen



---

Anne Larsen

---

Martin Bjørn Kristensen

#### Administrator:



---

SJELDANI Boligadministration

## Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

### Til andelshaverne i A/B Ryesgade 61/Trepkaskgade 2

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ryesgade 61/Trepkaskgade 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 13, omfattende siderne 1 - 11. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 16. april 2014  
LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen  
Registreret revisor

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt bekendtgørelse nr. 1539 § 3 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatopgørelsen er opstillet under hensyn til andelsboligforeningens særlige behov.

Den anvendte regnskabsopstilling og regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ejendommens værdi er ændret fra anskaffelsessum til ejendomsvurdering. Ligeledes er prioritetsgælden ændret fra pantebrevsrestgæld til kursværdi. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed.

### **Resultatopgørelsen**

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2013.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2013.

Årets resultat kr. 224.186 foreslås overført til næste år.

### **Balancen**

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København med 26 lejligheder, beliggende Ryesgade 61/Trepkasgade 2 er optaget til den offentlige vurdering. Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

Driftsmidler (lokalnet) afskrives over forventet levetid, som er vurderet til 10 år.

Tilgodehavender optages til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 10.020.768 hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2013, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 9.585.252.

Skatter afsættes med p.t. 25% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervsmæssige udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål. Der betales dog ikke skat for 2013.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013**

	Note	2013	2012
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift fra andelshavere .....		1.093.950	1.052.872
Beboelsesleje.....		104.342	108.333
Erhvervsleje.....		105.527	95.949
Erstatning TRYG.....		0	4.392
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>1.303.819</b>	<b>1.261.546</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomskatter og forsikringer.....	1	95.926	88.994
Forbrugsafgifter.....	2	118.546	122.139
Renholdelse.....	3	59.772	56.328
Vedligeholdelse, løbende.....	4	187.069	142.065
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0
Administrationsomkostninger.....	5	67.333	65.465
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	66.181	21.101
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>594.827</b>	<b>496.092</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>708.992</b>	<b>765.454</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter.....		197	2.344
Finansielle omkostninger.....	7 / 8	-471.862	-522.945
		<b>-471.665</b>	<b>-520.601</b>
<b>Resultat før afskrivninger .....</b>		<b>237.327</b>	<b>244.853</b>
Afskrivninger, side 6.....		-13.141	-13.141
<b>Resultat før skat .....</b>		<b>224.186</b>	<b>231.712</b>
Skat .....		0	0
<b>Resultat efter skat.....</b>		<b>224.186</b>	<b>231.712</b>
Betalte prioritetsafdrag.....	8	170.877	164.871
Overført restandel af årets resultat (likviditet).....		53.309	66.841
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>224.186</b>	<b>231.712</b>

**Balance 31. december 2013**

	Note	31/12 2013	31/12 2012
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
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
		<u>9.888.055</u>	<u>9.888.055</u>
Opskrivning.....		15.611.945	15.611.945
Ejendomsværdi.....		25.500.000	25.500.000
Dræn 2012.....		1.503.062	1.503.062
		<u>27.003.062</u>	<u>27.003.062</u>
 Driftsmidler			
Lokalnet.....		25.192	38.333
Årets afskrivning.....		13.141	13.141
		<u>12.051</u>	<u>25.192</u>
 Anlægsaktiver i alt .....		<u>27.015.113</u>	<u>27.028.254</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Restancer.....		0	205
Mellemregning, bestyrelsen.....		1.180	1.180
Varmeregnskab.....		53.302	29.677
Forudbetalte omkostninger.....		27.486	13.263
Øvrige tilgodehavender.....		27.779	15.000
Tilgodehavender i alt .....		<u>109.747</u>	<u>59.325</u>
 Likvide beholdninger:			
Nordea Bank 133 342.....		726.058	714.641
Likvide beholdninger i alt .....		<u>726.058</u>	<u>714.641</u>
 Omsætningsaktiver i alt .....		<u>835.805</u>	<u>773.966</u>
 Aktiver i alt .....		<u>27.850.918</u>	<u>27.802.220</u>

