



ANDELSBOLIGFORENINGEN

WILLEMØESGADE 77 MFL.

CVR-NR. 18 91 98 77

ÅRSRAPPORT

2011

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar 2011 – 31. december 2011	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl.
Fiskedamsgade 7, 2100 København Ø
Matr. Nr. 2760 Udenbys Klædebo Kvarter, København
CVR: 18 91 98 77
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse Michael Karlsen
Thomas Kam
Wendy Beekhuis
Thomas Borch

Administration By & Bolig Administration
Nørrebrogade 34,1
2200 København N
Tlf. 35357503

Det kan oplyses at Datea har været administrator frem til 31. december 2011.

Revision TT Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 17/12 2012

Dirigent



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Administrator

København, den

Bestyrelse:

d. 2/4-12 Michael Karlsen

Michael Karlsen

d. 2/4-12 Wendy Beekhuis

Wendy Beekhuis

Thomas Kam

Thomas Borch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl. for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet.

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt foreningens vedtægter.

København, den 15. marts 2012

TT Revision

statsautoriseret revisionspartnerselskab



Torben Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl. er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen, svarende til den årlige valuarvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**ØVRIGE NOTER****Nøgletal**

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14, stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2011 til 31. december 2011

		Realiseret regnskab 2011	Budget (ej revideret) 2011	Realiseret regnskab 2010
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift	1	1.093.697	1.092.184	923.309
Øvrige indtægter	2	17.016	14.000	22.498
Indtægter i alt		1.110.712	1.106.184	945.807
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	94.972	96.500	91.579
Forbrugsafgifter	4	115.616	152.000	153.486
Renholdelse	5	65.727	80.000	84.639
Vedligeholdelse, løbende	6	141.218	183.368	577.169
Administrationsomkostninger	7	78.977	84.500	78.890
Øvrige foreningsomkostninger	8	48.322	38.000	20.782
Afskrivninger installationer		27.552	27.552	27.552
Omkostninger i alt		572.384	661.920	1.034.097
Resultat før finansielle poster		538.328	444.264	-88.290
Finansielle indtægter	9	0	0	1.492
Finansielle omkostninger	10	213.500	218.000	222.255
Finansielle poster, netto		213.500	218.000	220.763
Resultat før skat		324.828	226.264	-309.053
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		324.828	226.264	-309.053
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		158.657	109.000	105.177
Overført restandel af årets resultat		166.171	117.264	-414.230
Disponeret i alt		324.828	226.264	-309.053

Balance pr. 31. december

		2011	2010
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys kvarter, København	11	34.884.697	32.600.348
Installationer	12	115.303	142.855
Igangværende projekt		0	2.256.797
Materielle anlægsaktiver		35.000.000	35.000.000
Uafsluttet varmeregnskab	17	1.691	-423
Periodeafgrænsning, energimærke		11.475	15.300
Andre tilgodehavender	13	27.536	5.174
Tilgodehavender		40.702	20.051
Likvide beholdninger	14	112	831.680
Omsætningsaktiver		40.814	851.731
Aktiver		35.040.814	35.851.731

Balance pr. 31. december

		2011	2010
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		17.335	17.335
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering i ft. kostpris)		30.094.253	30.066.701
Overført resultat m.v.		-2.904.110	-3.038.554
		27.207.478	27.045.482
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		4.261.886	4.071.502
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	0
Andre reserver		4.261.886	4.071.502
Egenkapital	15	31.469.364	31.116.984
Prioritetsgæld	16	3.444.196	3.602.853
Mellemregning andelshavere		0	1.106.124
Bankgæld	20	106.004	0
Skyldige omkostninger	18	21.250	25.770
Gældsforpligtelser	19	3.571.450	4.734.747
Passiver		35.040.814	35.851.731
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret regnskab 2011 KR.	Budget (ej revideret) 2011 KR.	Realiseret regnskab 2010 KR.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift inkl. gade el	1.093.697	1.092.184	923.309
	1.093.697	1.092.184	923.309
Note 2. Øvrige indtægter			
Fællesvaskeri	10.152	14000	20.623
Rykkergebyr	6.264	0	1.275
Lejeindtægt p-plads og garager	600	0	600
	17.016	14.000	22.498
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	64.215	65.500	61.098
Forsikringer	30.757	31.000	30.481
	94.972	96.500	91.579
Note 4. Forbrugsafgifter			
Renovation	53.831	54.000	42.431
Elforbrug fællesarealer	18.083	18.000	15.252
Vandafgifter	37.973	80.000	83.693
Internet	5.729	0	12.110
	115.616	152.000	153.486
Note 5. Renholdelse			
Viceværtsservice mv.	62.527	65.000	63.563
Snerydning	3.200	15.000	21.076
	65.727	80.000	84.639

