



A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2

2100 København Ø

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Frederiksberg den 9 / 4 2015

Dirigent:

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
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 - 11.....	Side 8 - 9
Note 12 - beregning af andelskronen	Side 10
Note 13 - nøgletal	Side 10
Note 14 - §3 bilag1 nøgleoplysninger.....	Side 11 - 13

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen
Ryesgade 61/Trepkagade 2
2100 København Ø

Bestyrelse

Sara Paludan
Ann-Dorthe Jensen
Ann Larsen
Glen Cavling
Bjarke Max Stald-Bolow

Administrator

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

Revisor

LUNI Revision I/S
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. -162.246 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 2014 med en egenkapital på kr. 26.364.060, samt andelskronens værdi i note 11.

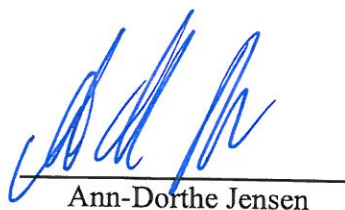
Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

Østerbro, den 30. marts 2015

Bestyrelsen:



Sara Paludan
formand



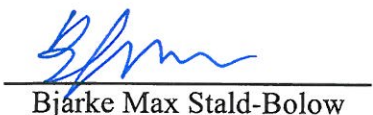
Ann-Dorthe Jensen



Anne Larsen



Glen Cayling



Bjarke Max Stald-Bolow

Administrator:



SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til andelshaverne i A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 14, 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.

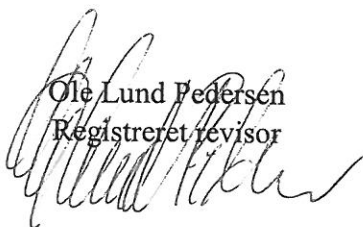
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 31. marts 2015

LUNI Revision I/S

Ole Lund Federsen
Registreret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt bekendtgørelse nr. 2 af 6/1 2015 § 3 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år idet der er skiftet princip for ejendommens værdiansættelse.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2014.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2014.

Årets resultat kr. -162.246 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr.nr. 2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København med 26 lejligheder, beliggende Ryegade 61/Trepkagade 2 er optaget til valuar vurdering af 26. marts 2015.

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. 9.316.034 hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2014, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 9.152.201.

Skatter afsættes med p.t. 24,50% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervmæssige udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål. Der betales dog ikke skat for 2014.

Resultatopgørelse l. januar - 31. december 2014

	Note	2014	2013
Indtægter:			
Boligafgift fra andelshavere		1.115.888	1.093.950
Beboelsesleje.....		113.898	104.342
Erhvervsleje.....		74.791	105.527
Opgørelse af konto i GI.....	11	292	0
Indtægter i alt		<u>1.304.869</u>	<u>1.303.819</u>
 Omkostninger:			
Ejendomskatte og forsikringer.....	1	100.218	95.926
Forbrugsafgifter.....	2	130.729	118.546
Renholdelse.....	3	68.080	59.772
Vedligeholdelse, løbende.....	4	144.283	187.069
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	191.057	0
Administrationsomkostninger.....	6	71.971	66.090
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	64.361	67.424
Omkostninger i alt.....		<u>770.699</u>	<u>594.827</u>
 Resultat før finansielle poster.....		<u>534.170</u>	<u>708.992</u>
 Finansielle poster:			
Finansielle indtægter.....		408	197
Finansielle omkostninger.....	8 / 9	-684.773	-471.862
		<u>-684.365</u>	<u>-471.665</u>
 Resultat før afskrivninger		-150.195	237.327
Afskrivninger, side 6.....		-12.051	-13.141
 Resultat før skat		-162.246	224.186
Skat		0	0
 Resultat efter skat.....		<u>-162.246</u>	<u>224.186</u>
 Betalte prioritetsafdrag.....	9	711.112	170.877
Overført restandel af årets resultat (likviditet).....		-873.358	53.309
 Disponeret i alt.....		<u>-162.246</u>	<u>224.186</u>

