



A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2

2100 København Ø

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Østerbro den / 2019

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 11
Note 14 - §3 bilag1 nøgleoplysninger.....	Side 12 - 14

Foreningsoplysninger**Forening**

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

Bestyrelse

Anders Guldmand
Kristoffer Schmidt Olesen
Esben Ahlburg Eickhardt
Kathrine Mejer Sørensen
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. 257.815 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 2018 med en egenkapital på kr. 42.359.632, samt andelskronens værdi i note 12.

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

Østerbro, den

Bestyrelsen:

Anders Guldmand
Formand

Kristoffer Schmidt Olesen

Esben Ahlburg Eickhardt

Kathrine Mejer Sørensen

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 2018. 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 2018.

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 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2018.

Årets resultat kr. 257.815 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 valuar vurdering af 24. januar 2019.

Tilgodehavender optages til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 8.278.591 hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2018, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 8.139.102.

Skatter afsættes med p.t. 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervs-mæssige udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål. Der betales dog ikke skat for 2018.

Resultatopgørelse l. januar - 31. december 2018

	Note	2018	2017
Indtægter:			
Boligafgift fra andelshavere		1.146.600	1.146.600
Beboelsesleje.....		53.201	53.179
Erhvervsleje.....		111.239	89.275
Indtægter i alt		<u>1.311.040</u>	<u>1.289.054</u>
Omkostninger:			
Ejendomskatte og forsikringer.....	1	106.477	118.249
Forbrugsafgifter.....	2	125.957	137.378
Renholdelse.....	3	67.404	65.075
Vedligeholdelse, løbende.....	4	363.980	180.982
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	0
Administrationsomkostninger.....	6	94.547	85.404
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	81.888	71.574
Omkostninger i alt.....		<u>840.253</u>	<u>658.662</u>
Resultat før finansielle poster.....		<u>470.787</u>	<u>630.392</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter.....		0	0
Finansielle omkostninger.....	8 / 9	-212.972	-218.645
		<u>-212.972</u>	<u>-218.645</u>
Resultat før skat		257.815	411.747
Skat		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat efter skat.....		<u>257.815</u>	<u>411.747</u>
Betalte prioritetsafdrag.....	9	259.796	255.348
Overført restandel af årets resultat (likviditet).....		<u>-1.981</u>	<u>156.399</u>
Disponeret i alt.....		<u>257.815</u>	<u>411.747</u>

Balance 31. december 2018

	Note	31/12 2018	31/12 2017
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 24/1 2019.....		37.608.883	31.608.883
Ejendomsværdi		<u>49.000.000</u>	<u>43.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>49.000.000</u>	<u>43.000.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer.....		0	3.183
Varmeregnskab.....		9.833	12.731
Øvrig tilgodehavende.....		4.102	0
Forudbetalte omkostninger.....		18.755	24.788
		<u>32.690</u>	<u>40.702</u>
Tilgodehavender i alt			
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank 133 342.....		1.690.833	1.663.367
		<u>1.690.833</u>	<u>1.663.367</u>
Likvide beholdninger i alt			
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.723.523</u>	<u>1.704.069</u>
Aktiver i alt		<u>50.723.523</u>	<u>44.704.069</u>

Balance 31. december 2018

Passiver:	Note	31/12 2018	31/12 2017
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		31.608.883	28.608.883
Årets op/nedskrivning.....		6.000.000	3.000.000
		<u>37.608.883</u>	<u>31.608.883</u>
Overført til andre reserver primo.....		-2.300.000	-2.200.000
Årets henlæggelse til andre reserver.....		-2.133.632	-100.000
		<u>33.175.251</u>	<u>29.308.883</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-201.820	-231.742
Årets kursregulering.....		62.330	29.922
		<u>-139.490</u>	<u>-201.820</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		4.323.724	3.911.977
Overført fra resultatopgørelsen		257.815	411.747
		<u>4.581.539</u>	<u>4.323.724</u>
Egenkapital til andelskrone beregning	12	<u>37.926.000</u>	<u>33.739.487</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		2.300.000	2.200.000
Årets henlæggelse.....		2.133.632	100.000
		<u>4.433.632</u>	<u>2.300.000</u>
Egenkapital i alt.....		<u>42.359.632</u>	<u>36.039.487</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	9	8.278.591	8.600.718
Langfristet gæld i alt		<u>8.278.591</u>	<u>8.600.718</u>
Kortfristet gæld:			
Deposita.....		39.249	31.627
Skyldig til andelshavere/lejere.....		10.607	10.607
Skyldige omkostninger	10	35.444	21.630
Kortfristet gæld i alt		<u>85.300</u>	<u>63.864</u>
Gæld i alt		<u>8.363.891</u>	<u>8.664.582</u>
Passiver i alt		<u>50.723.523</u>	<u>44.704.069</u>
Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelser.....	11		