**Balance 31. december 2013**

<b>Passiver:</b>	Note	31/12 2013	31/12 2012
<b>Egenkapital:</b>			
Andelsindskud:			
Saldo primo .....		283.150	283.150
Til/afgang.....		11.375	0
		<u>294.525</u>	<u>283.150</u>
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo .....		15.016.939	15.016.939
Årets op/nedskrivning.....		0	0
		<u>15.016.939</u>	<u>15.016.939</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo .....		-455.574	-507.052
Årets kursregulering.....		20.058	51.478
		<u>-435.516</u>	<u>-455.574</u>
Overført resultat:			
Saldo primo .....		1.980.310	962.023
Regulering andelsindskud/ salg af andel 82.....		-11.375	786.575
Overført fra resultatopgørelsen .....		224.186	231.712
Overført til andre reserver .....		-62.354	0
		<u>2.130.767</u>	<u>1.980.310</u>
Egenkapital til andelskrone beregning .....	11	<u>17.006.715</u>	<u>16.824.825</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		695.006	695.006
Årets henlæggelse.....		62.354	0
		<u>757.360</u>	<u>695.006</u>
Egenkapital i alt.....		<u><b>17.764.075</b></u>	<u><b>17.519.831</b></u>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld.....	8	<u>10.020.768</u>	<u>10.211.703</u>
Langfristet gæld i alt .....		<u><b>10.020.768</b></u>	<u><b>10.211.703</b></u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Deposita.....		24.396	32.396
Forudbetalt leje.....		9.570	9.570
Tilbageholdt varme, fraflytter.....		4.000	9.000
Skyldig til andelshaver.....		6.009	2.689
Mellemregning administrator.....		1.725	604
Skyldige omkostninger .....	9	20.375	16.427
Kortfristet gæld i alt .....		<u><b>66.075</b></u>	<u><b>70.686</b></u>
Gæld i alt .....		<u><b>10.086.843</b></u>	<u><b>10.282.389</b></u>
Passiver i alt .....		<u><b>27.850.918</b></u>	<u><b>27.802.220</b></u>

**Sikkerhedsstillelse:**

Til sikkerhed for foreningens engagement med Nordea Bank A/S er indlagt et ejerpantebrev stort kr. 2.100.000.

**Eventualforpligtelse:**

Foreningen er skattepligtig efter ejendomsbeskatningsloven ved salg af den sidste andel, og dermed alle andele overdraget efter stiftelsen i 2000. Evt. skat er ikke beregnet og afsat.

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskat.....	60.340	56.393
Forsikringer .....	35.586	32.601
	<u>95.926</u>	<u>88.994</u>
2. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Vandafgift.....	68.936	70.114
Renovation.....	40.484	36.008
Elforbrug fællesarealer.....	9.126	16.017
	<u>118.546</u>	<u>122.139</u>
3. <u>Renholdelse</u>		
Renholdelse ejendom.....	40.335	37.310
Renholdelse - fortov.....	19.437	19.018
	<u>59.772</u>	<u>56.328</u>
4. <u>Vedligeholdelse løbende</u>		
Have og gårdanlæg.....	15.685	3.277
Kloakservice.....	5.000	0
VVS - sanitet og rør.....	50.847	0
Reparation af køkken og bad i galleriet.....	0	1.359
Dørtelefon.....	3.561	32.378
Elektriker - el reparationer.....	11.575	7.648
Skybrud.....	0	18.992
Gårdlaug m.v.....	42.273	42.273
Låsesmed, reparation af lås/nøgler.....	0	501
Varmeanlæg abonnement/eftersyn og vedligeholdelse.....	23.435	35.637
Snedker/tømrer.....	34.693	0
	<u>187.069</u>	<u>142.065</u>
5. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar.....	45.500	45.000
Revision og regnskabsassistance .....	14.500	12.875
Gebyrer og porto.....	4.557	4.599
Øvrige administrationsomkostninger.....	2.776	2.991
	<u>67.333</u>	<u>65.465</u>
6. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	3.434	1.836
ABF kontingent.....	3.534	3.496
Rådgiverhonorar.....	55.416	10.078
Salg af lejlighed.....	0	587
Difference på varmeregnskab.....	322	1.314
Tab på fraflyttere - varmeregnskab 2008 og 2010.....	0	3.790
Varmeudgift på ikke udlejet lokaler.....	3.475	0
	<u>66.181</u>	<u>21.101</u>