Balance 31. december 2014

	Note	31/12 2014	31/12 2013
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 26/3 2015.....		23.308.883	15.611.945
Ejendomsværdi		<u>34.700.000</u>	<u>27.003.062</u>
Driftsmidler			
Lokalnet.....		12.051	25.192
Årets afskrivning.....		12.051	13.141
		<u>0</u>	<u>12.051</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>34.700.000</u>	<u>27.015.113</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer.....		19.735	0
Mellemregning, bestyrelsen.....		2.180	1.180
Varmeregnskab.....		38.205	53.302
Forudbetalte omkostninger.....		18.943	27.486
Øvrige tilgodehavender.....		0	27.779
Tilgodehavender i alt		<u>79.063</u>	<u>109.747</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank 133 342.....		1.044.283	726.058
Likvide beholdninger i alt		<u>1.044.283</u>	<u>726.058</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.123.346</u>	<u>835.805</u>
Aktiver i alt		<u>35.823.346</u>	<u>27.850.918</u>

Balance 31. december 2014

Passiver:	Note	31/12 2014	31/12 2013
Egenkapital:			
Andelsindskud:			
Saldo primo		294.525	283.150
Til/afgang.....		14.175	11.375
		<u>308.700</u>	<u>294.525</u>
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo		15.016.939	15.016.939
Årets op/nedskrivning.....		7.696.938	0
		<u>22.713.877</u>	<u>15.016.939</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-435.516	-455.574
Årets kursregulering.....		271.683	20.058
		<u>-163.833</u>	<u>-435.516</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		2.130.767	1.980.310
Regulering andelsindskud/ salg af andel.....		-14.175	-11.375
Salg af Trepkasgade 2, 1.tv.....		793.610	0
Overført fra resultatopgørelsen		-162.246	224.186
Overført til andre reserver		-1.242.640	-62.354
		<u>1.505.316</u>	<u>2.130.767</u>
Egenkapital til andelskrone beregning	12	<u>24.364.060</u>	<u>17.006.715</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		757.360	695.006
Årets henlæggelse.....		1.242.640	62.354
		<u>2.000.000</u>	<u>757.360</u>
Egenkapital i alt.....		<u>26.364.060</u>	<u>17.764.075</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	9	9.316.034	10.020.768
Langfristet gæld i alt		<u>9.316.034</u>	<u>10.020.768</u>
Kortfristet gæld:			
Deposita.....		36.476	24.396
Forudbetalt leje.....		4.785	9.570
Tilbageholdt varme, fraflytter.....		3.000	4.000
Skyldig til andelshavere/lejere.....		13.030	6.009
Mellemregning administrator.....		217	1.725
Skyldige omkostninger	10	85.744	20.375
Kortfristet gæld i alt		<u>143.252</u>	<u>66.075</u>
Gæld i alt		<u>9.459.286</u>	<u>10.086.843</u>
Passiver i alt		<u>35.823.346</u>	<u>27.850.918</u>

Noter

	2014	2013
1. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskat.....	64.141	60.340
Forsikringer	36.077	35.586
	<u>100.218</u>	<u>95.926</u>
2. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Vandafgift.....	63.169	68.936
Renovation.....	55.639	40.484
Elforbrug fællesarealer.....	11.921	9.126
	<u>130.729</u>	<u>118.546</u>
3. <u>Renholdelse</u>		
Renholdelse ejendom.....	43.612	40.335
Renholdelse - fortov.....	19.573	19.437
Rydning af loftrum til genbrugsstation.....	4.895	0
	<u>68.080</u>	<u>59.772</u>
4. <u>Vedligeholdelse løbende</u>		
Have og gårdanlæg.....	0	15.685
Kloakservice.....	2.500	5.000
VVS - sanitet og rør.....	40.578	50.847
Maler.....	15.325	0
Murer.....	1.383	0
Låsesmed, reparation af lås/nøgler.....	5.596	0
Dørtelefon.....	3.246	3.561
Elektriker - el reparationer.....	3.515	11.575
Gårdlaug m.v.....	42.273	42.273
Varmeanlæg abonnement/eftersyn og vedligeholdelse.....	29.867	23.435
Snedker/tømrer.....	0	34.693
	<u>144.283</u>	<u>187.069</u>
5. <u>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>		
Rottesikring.....	25.313	0
Byggesag.....	165.744	0
	<u>191.057</u>	<u>0</u>
6. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar.....	46.865	45.500
Revision og regnskabsassistance	15.000	14.500
Gebyrer og porto.....	6.456	4.557
Digital postkasse.....	650	1.250
Nøgletalsskema.....	3.000	0
Øvrige administrationsomkostninger.....	0	283
	<u>71.971</u>	<u>66.090</u>