Noter

	2018	2017
1. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskat.....	77.479	72.753
Forsikringer	28.998	45.496
	<u>106.477</u>	<u>118.249</u>
2. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Vandafgift.....	69.188	75.760
Renovation.....	41.694	42.399
Elforbrug fællesarealer.....	15.075	19.219
	<u>125.957</u>	<u>137.378</u>
3. <u>Renholdelse</u>		
Renholdelse ejendom.....	44.588	39.102
Renholdelse - fortov (inkl. retur vedr. 2017).....	22.144	25.409
Rottebekæmpelse.....	672	564
	<u>67.404</u>	<u>65.075</u>
4. <u>Vedligeholdelse løbende</u>		
Kloakservice.....	5.250	5.187
Blikkenslager VVS/faldstammer.....	1.639	45.500
Gårdlaug m. v.....	43.908	43.486
Låse, nøgler og skilte.....	6.992	10.056
Snedker/tømrer.....	14.028	53.919
Maler.....	1.638	0
Dørtelefon/gadedør.....	17.597	0
Varmeanlæg eftersyn og vedligeholdelse.....	4.196	0
Udbedring af skimmelsvamp i kælder.....	268.732	0
Værktøj, maskiner, hjælpemidler.....	0	1.778
Elektriker - el reparationer.....	0	62
Murer.....	0	20.994
	<u>363.980</u>	<u>180.982</u>
5. <u>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>		
.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
6. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar.....	52.749	51.213
Revision og regnskabsassistance	16.850	16.350
Varmeregnskab 2017 + aconto 2018.....	12.692	12.323
Gebyrer og porto.....	2.804	2.469
Administration af digital postkasse og hvidvaskning.....	830	1.935
Nøgletalsskema.....	2.320	1.125
Mellemregning bestyrelse udgiftsført.....	0	2.180
Tab/gevinst på debitorer/kreditorer, netto.....	3.182	-3.541
Cpr validering og persondatasikkerhed.....	3.120	1.350
	<u>94.547</u>	<u>85.404</u>

Noter

	2018	2017		
7. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>				
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	5.594	1.604		
Valuarvurdering.....	15.625	0		
Valuarvurdering tidligere år.....	19.870	19.130		
ABF kontingent.....	3.696	3.657		
Beboeraktiviteter.....	256	352		
Energimærkning/styring.....	18.571	22.631		
Trepkaskgade 2, Kldv. tomgang varme.....	5.776	0		
Byggeteknisk rådgivning/vedligeholdelsesplan.....	12.500	24.200		
	<u>81.888</u>	<u>71.574</u>		
8. <u>Finansielle omkostninger</u>				
Prioritetsrenter og bidrag.....	212.972	218.645		
	<u>212.972</u>	<u>218.645</u>		
9. <u>Prioritetsrenter og -gæld</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea Kredit, Rentetilpasning F5, Inkonv. 0,568834%, hovedstol kr. 5.645.000 restløbetid 25 år 3 mdr.....	52.270	179.532	4.901.921	4.888.510
Nordea Kredit, kontantlån, fast rente 4,39185%, hovedstol kr. 3.745.810, tinglyst kr. 4.276.000. Restløbetid 23 år	160.702	80.264	3.376.670	3.250.592
	<u>212.972</u>	<u>259.796</u>	<u>8.278.591</u>	<u>8.139.102</u>
10. <u>Skyldige omkostninger</u>				
Revisor 2018.....				16.850
Valuarvurdering 2018.....				15.625
Glad Ejendomsservice december 2018.....				2.969
				<u>35.444</u>
11. <u>Sikkerhedsstillelse og Eventualforpligtelser</u>				
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. <u>Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2018</u> <u>i.h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c</u>		<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Egenkapital til andelsberegning jf. side 8.....		37.926.000	33.739.487
Værdi af andelskrone pr. andel	37.926.000 1.764	21.500	19.126
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel	42.359.632 1.764	24.013	20.431

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på: 21.500

Antal andele	Type areal m ²	m2 i alt	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi
5	79	395	1.698.500	8.492.500
6	80	480	1.720.000	10.320.000
4	81	324	1.741.500	6.966.000
5	94	470	2.021.000	10.105.000
1	95	95	2.042.500	2.042.500
<u>21</u>		<u>1.764</u>		<u>37.926.000</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

I overensstemmelse med foreningens strategiplan for 2014-2023 hensættes kr. 100.000 årligt frem til 2023 til uforudsete udgifter, ændring i ejendomsvurdering og kursudsving på prioritetsgæld.

13. <u>Nøgletal</u>		Kr. pr. andel	Kr. pr. m ² total
	Grundlag		
Valuar ejendomsvurdering	49.000.000	2.333.333	27.778
Offentlig ejendomsvurdering	25.500.000	1.214.286	14.456
Anskaffelsessum (kostpris)	11.391.117	542.434	6.458
Gældsforpligt. fratrukket omsætningsaktiver ...	6.640.368	316.208	3.764
Foreslået andelsværdi	37.926.000	1.806.000	21.500
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):			I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		363.980	28
Øvrige omkostninger		476.273	36
Finansielle poster, netto		212.972	16
Afdrag		259.796	20
			<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			<u>87</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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	49.000.000	25.102

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.433.632	2.271

	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	11.601	x 12	/ 1764	79
H3	Boliglejeindtægter	4.433	x 12	/ 1764	30

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	200	233	146

Noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	21.500	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.764	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	25.264	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	107	93	186
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	107	93	186

	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)	83

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	142	145	147

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.”

Lene Hansen

Administrator/dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150
IP: 195.225.xxx.xxx
2019-04-12 07:55:04Z

NEM ID 

Anders Guldmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkaskade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-281321703779
IP: 77.241.xxx.xxx
2019-04-12 07:59:08Z

NEM ID 

Kathrine Mejer Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ryesgade/Trepkaskade
Serienummer: PID:9208-2002-2-170450102364
IP: 89.186.xxx.xxx
2019-04-12 08:24:07Z

NEM ID 

Kristoffer Schmidt Olesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkaskade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-144959644245
IP: 83.151.xxx.xxx
2019-04-12 08:25:08Z

NEM ID 

Morten Tranberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkaskade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-577008929120
IP: 5.103.xxx.xxx
2019-04-14 20:02:51Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkaskade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-570349255686
IP: 193.169.xxx.xxx
2019-04-16 06:50:11Z

NEM ID 

Vita Gunborg

Registreret revisor

På vegne af: LUNI REVISION
Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307
IP: 93.161.xxx.xxx
2019-04-16 07:56:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SSAOJ-0JTTE-Y3ALB-TVAN8-KO4UM-G6616

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>