



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

2100 København Ø

**Årsrapport 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Østerbro den / 2020

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/Trepkaskgade 2  
2100 København Ø  
CVR nr. 25 26 24 76

**Bestyrelse**

Anders Guldmand  
Kristoffer Schmidt Olesen  
Esben Ahlburg Eickhardt  
Henrik Tengsted  
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. -186.239 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 2019 med en egenkapital på kr. 42.679.333, 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

\_\_\_\_\_  
Henrik Tengsted

\_\_\_\_\_  
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 2019. 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 2019.

København, den

**Administrator:**

\_\_\_\_\_  
SJELDANI Boligadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ryesgade 61/Trepkaskgade 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugere 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 2019.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2019.

Årets resultat kr. -186.239 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 5. december 2019.

Tilgodehavender optages til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 8.076.674 hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2019, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 7.968.029.

Skatter afsættes med p.t. 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervs-mæssige udlejning af boligejemål og erhvervslejemål. Der betales dog ikke skat for 2019.

**Resultatopgørelse I. januar - 31. december 2019**

	Note	2019	2018
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift fra andelshavere .....		1.146.600	1.146.600
Beboelsesleje.....		53.716	53.201
Erhvervsleje.....		140.776	111.239
Indtægter i alt .....		<u>1.341.092</u>	<u>1.311.040</u>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomskatter og forsikringer.....	1	105.493	106.477
Forbrugsafgifter.....	2	131.136	125.957
Renholdelse.....	3	36.935	67.404
Vedligeholdelse, løbende.....	4	145.282	363.980
Vedligeholdelse, genopretning og reovering.....	5	817.250	0
Administrationsomkostninger.....	6	94.080	94.547
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	56.498	81.888
Omkostninger i alt.....		<u>1.386.674</u>	<u>840.253</u>
Resultat før finansielle poster.....		<u><b>-45.582</b></u>	<u><b>470.787</b></u>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter.....		0	0
Finansielle omkostninger.....	8 / 9	-140.657	-212.972
		<u>-140.657</u>	<u>-212.972</u>
Resultat før skat .....		<b>-186.239</b>	<b>257.815</b>
Skat .....		0	0
Resultat efter skat.....		<u><b>-186.239</b></u>	<u><b>257.815</b></u>
Betalte prioritetsafdrag.....	9	316.101	259.796
Overført restandel af årets resultat (likviditet).....		-502.340	-1.981
Disponeret i alt.....		<u><b>-186.239</b></u>	<u><b>257.815</b></u>

**Balance 31. december 2019**

	Note	31/12 2019	31/12 2018
<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
Dræn 2012.....		1.503.062	1.503.062
		<u>11.391.117</u>	<u>11.391.117</u>
Opskrivning til valuarvurdering af den 5/12 2019.....		38.208.883	37.608.883
Ejendomsværdi .....		<u>49.600.000</u>	<u>49.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt .....		<u><b>49.600.000</b></u>	<u><b>49.000.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Varmeregnskab.....		11.104	9.833
Øvrig tilgodehavende.....		0	4.102
Forudbetalte omkostninger.....		19.073	18.755
Tilgodehavender i alt .....		<u>30.177</u>	<u>32.690</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank 133 342.....		1.197.995	1.690.833
Likvide beholdninger i alt .....		<u>1.197.995</u>	<u>1.690.833</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u><b>1.228.172</b></u>	<u><b>1.723.523</b></u>
Aktiver i alt .....		<u><b>50.828.172</b></u>	<u><b>50.723.523</b></u>

