

Andelsboligforeningen

Ryparken

Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96

2100 København Ø

CVR nr. 19 85 13 70

Årsrapport

for 2018/19

23. regnskabsår

Med andelsværdi og nøgleoplysninger opdateret som besluttet på generalforsamling 23-1-2020

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Andelsboligforeningen Ryparken

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3-4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-20
Nøgletal	21-25
Andelsværdiberegning	26

Andelsboligforeningen Ryparken

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2018/19 for Andelsboligforeningen Ryparken .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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. 30. september 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboligforeningslovens § 6 c, stk. 3 og 4.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den ~~22. december 2019~~ **23. JANUAR 2020**

Administrator:


Sven Westergaard
ejendomsadministration

København, den ~~22. december 2019~~ **23. JANUAR 2020**

Bestyrelsen:


Svend Kristensen
formand


Jesper Hyldig
næstformand


Ole Blom


Søren Giversen


Tina Adrian Toft

Andelsboligforeningen Ryparken

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ryparken

Beliggende

Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96
2100 København Ø

CVR nr. 19 85 13 70

Bestyrelse

Svend Kristensen
Jesper Hyldig
Ole Blom
Søren Giversen
Tina Adrian Toft

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K
Tlf.: 33 13 78 00

Revision

Lars Rasmussen
Statsautoriseret revisor
Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup
Tlf. 43 50 50 50

Regnskabsassistance

SandersenConsult
Søgårdsvej 18 C
2820 Gentofte
hanne@sandersenconsult.dk
Tlf.: 29 89 59 33

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent:



23 / 1

2020

Andelsboligforeningen Ryparken

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i årsregnskabet i resultatopgørelsen og noterne i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger medtaget godkendte budgettal. Budgettallene har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille aktiviteten eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Andelsboligforeningen Ryparken

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 en 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.

København, den 18. december 2019

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28631

Andelsboligforeningen Ryparken

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ryparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligloven krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskerier og gebyrer mv. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen Ryparken

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender mv.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld samt realiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel og installationer

5 - 10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andelsboligforeningen Ryparken

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"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 vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld m.v.

Prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris. CAP (renteloft) indregnes til markedsværdi, oplyst af udbyder. Ændring i markedsværdi indregnes direkte i foreningens egenkapital. CAP'en indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 21 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

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

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

Andelsboligforeningen Ryparken

Resultatopgørelse

	note	Realiseret 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr. (ej revideret)	Realiseret 2017/18 kr.
Indtægter				
Boligaft		20.013.348	20.013.000	19.957.243
Lejeindtægter	1	1.389.027	1.408.000	1.417.322
Vaskeriindtægter		559.020	420.000	665.369
Øvrige indtægter	2	187.874	80.000	124.650
Indtægter i alt		22.149.269	21.921.000	22.164.584
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	4.069.853	4.300.000	4.082.720
Forbrugsafgifter	4	2.127.345	2.350.000	2.171.314
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	5	3.442.434	3.350.573	3.070.674
Vedligeholdelse	6	7.197.504	5.970.000	8.143.772
Foreningsomkostninger	7	1.358.193	1.425.000	1.294.340
Afskrivninger, installationer	11	308.386	300.000	323.543
Omkostninger i alt		18.503.715	17.695.573	19.086.363
Resultat før finansielle poster		3.645.554	4.225.427	3.078.221
Finansielle indtægter	8	0	0	0
Finansielle omkostninger	9	3.848.455	2.576.000	2.973.407
		3.848.455	2.576.000	2.973.407
Resultat før skat		-202.901	1.649.427	104.814
Skat af årets resultat		0	0	0
		-202.901	1.649.427,00	104.814
Forslag til resultat disponering:				
Henlæggelser i henhold til vedtægternes § 32		1.000.000	1.000.000	1.000.000
Anvendt af reserve til vedligeholdelse		0	0	0
		1.000.000	1.000.000	1.000.000
Overført resultat:				
Betalte prioritetsafdrag		1.448.093	1.448.000	1.416.385
Regnskabsmæssige afskrivninger		-308.386	-300.000	-323.543
Overført restandel af årets resultat		-2.342.608	-498.573	-1.988.028
		-1.202.901	649.427	-895.186
Disponeret i alt		-202.901	1.649.427	104.814