Noter

			<u>2013</u>	<u>2012</u>
7.	<u>Finansielle omkostninger</u>			
	Omkostninger ved låneomlægning.....		0	39.035
	Prioritetsrenter og bidrag.....		471.862	483.910
			<u>471.862</u>	<u>522.945</u>
8.	<u>Prioritetsrenter og -gæld</u>			
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
	Nordea Kredit, kontantlån, fast rente			
	4,39185%, opr. kr. 9.921.000, rest 28 år .....			
	471.862	170.877	10.020.768	9.585.252
	<u>471.862</u>	<u>170.877</u>	<u>10.020.768</u>	<u>9.585.252</u>
9.	<u>Skyldige omkostninger</u>			
	Revisor 2013.....			14.500
	Ejendomsservice nov/dec 2013.....			5.875
				<u>20.375</u>
10.	<u>Grundejernes investeringsfond</u>			
	Udvendig vedligeholdelse			
	<u>Boligreguleringsloven</u>		<u>§ 18</u>	<u>§ 18 b</u>
	Indestående 1/1 2013 = for megen afholdt vedligeholdelse .....		0	-229.682
	Regulering for salg .....		0	0
	Saldo .....		<u>0</u>	<u>-229.682</u>
	Regulering for nye andelshavere/nedlagte erhverv .....		0	0
	Hensættelser, 269 m2 á kr. 79.....		21.251	
	Hensættelser, 269 m2 á kr. 72.....			19.368
	Afholdt vedligeholdelse:			
	Side 5.....		187.069	
	- indvendig vedligeholdelse .....		0	
			<u>187.069</u>	
	Andel 269/1952 m2 .....		-25.779	
	Overført til § 18 b .....		4.528	-4.528
	Saldo ultimo - bindingspligt .....		<u>0</u>	<u>-214.842</u>
	Indbetaling for 2013.....			<u>0</u>

Noter11. Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2013

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

		31/12 2013	31/12 2012
Egenkapital til andelsberegning jf. side 7.....		17.006.715	16.824.825
Værdi af andelskrone pr. andel	17.006.715 1.683	10.105	10.105
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel	17.764.075 1.683	10.555	10.410

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på 10.105.

Antal andele	Type areal m <sup>2</sup>	m2 i alt	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi
5	79	395	798.295	3.991.475
6	80	480	808.400	4.850.400
3	81	243	818.505	2.455.515
5	94	470	949.870	4.749.350
1	95	95	959.975	959.975
20		1.683		17.006.715

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

12. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering .....	25.500.000	1.275.000	15.152
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	9.888.055	494.403	5.875
Gældsforpligt. fratrukket omsætningsaktiver ..	9.251.038	462.552	5.497
Foreslået andelsværdi .....	17.006.715	850.336	10.105
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 .....	1.093.950	54.698	650
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger .....		187.069	15
Øvrige omkostninger .....		407.758	33
Finansielle poster, netto .....		471.665	38
Afdrag .....		170.877	14
			100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter .....			84

15. §3 bilag 1 nøgleoplysninger

stk. B Arealer			
Andelsboliger efter sammenlægninger.....		Antal	BBR m2
2 stk. boligudlejning.....	20		1.683
2 stk. erhvervsudlejning.....	2		162
	2		107
	24		1.952
stk. C Fordelingstal			
Andelsværdien beregnes efter indskud			
Boligafgiften beregnes efter m2			
stk. D Foreningens stiftelse.....	2000		
Ejendommens opførelsesår.....	1891		
stk. E Hæfter den enkelte andelshaver for mere end der er betalt for andelen?.....			nej
stk. F Vurderingsprincip og reserver			
Andelsværdien efter følgende vurdering.....	Offentlig		Kr. pr. m2
Ejendommens værdi og m2 værdi.....	25.500.000		15.152
Generalforsamlingsbestemte reserver.....	695.006		413
Reserver i % af ejendomsværdi.....	2,73%		
stk. G Tilskud mv.			
Tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.....			nej
Frigørelse for visse tilskud.....			nej
Hjemfaldspligt.....			nej
stk. H Boligafgift kr. pr. m2 pr. år.....			650
stk. J Overskud pr. m2 sidste 3 år.....	Forrige år	Sidste år	Dette år
	-14	138	133
stk. K Andelsværdi pr. m2.....			10.142
Gæld - omsætningsaktiver pr. m2.....			5.497
Teknisk andelsværdi pr. m2.....			15.639
stk. M Vedligeholdelse løbende pr. m2.....	79	73	96
Vedligehold. genopretning og renovering pr. m2.....	51	0	0
Vedligeholdelse pr. m2 i alt.....	130	73	96
stk. P Friværdi.....			63%
stk. R Årets afdrag pr. m2 .....	119	98	102