**Balance 31. december 2019**

<b>Passiver:</b>	Note	31/12 2019	31/12 2018
<b>Egenkapital:</b>			
Andelsindskud:			
Saldo primo .....		308.700	308.700
Til/afgang.....		0	0
		<u>308.700</u>	<u>308.700</u>
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo .....		37.608.883	31.608.883
Årets op/nedskrivning.....		600.000	6.000.000
		<u>38.208.883</u>	<u>37.608.883</u>
Overført til andre reserver primo.....		-4.433.632	-2.300.000
Årets henlæggelse til andre reserver.....		-100.000	-2.133.632
		<u>33.675.251</u>	<u>33.175.251</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo .....		-139.490	-201.820
Årets kursregulering.....		30.845	62.330
		<u>-108.645</u>	<u>-139.490</u>
Overført resultat:			
Saldo primo .....		4.581.539	4.323.724
Realiseret kurstab på prioritetsgæld.....		-124.905	0
Overført fra resultatopgørelsen .....		-186.239	257.815
		<u>4.270.395</u>	<u>4.581.539</u>
Egenkapital til andelskrone beregning .....	12	<u>38.145.701</u>	<u>37.926.000</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		4.433.632	2.300.000
Årets henlæggelse.....		100.000	2.133.632
		<u>4.533.632</u>	<u>4.433.632</u>
Egenkapital i alt.....		<u><b>42.679.333</b></u>	<u><b>42.359.632</b></u>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld.....	9	<u>8.076.674</u>	<u>8.278.591</u>
Langfristet gæld i alt .....		<u><b>8.076.674</b></u>	<u><b>8.278.591</b></u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Deposita.....		40.604	39.249
Skyldig til andelshavere/lejere.....		11.226	10.607
Skyldige omkostninger .....	10	<u>20.335</u>	<u>35.444</u>
Kortfristet gæld i alt .....		<u><b>72.165</b></u>	<u><b>85.300</b></u>
Gæld i alt .....		<u><b>8.148.839</b></u>	<u><b>8.363.891</b></u>
Passiver i alt .....		<u><b>50.828.172</b></u>	<u><b>50.723.523</b></u>
Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelser.....	11		

Noter

	2019	2018
1. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskat.....	81.743	77.479
Forsikringer .....	23.750	28.998
	<u>105.493</u>	<u>106.477</u>
2. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Vandafgift.....	75.341	69.188
Renovation.....	46.761	41.694
Elforbrug fællesarealer.....	9.034	15.075
	<u>131.136</u>	<u>125.957</u>
3. <u>Renholdelse</u>		
Renholdelse ejendom.....	41.319	44.588
Renholdelse - fortov inkl. retur vedr. tidligere år.....	-5.056	22.144
Rottebekæmpelse.....	672	672
	<u>36.935</u>	<u>67.404</u>
4. <u>Vedligeholdelse løbende</u>		
Kloakservice.....	13.412	5.250
Blikkenslager/VVS/faldstammer.....	31.192	1.639
Gårdlaug m.v.....	43.207	43.908
Låse, nøgler og skilte.....	2.445	6.992
Snedker/tømrer.....	4.868	14.028
Varmeanlæg eftersyn og vedligeholdelse.....	29.360	4.196
Elektriker - el reparationer.....	19.985	0
Murer.....	813	0
Maler.....	0	1.638
Dørtelefon/gadedør.....	0	17.597
Udbedring af skimmelsvamp i kælder.....	0	268.732
	<u>145.282</u>	<u>363.980</u>
5. <u>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>		
Istandsættelse af facader, dører og vinduer.....	817.250	0
	<u>817.250</u>	<u>0</u>
6. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar.....	54.333	52.749
Revision og regnskabsassistance .....	17.350	16.850
Varmeregnskab 2018 + aconto 2019.....	12.982	12.692
Gebyrer og porto.....	3.830	2.804
Administration af digital postkasse og hvidvaskning.....	855	830
Nøgletalsskema.....	2.390	2.320
Tab/gevinst på debitorer/kreditorer, netto.....	0	3.182
Cpr validering og persondatasikkerhed.....	2.340	3.120
	<u>94.080</u>	<u>94.547</u>