Andelsboligforeningen Ryparken

Balance
pr. 30. september

	note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København	10	124.129.608	124.129.608
Kostpris pr. 30. september 2019 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 270.000.000			
Installationer, driftsmateriel m.v.	11	1.945.073	1.861.196
		<u>126.074.681</u>	<u>125.990.804</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>126.074.681</u>	<u>125.990.804</u>
Restancer		8.699	9.545
Andre tilgodehavender	12	1.183.133	1.074.839
Tilgodehavender		<u>1.191.832</u>	<u>1.084.384</u>
Likvide beholdninger	13	<u>12.454.555</u>	<u>16.661.204</u>
Omsætningsaktiver		<u>13.646.387</u>	<u>17.745.588</u>
AKTIVER		<u>139.721.068</u>	<u>143.736.392</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Balance
pr. 30. september

	note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.440.100	3.440.100
Overført resultat m.v.		-141.769.536	-167.204.157
Egenkapital før andre reserver	14	<u>-138.329.436</u>	<u>-163.764.057</u>
Andre reserver			
Henlæggelse i henhold til vedtægternes § 32		5.764.800	4.764.800
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.		138.428.241	171.486.524
Andre reserver	14	<u>144.193.041</u>	<u>176.251.324</u>
Egenkapital	14	<u>5.863.605</u>	<u>12.487.267</u>
Prioritetsgæld m.v.	15	127.521.367	121.191.611
Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele		2.323.211	2.486.039
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		555.427	619.474
Varmeregnskab	16	781.604	796.443
Indvendig vedligeholdelse, lejere	17	177.316	162.461
Forudbetalt boligafgift og leje		28.973	64.018
Mellemregning administrator		41.601	30.112
Feriepengehensættelse		143.000	163.000
Øvrig gæld	18	2.284.964	5.735.967
Gældsforpligtelser	19	<u>133.857.463</u>	<u>131.249.125</u>
PASSIVER		<u>139.721.068</u>	<u>143.736.392</u>
Eventualaktiver- og forpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr. (ej revideret)	Realiseret 2017/18 kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål inkl. modernisering	1.149.773	1.150.000	1.199.615
Lejeindtægter erhvervslejemål	158.695	157.000	155.240
	<u>1.308.468</u>	<u>1.307.000</u>	<u>1.354.855</u>
Kælderleje	80.559	101.000	62.467
	<u>1.389.027</u>	<u>1.408.000</u>	<u>1.417.322</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Overdragelsesgebyrer	118.500	80.000	115.500
Refusion snerydning m.v., Københavns Kommune	15.000	0	0
Andet, oprydning i mellemregninger	49.974	0	0
Ekstra rykkergebyr	4.400	0	9.150
	<u>187.874</u>	<u>80.000</u>	<u>124.650</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	3.431.630	3.600.000	3.431.630
Forsikringer	478.406	700.000	476.111
Serviceaftaler inkl. vaskerier	159.817		174.979
	<u>4.069.853</u>	<u>4.300.000</u>	<u>4.082.720</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift inkl. vaskerier	1.043.385	1.200.000	1.101.581
Renovation	751.860	800.000	743.299
Elforbrug fællesarealer inkl. vaskerier	332.100	350.000	326.434
	<u>2.127.345</u>	<u>2.350.000</u>	<u>2.171.314</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr. (ej revideret)	Realiseret 2017/18 kr.
Note 5. Renholdelse og ejendomsfunktionærer			
Ejendomsfunktionærer			
Lønninger inkl. pension, afløser og sociale ydelser	1.791.625		1.848.548
Feriepengeforpligtelse, regulering	-20.000		13.000
Døgnvagt	19.788		19.380
Telefon og internet	17.879		14.885
Fortæring	27.244		30.687
Arbejdstøj m.v.	29.963		27.917
Renholdelse			
Vinduespolering og trappevask	418.531		408.264
Rengøring vaskerier	58.320		56.648
Salt og grus	12.240		29.695
Kloakrensning	34.589		39.600
Vicevært- og rengøringsartikler	13.902		10.241
Container, affald, tømning m.v.	10.827		14.294
Gebyr lønregistrering	6.659		6.559
Ejendoms kontor	40.929		33.512
Varme fælleslokale	-2.476		-510
IT, kommunikation inkl. anskaffelser	96.497		91.860
Maskindrift	33.851		52.070
Forsikringer	14.353		11.749
Graffitibekæmpelse	19.498		15.452
Skadedyrsbekæmpelse	24.933		5.250
	<u>2.649.152</u>	<u>3.009.000</u>	<u>2.729.101</u>
Have- og vejanlæg	419.310	341.573	278.573
Plantearbejder	332.222		0
Snerydning	41.750		63.000
	<u>3.442.434</u>	<u>3.350.573</u>	<u>3.070.674</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr. (ej revideret)	Realiseret 2017/18 kr.
Note 6. Vedligeholdelse			
Løbende vedligeholdelse			
Maler	443.114		71.904
Elektriker	148.978		76.201
Glarmester	0		6.617
Badeværelsesgulve+følgereparation	19.688		27.001
Værktøj og inventar	86.173		53.081
Porttelefon	6.686		13.996
Murer	83.625		233.363
Snedker	62.988		214.724
VVS	600.222		995.224
Varmeanlæg	37.804		126.258
Videoovervågning og -udstyr	7.362		26.302
Gitre på kældervinduer	17.143		0
Rådgivning	76.203		0
Følgearbejder overdragelser, lejligheder	3.667		23.813
Vinduer og altandøre	68.153		17.174
Nyanskaffelser	3.864		15.337
Reparation og vedligehold af vaskeri	123.462		327.134
Låseservice, nøgler og skilte	8.988		53.164
	<u>1.798.120</u>	<u>2.250.000</u>	<u>2.281.293</u>
Planlagt vedligeholdelse			
Diverse vedligeholdelsesarbejder	0	3.500.000	0
Kældertrapper mv.	0		483.275
Spidslofter oprydning	0		40.000
Dørlukkere	0		295.125
ITV system	0		224.375
Kældervinduer	0		669.142
Maling trapper, containerplads mv	1.121.500		546.655
Adgangskontrol	1.370.037		603.623
Sokler og sætningsrevner	606.500		0
P-felter / parklamper	181.994		125.000
Røgmeldere	0		135.625
Indgangspartier	0		1.122.431
Vaskeri nyanskaffelser	0	200.000	0
	<u>3.280.031</u>	<u>3.700.000</u>	<u>4.245.251</u>