Noter

	2014	2013		
7. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>				
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	1.584	3.434		
ABF kontingent.....	3.572	3.534		
Rådgiverhonorar.....	48.531	55.416		
Difference på varmeregnskab.....	0	322		
Tab leje.....	10.337	0		
Annoncer.....	337	1.243		
Varmeudgift på ikke udlejet lokaler.....	0	3.475		
	<u>64.361</u>	<u>67.424</u>		
8. <u>Finansielle omkostninger</u>				
Kurstab på indfrielse af gæld.....	261.666	0		
Omkostninger ved låneomlægning.....	16.395	0		
Prioritetsrenter og bidrag.....	406.712	471.862		
	<u>684.773</u>	<u>471.862</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 29 år 3 mdr.....	14.911	44.445	5.607.573	5.600.555
Nordea Kredit, kontantlån, fast rente 4,39185%, hovedstol kr. 3.745.810 Restløbetid 27 år	391.801	150.272	3.708.461	3.551.646
Ekstraordinært afdrag.....		516.395		
	<u>406.712</u>	<u>711.112</u>	<u>9.316.034</u>	<u>9.152.201</u>
10. <u>Skyldige omkostninger</u>				
Revisor 2015.....				15.000
Magdahl Glas & Byg ApS.....				25.744
Vedr. etablering afløb kælderbutik.....				9.750
Bang & Beenfeldt AS.....				31.250
Ejendomsservice.....				4.000
				<u>85.744</u>
11. <u>Sikkerhedsstillelse og Eventualforpligtelse</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. Evt. skat er ikke beregnet og afsat.				

Noter12. Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2014

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

		31/12 2014	31/12 2013
Egenkapital til andelsberegning jf. side 7.....		24.364.060	17.006.715
Værdi af andelskrone pr. andel	24.364.060 1.764	13.811	10.105
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel	26.364.060 1.764	14.946	10.555

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på 13.811.

Antal andele	Type areal m ²	m2 i alt	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi
5	79	395	1.091.134	5.455.671
6	80	480	1.104.946	6.629.676
4	81	324	1.118.758	4.475.031
5	94	470	1.298.312	6.491.558
1	95	95	1.312.123	1.312.123
21		1.764		24.364.060

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

I overensstemmelse med foreningens strategiplan for 2014-2023 og anvendelse af valuarvurdering opskrives hensættelsen til kr. 2 mio. til uforudsete udgifter, ændring i ejendomsvurdering og kursudsving på prioritetsgæld. Derudover hensættes kr. 100.000 årligt frem til 2023.

13. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. andel	Kr. pr. m ² total
Valuar ejendomsvurdering af 26/3 2015.....	34.700.000	1.652.381	19.671
Offentlig ejendomsvurdering	25.500.000	1.214.286	14.456
Anskaffelsessum (kostpris)	11.391.117	542.434	6.458
Gældsforpligt. fratrukket omsætningsaktiver ..	8.335.940	396.950	4.726
Foreslået andelsværdi	24.364.060	1.160.193	13.812
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	1.115.888	53.138	633
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		335.340	15
Øvrige omkostninger		447.410	21
Finansielle poster, netto		684.365	31
Afdrag		711.112	33
			100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			86

Noter

14. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR 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>				

		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 2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.700.000	17.777

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2014 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.000.000	1.025

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

	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	10.665	x 12	/ 1764	73
H3	Boliglejeindtægter	4.415	x 12	/ 1764	30

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	138	133	-92

Noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.812	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.726	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	18.537	K1 plus K2

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	73	96	74
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	98
M3	Vedligeholdelse i alt	73	96	172

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)	73

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	98	102	403