



A/B Ryegade 61/Trepkagade 2

2100 København Ø

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Østerbro den / 2023

Dirigent:

Administrator:

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

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	Side 1
Ledelses- og administratorpåtegning	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 12
Note 14 - §3 bilag1 nøgleoplysninger.....	Side 13 - 15

Foreningsoplysninger**Forening**

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

Bestyrelse

Henrik Tengstedt
Heidi Rasmussen
Lotte Fisker Mikkelsen
Sara Paludan
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

Ledelsespåtegning

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. 542.014 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 2022 med en egenkapital på kr. 49.716.391, samt andelskronens værdi i note 12.

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

Østerbro, den

Bestyrelsen:

Henrik Tengstedt
Formand

Heidi Rasmussen

Lotte Fisker Mikkelsen

Sara Paludan

Morten Tranberg

Administratorpåtegning

Som administrator i A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. 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 2022.

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 - 1. januar - 31. december 2022 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven 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 i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 foreningen 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 den øverste ledelse 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, andelsboligloven 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 2022.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2022.

Årets resultat kr. 542.014 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 valuarvurdering.

Tilgodehavender optages til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 6.423.040 hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2022, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 6.955.437.

Skatter afsættes med p.t. 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervsmæssige udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
Indtægter:			
Boligafgift fra andelshavere		1.146.600	1.146.600
Beboelsesleje.....		55.158	55.023
Erhvervsleje.....		158.810	152.544
Indtægter i alt		<u>1.360.568</u>	<u>1.354.167</u>
Omkostninger:			
Ejendomskeer og forsikringer.....	1	227.900	161.474
Forbrugsafgifter.....	2	148.687	163.535
Renholdelse.....	3	59.550	39.607
Vedligeholdelse, løbende.....	4	118.146	141.480
Vedligeholdelse, genopretning og reovering.....	5	0	0
Administrationsomkostninger.....	6	103.385	92.967
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	51.773	59.682
Omkostninger i alt.....		<u>709.441</u>	<u>658.745</u>
Resultat før finansielle poster.....		<u>651.127</u>	<u>695.422</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter.....		0	0
Finansielle omkostninger.....	8 / 9	-87.593	-91.221
		<u>-87.593</u>	<u>-91.221</u>
Resultat før skat		<u>563.534</u>	<u>604.201</u>
Skat		-21.520	-22.740
Resultat efter skat.....		<u>542.014</u>	<u>581.461</u>
Betalte prioritetsafdrag:			
Betalte prioritetsafdrag.....	9	340.343	337.519
Overført restandel af årets resultat (likviditet).....		201.671	243.942
Disponeret i alt.....		<u>542.014</u>	<u>581.461</u>

Balance 31. december 2022

	Note	31/12 2022	31/12 2021
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		42.908.883	42.508.883
Ejendomsværdi		<u>54.300.000</u>	<u>53.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>54.300.000</u>	<u>53.900.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Mellemregning administrator.....		9.462	3.465
Forudbetalte omkostninger.....		39.906	27.483
Tilgodehavender i alt		<u>49.368</u>	<u>30.948</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea Bank 133 342.....		4.211.265	3.611.383
Likvide beholdninger i alt		<u>4.211.265</u>	<u>3.611.383</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.260.633</u>	<u>3.642.331</u>
Aktiver i alt		<u>58.560.633</u>	<u>57.542.331</u>

Balance 31. december 2022

Passiver:	Note	31/12 2022	31/12 2021
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		42.508.883	39.008.883
Årets op/nedskrivning.....		400.000	3.500.000
		<u>42.908.883</u>	<u>42.508.883</u>
Overført til andre reserver primo.....		-9.452.117	-4.533.632
Årets henlæggelse til andre reserver.....		-1.542.908	-4.918.485
		<u>31.913.858</u>	<u>33.056.766</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-68.497	-105.521
Årets kursregulering.....		600.894	37.024
		<u>532.397</u>	<u>-68.497</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		5.424.397	4.842.936
Overført fra resultatopgørelsen		542.014	581.461
		<u>5.966.411</u>	<u>5.424.397</u>
Egenkapital til andelskrone beregning	12	<u>38.721.366</u>	<u>38.721.366</u>
Andre reserver:			
Primo reserveret af ejendommens opskrivning.....		9.452.117	4.533.632
Årets henlæggelse.....		1.542.908	4.918.485
		<u>10.995.025</u>	<u>9.452.117</u>
Egenkapital i alt.....		<u>49.716.391</u>	<u>48.173.483</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	9	6.423.040	7.364.277
Prioritetsgæld, næste års afdrag.....		-337.777	-334.301
Langfristet gæld i alt		<u>6.085.263</u>	<u>7.029.976</u>
Kortfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....		337.777	334.301
Deposita.....		45.047	43.500
Skyldig til andelshavere/lejere.....		11.226	16.364
Varmeregnskab.....		32.595	12.351
Igangværende andelshandel.....		2.266.874	1.878.520
Skat.....		20.548	22.616
Skyldige omkostninger	10	44.912	31.220
Kortfristet gæld i alt		<u>2.758.979</u>	<u>2.338.872</u>
Gæld i alt		<u>8.844.242</u>	<u>9.368.848</u>
Passiver i alt		<u>58.560.633</u>	<u>57.542.331</u>
Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelser.....	11		