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret regnskab 2011	Budget (ej revideret) 2011	Realiseret regnskab 2010
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Vandinstallationer inkl. afløb	5.341	0	452.556
Elektriker	0	0	23.055
VVS varmeanlæg	9.000	0	0
Maler	14.473	0	12.827
Fællesarealer og gårdlaug	56.434	57.000	67.910
Fællesarealer og gårdlaug opsparring	41.891	0	0
Anden reparation og vedligeholdelse	14.079	126.368	20.821
	141.218	183.368	577.169
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	54.227	49.000	40.689
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.250	18.500	20.540
Gebyrer og PBS	4.700	8.000	0
Kontorholdsartikler	3.800	9.000	4.746
Kassedifferencer	0	0	12.915
	78.977	84.500	78.890
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	16.000	13.000	12.800
Møder og generalforsamling	3.609	3.000	482
Antenne	19.275	12.000	0
Konsulent	9.438	10.000	7.500
	48.322	38.000	20.782
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0	0	1.492
	0	0	1.492
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	207.337	218.000	214.413
Renteudgifter bank	6.163	0	7.842
	213.500	218.000	222.255

Noter til balancen

	2011	2010
	KR.	KR.
Note 11. Ejendommen matr. nr. 2760 , Udenbys klædebo kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	2.533.647	2.533.647
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	2.533.647	2.533.647
Opskrivninger pr. 1. januar	30.066.701	0
Årets opskrivning	27.552	30.066.701
Tilbageført opskrivning	0	0
Forbedringer	2.256.797	0
Opskrivninger pr. 31. december	32.351.050	30.066.701
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	34.884.697	32.600.348
Ejendommen er indregnet til dagsværdi i h.t. valuarvurdering 31. december 2011 og udgør kr. 35 mio.		
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 31.000.000.		
Note 12. Installationer		
Kostpris pr. 1. januar	275.521	275.521
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	275.521	275.521
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	132.666	105.114
Årets afskrivning	27.552	27.552
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	160.218	132.666
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	115.303	142.855
Forventet levetid, år	10	10

Noter til balancen

	2011	2010
	KR.	KR.
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	17.143	0
Øvrige tilgodehavender	10.393	5.174
Andre tilgodehavender i alt	27.536	5.174
Note 14. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	0	831.390
Kassebeholdning	112	290
Likvide beholdninger i alt	112	831.680

Noter til balancen

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	
til dato pr. 1. januar 2011	17.335	30.066.701	-3.038.554	27.045.482	4.071.502	0	31.116.984
rets værdiregulering ejendom overført til andre reserver		27.552		27.552			27.552
reserveret til vedligeholdelse overført af årets resultat i øvrigt:			-190.384	-190.384	190.384		0
etalte prioritetsafdrag est af årets resultat			158.657	158.657			158.657
aldo pr. 31. december 2011	17.335	30.094.253	-2.904.110	27.207.478	4.261.886	0	31.469.364

Noter til balancen

Note 16. Prioritetsgæld pr. 31/12-2011

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
Realkredit DK, kontantlån. På-lyd. rente 3,00% p.a., opr. 2.125.000.	102,40	9	59.237	131.443	1.375.661	136.256	1.445.783
Realkredit DK, kontantlån. På-lyd. rente 6,00% p.a., opr. 2.150.000.	106,00	27	148.100	27.214	2.068.535	29.069	2.336.642
Obligationsgælden udgør kr. 3.616.276			207.337	158.657	3.444.196	165.325	3.782.424

Der er efter statusdagen sket omlægning af RD 6% til et nyt kontantlån på 3,5% og 30 års løbetid.

Noter til balancen

	2011	2010
	KR.	KR.
Note 17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-39.079	-42.368
Fjernvarmeomkostning	40.770	41.945
	1.691	-423
Note 18. Skyldige omkostninger		
Viceværtservice	5.000	19.425
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.250	18.000
Øvrige gældsposter	0	481
	21.250	37.906

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 3.278.871 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 15.

Note 20. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 290.000 til Sydbank, til sikkerhed for bankmellemværende. Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 4.275.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. For lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personlig og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Note 21. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl. anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbase-rede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelsha-ver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	29	2.127
	29	2.127

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Valuarvurdering	16.401	16.401
Anskaffelsessum (kostpris)	1.191	1.191
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.660	
Foreslået andelsværdi	12.632	
Reserver uden for andelsværdi	2.004	
		kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		514
		I PCT.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		46
Finansielle poster, netto		23
Afdrag		17
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98

Note 22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra B, (handelsværdi i henhold til valuarvurdering)

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		27.207.478
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.444.196	
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.782.424	-338.228
		26.869.250

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2011.

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2011	<u>26.869.250</u> 17.335	1.550,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 6. april 2011)		1.550,00

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinjer, som gælder for private udlejningsejendomme. Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen.

Sket der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.

Nye andelshavere (**købere**) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen. Ovennævnte foreslåede andelskrone kr. 1.550,00, er den maksimalt tilladte pris og ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.