Noter

	2019	2018		
<b>7. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u></b>				
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	4.945	5.594		
Valuarvurdering.....	15.625	15.625		
Materiale til valuar og gennemgang af valuarvurdering.....	4.390	0		
Energimærkning/styring.....	4.744	18.571		
Trepkaskade 2, Kldv. tomgang varme.....	9.344	5.776		
Byggeteknisk rådgivning.....	13.688	12.500		
Valuarvurdering tidligere år.....	0	19.870		
ABF kontingent.....	3.762	3.696		
Beboeraktiviteter.....	0	256		
	<u>56.498</u>	<u>81.888</u>		
<b>8. <u>Finansielle omkostninger</u></b>				
Låneomkostninger ifm. omprioritering.....	15.000	0		
Prioritetsrenter og bidrag.....	125.657	212.972		
	<u>140.657</u>	<u>212.972</u>		
<b>9. <u>Prioritetsrenter og -gæld</u></b>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea Kredit, Rentetilpasning F1, Inkonv. 0,273463%, hovedstol kr. 5.645.000 Restløbetid 24 år 3 mdr.....	37.002	185.582	4.799.720	4.702.928
Nordea Kredit, kontantlån, fast rente 4,39185%, hovedstol kr. 3.745.810, tinglyst kr. 4.276.000. Indfriet.....	39.561	20.620	0	0
Nordea Kredit, kontantlån, fast rente 1,539186%, hovedstol kr. 3.775.000 Restløbetid 19 år 3 mdr .....	49.094	109.899	3.276.954	3.265.101
	<u>125.657</u>	<u>316.101</u>	<u>8.076.674</u>	<u>7.968.029</u>
<b>10. <u>Skyldige omkostninger</u></b>				
Revisor 2019.....				17.350
Glad Ejendomsservice december 2019.....				2.985
				<u>20.335</u>
<b>11. <u>Sikkerhedsstillelse og Eventualforpligtelser</u></b>				
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.				

Noter12. Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2019

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

		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
Egenkapital til andelsberegning jf. side 8.....		38.145.701	37.926.000
Værdi af andelskrone pr. andel	38.145.701 1.764	21.624	21.500
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel	42.679.333 1.764	24.195	24.013

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på: 21.624

Antal andele	Type areal m <sup>2</sup>	m2 i alt	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi
5	79	395	1.708.339	8.541.696
6	80	480	1.729.964	10.379.783
4	81	324	1.751.588	7.006.353
5	94	470	2.032.707	10.163.537
1	95	95	2.054.332	2.054.332
<u>21</u>		<u>1.764</u>		<u>38.145.701</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. Nøgletal

	<u>Grundlag</u>	<u>Kr. pr. andel</u>	<u>Kr. pr. m<sup>2</sup> total</u>
Valuar ejendomsvurdering .....	49.600.000	2.361.905	28.118
Offentlig ejendomsvurdering .....	25.500.000	1.214.286	14.456
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	11.391.117	542.434	6.458
Gældsforpligt. fratrukket omsætningsaktiver ...	6.920.667	329.556	3.923
Foreslået andelsværdi .....	38.145.701	1.816.462	21.625
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 .....		962.532	52
Øvrige omkostninger .....		424.142	23
Finansielle poster, netto .....		140.657	8
Afdrag .....		316.101	17
			<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter .....			<u>85</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 m<sup>2</sup>.

	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 <sup>2</sup> .			

		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	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2019  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	49.600.000	25.410

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2019  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.533.632	2.323

	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 <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	95.550	x 12	/ 1764	650
H2	Erhvervslejeindtægter	12.076	x 12	/ 1764	82
H3	Boliglejeindtægter	4.476	x 12	/ 1764	30

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	233	146	-106

Noter

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	21.625	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.923	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	25.548	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	93	186	74
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	419
M3	Vedligeholdelse i alt	93	186	493

	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)	84

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	145	147	179

# 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.”

## Anders Guldmann

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-281321703779

IP: 212.27.xxx.xxx

2020-04-15 11:35:53Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden


### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-04-16 05:03:32Z

NEM ID 

## Morten Tranberg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-577008929120

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-04-17 07:59:01Z

NEM ID 

## Kristoffer Schmidt Olesen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-144959644245

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-04-17 16:44:48Z

NEM ID 

## Henrik Tengstedt

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-984972866148

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-04-18 12:10:36Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-570349255686

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-04-22 18:27:41Z

NEM ID 

## Vita Gunborg

### Registreret revisor

På vegne af: Luni Revision

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 93.161.xxx.xxx

2020-04-23 08:44:56Z

NEM ID 

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-06-18 06:35:51Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>