



A/B Ryesgade 61/Trepksgade 2

2100 København Ø

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Østerbro den / 2018

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 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

Ann-Dorthe Hass Jensen
Kristine Schmidt Olesen
Anders Guldmann
Lise-Lotte Christoffersen
Bjarke Max Stald-Bolow

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 Revision I/S
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

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. 411.747 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 2017 med en egenkapital på kr. 36.039.487, samt andelskronens værdi i note 12.

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

Østerbro, den

Bestyrelsen:

Ann-Dorthe Hass Jensen
formand

Kristine Schmidt Olesen

Anders Guldmann

Lise-Lotte Christoffersen

Bjarke Max Stald-Bolow

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 2017 der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter, samt Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 Revision I/S
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 § 6 stk. 2+8 og foreningens vedtægter, samt Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

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 2017.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2017.

Årets resultat kr. 411.747 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 valuar vurdering af 7. februar 2018.

Tilgodehavender optages til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 8.600.178 hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2017, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 8.398.898.

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 2017.

Resultatopgørelse I. januar - 31. december 2017

	Note	2017	2016
Indtægter:			
Boligafgift fra andelshavere		1.146.600	1.146.600
Beboelsesleje.....		53.179	53.093
Erhvervsleje.....		89.275	113.584
Indtægter i alt		<u>1.289.054</u>	<u>1.313.277</u>
Omkostninger:			
Ejendomskatter og forsikringer.....	1	118.249	116.759
Forbrugsafgifter.....	2	137.378	132.676
Renholdelse.....	3	65.075	97.700
Vedligeholdelse, løbende.....	4	180.982	209.780
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	0
Administrationsomkostninger.....	6	85.404	88.533
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	71.574	55.023
Omkostninger i alt.....		<u>658.662</u>	<u>700.471</u>
Resultat før finansielle poster.....		<u>630.392</u>	<u>612.806</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter.....		0	0
Finansielle omkostninger.....	8 / 9	<u>-218.645</u>	<u>-224.144</u>
		<u>-218.645</u>	<u>-224.144</u>
Resultat før skat		411.747	388.662
Skat		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat efter skat.....		<u>411.747</u>	<u>388.662</u>
Betalte prioritetsafdrag.....	9	255.348	251.053
Overført restandel af årets resultat (likviditet).....		<u>156.399</u>	<u>137.609</u>
Disponeret i alt.....		<u>411.747</u>	<u>388.662</u>

Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
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 7/2 2018.....		31.608.883	28.608.883
Ejendomsværdi		<u>43.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>43.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer.....		3.183	9.126
Mellemregning, bestyrelsen.....		0	2.180
Varmeregnskab.....		12.731	21.615
Forudbetalte omkostninger.....		24.788	22.622
Tilgodehavender i alt		<u>40.702</u>	<u>55.543</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank 133 342.....		<u>1.663.367</u>	<u>1.509.140</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>1.663.367</u>	<u>1.509.140</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.704.069</u>	<u>1.564.683</u>
Aktiver i alt		<u>44.704.069</u>	<u>41.564.683</u>

Balance 31. december 2017

Passiver:	Note	31/12 2017	31/12 2016
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		28.608.883	26.308.883
Årets op/nedskrivning.....		3.000.000	2.300.000
		<u>31.608.883</u>	<u>28.608.883</u>
Overført til andre reserver primo.....		-2.200.000	-2.100.000
Årets henlæggelse til andre reserver.....		-100.000	-100.000
		<u>29.308.883</u>	<u>26.408.883</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-231.742	-178.148
Årets kursregulering.....		29.922	-53.594
		<u>-201.820</u>	<u>-231.742</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		3.911.977	3.523.315
Overført fra resultatopgørelsen		411.747	388.662
		<u>4.323.724</u>	<u>3.911.977</u>
Egenkapital til andelskrone beregning	12	<u>33.739.487</u>	<u>30.397.818</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		2.200.000	2.100.000
Årets henlæggelse.....		100.000	100.000
		<u>2.300.000</u>	<u>2.200.000</u>
Egenkapital i alt.....		<u>36.039.487</u>	<u>32.597.818</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	9	8.600.718	8.885.988
Langfristet gæld i alt		<u>8.600.718</u>	<u>8.885.988</u>
Kortfristet gæld:			
Deposita.....		31.627	38.685
Forudbetalt leje.....		0	4.785
Tilbageholdt varme, fraflytter.....		0	5.000
Skyldig til andelshavere/lejere.....		10.607	13.720
Skyldige omkostninger	10	21.630	18.687
Kortfristet gæld i alt		<u>63.864</u>	<u>80.877</u>
Gæld i alt		<u>8.664.582</u>	<u>8.966.865</u>
Passiver i alt		<u>44.704.069</u>	<u>41.564.683</u>
Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelser.....	11		