Noter

	2022	2021
1. Ejendomsskat og forsikringer:		
Ejendomsskat.....	93.286	92.018
Forsikringer	134.614	69.456
	<u>227.900</u>	<u>161.474</u>
2. Forbrugsafgifter:		
Vandafgift.....	69.024	96.914
Renovation.....	60.967	55.092
Elforbrug fællesarealer.....	18.696	11.529
	<u>148.687</u>	<u>163.535</u>
3. Renholdelse		
Renholdelse ejendom.....	55.967	38.604
Renholdelse fortov.....	3.012	0
Rottebekæmpelse.....	571	1.003
	<u>59.550</u>	<u>39.607</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
Blikkenslager/VVS/faldstammer.....	24.365	12.382
Gårdlaug	44.260	44.260
Låse, nøgler og skilte.....	0	12.031
Varmeanlæg eftersyn og vedligeholdelse.....	28.298	16.684
Port/dørtelefon.....	1.799	5.573
Elektriker - el reparationer.....	1.621	50.550
Glarmester.....	1.503	0
Have- og gårdanlæg.....	16.300	0
	<u>118.146</u>	<u>141.480</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Andelsboligforeningen har vedtaget renovering af VVS med budget kr. 4,7 mio. og tag, facade, vinduer kr.7,9 mio.		
.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	59.940	57.642
Revision og regnskabsassistance	19.100	18.500
Varmeregnskab	14.100	7.555
Gebyrer og porto.....	4.900	4.090
Administration af digital postkasse og hvidvaskning.....	1.525	1.480
Nøgletalsskema.....	2.530	2.450
Cpr validering og persondatasikkerhed.....	1.290	1.250
	<u>103.385</u>	<u>92.967</u>

Noter

			<u>2022</u>	<u>2021</u>
7. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....			363	2.184
Valuarvurdering.....			22.500	25.000
Materiale til valuar og gennemgang af valuarvurdering.....			4.000	5.985
ABF kontingent.....			4.568	4.126
Ejendom.com abonnement.....			13.960	7.975
Byggeteknisk rådgivning.....			6.382	14.412
			<u>51.773</u>	<u>59.682</u>
8. Finansielle omkostninger				
Bankrenter.....			2.454	1.902
Prioritetsrenter og bidrag.....			85.139	89.319
			<u>87.593</u>	<u>91.221</u>
9. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea Kredit, Rentetilpasning F5, Inkonv. 0,273463%, hovedstol kr. 5.645.000 Restgæld efter 5 år kr. 3.232.411 Restløbetid 21 år 3 mdr.....	28.662	188.864	3.992.441	4.137.880
Nordea Kredit, kontantlån, fast rente 1,539186%, hovedstol kr. 3.375.000 Restgæld efter 5 år kr. 2.024.252 Restløbetid 16 år 3 mdr	56.477	151.479	2.430.599	2.817.557
	<u>85.139</u>	<u>340.343</u>	<u>6.423.040</u>	<u>6.955.437</u>
10. Skyldige omkostninger				
Revisor 2022.....				19.100
Valuarvurdering 2022.....				22.500
Glad Ejendomsservice december 2022.....				3.312
				<u>44.912</u>
11. Sikkerhedsstillelse og Eventualforpligtelser				
Til sikkerhed for foreningens engagement med Nordea Bank A/S er indlagt et ejerpantebrev stort kr. 2.100.000. Foreningen har vedtaget byggeprojekt, se note 5.				
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. Beregning af andelskronen**

Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2021

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

		<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Egenkapital til andelsberegning jf. side 8.....		38.721.366	38.721.366
Værdi af andelskrone pr. andel	38.721.366	<u>21.950</u>	<u>21.950</u>
	1.764		
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel	49.716.391	<u>28.184</u>	<u>27.309</u>
ved den anvendte valuarvurdering:	1.764		

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på: 21.950

Antal andele	Type areal m ²	m2 i alt	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi
5	79	395	1.734.120	8.670.601
6	80	480	1.756.071	10.536.426
4	81	324	1.778.022	7.112.088
5	94	470	2.063.383	10.316.917
1	95	95	2.085.334	2.085.334
<u>21</u>		<u>1.764</u>		<u>38.721.366</u>

Noter**13. Nøgletal**

	Grundlag	Kr. pr. andel	Kr. pr. m ² total
Valuar ejendomsvurdering	54.300.000	2.585.714	30.782
Offentlig ejendomsvurdering	25.500.000	1.214.286	14.456
Anskaffelsessum (kostpris)	11.391.117	542.434	6.458
Gældsforpligt. fratrukket omsætningsaktiver ...	4.583.609	218.267	2.598
Foreslået andelsværdi	38.721.366	1.843.875	21.951
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		118.146	10
Øvrige omkostninger		591.295	52
Finansielle poster, netto		87.593	8
Afdrag		340.343	30
			<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			<u>84</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

	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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.300.000	27.818

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.995.025	5.633

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	20

	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	13.627	x 12	/ 1764	93
H3	Boliglejeindtægter	4.596	x 12	/ 1764	31

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	325	330	307

Noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	21.951	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.598	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	24.549	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	123	72	61
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	123	72	61

	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)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	190	191	193

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Heidi Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 85769c97-fe7d-48f7-892c-9f8a54ed0681

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-04-19 13:39:51 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-20 04:22:09 UTC



Morten Tranberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: c0c2d613-b79d-4a57-bdcc-0620371915f6

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-04-23 15:27:58 UTC



Lotte Fisker Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 457d8e40-d115-4d53-9610-34d3d1df03ff

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-04-23 16:20:31 UTC



Henrik Tengstedt

Bestyrelsesformand

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: c0abd52b-6125-476a-b6b4-3555fa46b583

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-04-23 21:50:10 UTC



Sara Paludan

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 049 - AB Ryesgade/Trepkasgade

Serienummer: 65a215b5-c003-4999-8905-8dca23a1196a

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-04-28 12:02:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2T1FK-WVIME-2YD00-UJZ1Q-0P5F2-XAEKH

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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."

Vita Gunborg

Registreret revisor

På vegne af: Luni Revision

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-04-28 12:38:01 UTC

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-28 13:01:02 UTC

Mit 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 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>