-fortsættes

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr. (ej revideret)	Realiseret 2017/18 kr.
Note 6. Vedligeholdelse - fortsat			
Iflg. generalforsamlingsbeslutning:			
Blødvandsanlæg	1.245.021		
Stigestreng	853.227		
Tag- og vejprojekt	0		1.596.240
	<u>2.098.248</u>	<u>0</u>	<u>1.596.240</u>
Indvendig vedligeholdelse, lejere	<u>21.105</u>	<u>20.000</u>	<u>20.988</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>7.197.504</u>	<u>5.970.000</u>	<u>8.143.772</u>
Note 7. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	590.000	590.000	590.000
Revision	50.000	150.000	44.375
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	125.000		100.000
Advokathonorar	26.250	30.000	13.538
Varmeregnskabshonorar	68.403	70.000	58.903
Valuarvurdering	25.000		48.125
Kontorartikler, porto og gebyrer	90.644	125.000	85.029
Tomgang varme, afregning fraflyttere	4.297	10.000	9.779
Tab/gevinst på fraflyttere	0		-1.928
Trykning af regnskaber	15.000	450.000	15.000
Bestyrelshonorar, -kontor, telefontilskud m.v.	214.230		208.997
Øvrige foreningsomkostninger	149.369		122.522
	<u>1.358.193</u>	<u>1.425.000</u>	<u>1.294.340</u>
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0	0	0
Renteindtægter andre	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	2.492.576		2.571.274
Omlægning lån, kurstab m.v.	1.355.848		402.132
Bankrenter	31		1
	<u>3.848.455</u>	<u>2.576.000</u>	<u>2.973.407</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Note 10. Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København		
Kostpris pr. 1. oktober 2018	123.101.455	90.101.455
Forbedring tag- og vejprojekt	0	33.000.000
Kostpris pr. 30. september 2019	<u>123.101.455</u>	<u>123.101.455</u>
Opkøbte andelslejligheder, jfr. nedenstående specifikation	1.028.153	1.028.153
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2019	<u><u>124.129.608</u></u>	<u><u>124.129.608</u></u>
Opkøbte andelslejligheder		
Andel 68	520.638	520.638
Andel 130	507.515	507.515
	<u><u>1.028.153</u></u>	<u><u>1.028.153</u></u>