Noter

	2017	2016
1. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskat.....	72.753	72.753
Forsikringer	45.496	44.006
	<u>118.249</u>	<u>116.759</u>
2. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Vandafgift.....	75.760	78.037
Renovation.....	42.399	46.489
Elforbrug fællesarealer.....	19.219	8.150
	<u>137.378</u>	<u>132.676</u>
3. <u>Renholdelse</u>		
Renholdelse ejendom.....	39.102	37.156
Renholdelse - fortov.....	25.409	25.267
Rottebekæmpelse.....	564	35.277
	<u>65.075</u>	<u>97.700</u>
4. <u>Vedligeholdelse løbende</u>		
Kloakservice.....	5.187	10.716
Blikkenslager VVS/faldstammer.....	45.500	81.845
Gårdlaug m.v.....	43.486	42.273
Murer.....	20.994	62.116
Låse, nøgler og skilte.....	10.056	0
Snedker/tømrer.....	53.919	0
Værktøj, maskiner, hjælpemidler.....	1.778	0
Elektriker - el reparationer.....	62	953
Dørtelefon/gadedør.....	0	3.081
Varmeanlæg abonnement/eftersyn og vedligeholdelse.....	0	7.515
Garmester.....	0	1.281
	<u>180.982</u>	<u>209.780</u>
5. <u>Vedligeholdelse, genopretning og reovering</u>		
.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
6. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar.....	51.213	49.721
Revision og regnskabsassistance	16.350	15.875
Varmeregnskab 2016 + aconto 2017.....	12.323	17.197
Gebyrer og porto.....	2.469	3.204
Administration af digital postkasse og hvidvaskning.....	1.935	690
Nøgletalsskema.....	1.125	1.075
Mellemregning bestyrelse udgiftsført.....	2.180	0
Tab/gevinst på debitorer/kreditorer, netto.....	-3.541	771
Adkomstoplysninger.....	1.350	0
	<u>85.404</u>	<u>88.533</u>

Noter

	2017	2016		
7. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>				
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	1.604	5.089		
Valuarvurdering.....	19.130	19.625		
ABF kontingent.....	3.657	3.620		
Beboeraktiviteter.....	352	470		
Energimærkning/styring.....	22.631	26.219		
Byggeteknisk rådgivning.....	24.200	0		
	<u>71.574</u>	<u>55.023</u>		
8. <u>Finansielle omkostninger</u>				
Prioritetsrenter og bidrag.....	218.645	224.144		
	<u>218.645</u>	<u>224.144</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 26 år 3 mdr.....	54.140	178.514	5.136.084	5.068.042
Nordea Kredit, kontantlån, fast rente 4,39185%, hovedstol kr. 3.745.810, tinglyst kr. 4.276.000. Restløbetid 24 år	164.505	76.834	3.464.634	3.330.856
	<u>218.645</u>	<u>255.348</u>	<u>8.600.718</u>	<u>8.398.898</u>
10. <u>Skyldige omkostninger</u>				
Revisor 2017.....				16.350
SIF Gruppen A/S.....				1.428
Glad Ejendomsservice december 2017.....				3.852
				<u>21.630</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. Eventuelskat er ikke beregnet og afsat.				

Noter12. Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2017i.h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c

		<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Egenkapital til andelsberegning jf. side 8.....		<u>33.739.487</u>	<u>30.397.818</u>
Værdi af andelskrone pr. andel	<u>33.739.487</u>	<u>19.126</u>	<u>17.232</u>
	1.764		
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel	<u>36.039.487</u>	<u>20.431</u>	<u>18.479</u>
	1.764		

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på: 19.126

Antal andele	Type areal m ²	m2 i alt	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi
5	79	395	1.511.009	7.555.044
6	80	480	1.530.135	9.180.813
4	81	324	1.549.262	6.197.049
5	94	470	1.797.909	8.989.546
1	95	95	1.817.036	1.817.036
<u>21</u>		<u>1.764</u>		<u>33.739.487</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>	Kr. pr. andel	Kr. pr. m ² total
Valuar ejendomsvurdering	43.000.000	2.047.619	24.376
Offentlig ejendomsvurdering	25.500.000	1.214.286	14.456
Anskaffelsessum (kostpris)	11.391.117	542.434	6.458
Gældsforpligt. fratrukket omsætningsaktiver ...	6.960.513	331.453	3.946
Foreslået andelsværdi	33.739.487	1.606.642	19.127
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		180.982	16
Øvrige omkostninger		477.680	42
Finansielle poster, netto		218.645	19
Afdrag		255.348	23
			<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			<u>89</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	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.000.000	22.029

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.300.000	1.178

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

	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	7.715	x 12	/ 1764	52
H3	Boliglejeindtægter	4.432	x 12	/ 1764	30

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	348	220	233

Noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	19.127	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.946	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	23.073	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	52	107	93
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	52	107	93

	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)	80

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	140	142	145

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

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150
IP: 195.225.90.179
2018-03-15 14:25:41Z

NEM ID 

Anders Guldmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkaskgade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-281321703779
IP: 5.103.59.110
2018-03-15 19:27:58Z

NEM ID 

Ann-Dorthe Hass Jensen

Formand

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkaskgade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-026744210788
IP: 192.38.109.229
2018-03-20 11:53:41Z

NEM ID 

Lise-Lotte Israelsen Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade 61/Trepkaskgade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-841625986510
IP: 5.186.126.120
2018-03-20 20:18:57Z

NEM ID 

Kristine Schmidt Olesen Cavling

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ryesgade61/Trepkaskgade 2
Serienummer: PID:9208-2002-2-645748124615
IP: 185.116.148.10
2018-03-21 12:45:52Z

NEM ID 

Vita Gunborg

Revisor

På vegne af: Luni Revision
Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307
IP: 80.62.5.86
2018-03-21 12:47:33Z

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150
IP: 195.225.90.179
2018-04-17 08:42:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U55ZQ-J53JG-4QM1C-I61NP-DOKYV-2G7UX

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>