Lejlighederne er udlejet pr. statusdagen.

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

	Drifts- midler kr.	Vaskerier kr.	I alt kr.
Note 11. Installationer, driftsmateriel m.v.			
Kostpris			
Saldo pr. 1. oktober 2018	821.831	3.144.207	3.966.038
Tilgang i årets løb	0	392.263	392.263
Afgang i årets løb	0	0	0
Kostpris pr. 30. september 2019	821.831	3.536.470	4.358.301
Afskrivninger			
Saldo pr. 1. oktober 2018	171.215	1.933.627	2.104.842
Årets afskrivninger	82.183	226.203	308.386
Afgang i årets løb	0	0	0
Afskrivninger pr. 30. september 2019	253.398	2.159.830	2.413.228
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2019	568.433	1.376.640	1.945.073
Afskrivninger			308.386

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Note 12. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	77.146	19.036
Forudbetalte omkostninger	1.105.987	1.055.803
	1.183.133	1.074.839

Note 13. Likvide beholdninger

	Renter - % p.a. pr. 30/9 2019			
	indlån	gæld		
Nordea (max kredit kr. 2.000.000)	0,0000%	6,75%	12.429.650	16.648.825
Nordea, omprioritering			7.094	0
Beholdning vicevært og bestyrelse	0,0000%		17.811	12.379
			12.454.555	16.661.204

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 14 . Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat m.v.	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo pr. 1. oktober 2018	3.440.100	0	-167.204.157	-163.764.057
Tilgang nye andele	0			0
Tillægsværdi nye andele			0	0
Regulering CAP			-6.420.761	-6.420.761
Årets regulering			33.058.283	33.058.283
Anvendt af hensættelser				0
Overført af årets resultat			-1.202.901	-1.202.901
Saldo pr. 30. september 2019	<u>3.440.100</u>	<u>0</u>	<u>-141.769.536</u>	<u>-138.329.436</u>

	Andre reserver			
	Henlæggelse i henhold til vedtægternes § 32	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering m.v.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo pr. 1. oktober 2018	4.764.800	171.486.524	0	176.251.324
Tilgang nye andele				0
Tillægsværdi nye andele				0
Regulering CAP				0
Årets regulering	1.000.000	-33.058.283		-32.058.283
Anvendt af hensættelser			0	0
Overført af årets resultat				0
Saldo pr. 30. september 2019	<u>5.764.800</u>	<u>138.428.241</u>	<u>0</u>	<u>144.193.041</u>

	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. oktober 2018	12.487.267
Tilgang nye andele	0
Tillægsværdi nye andele	0
Regulering CAP	-6.420.761
Årets regulering, henlagt til vedligehold	1.000.000
Anvendt af hensættelser	0
Overført af årets resultat	-1.202.901
Saldo pr. 30. september 2019	<u>5.863.605</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 15 . Prioritetsgæld m.v.

Lånetype	Kurs	Rest- løbe- tid	Renter og bidrag		Betalte afdrag (Indfriet)	Nominal restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
			2018/19	2018/19	30/9 2019	30/9 2019	30/9 2019	30/9 2019	
		år	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	
Nordea Kredit Kontantlån, 2,0% Pålydende rt.	2,0%								
Kontant rt.	2,188125%								
Oprindeligt kr.	58.817.000	0,0	1.462.864	1.448.093 (4.280.112)	0	0	0	0	
Nordea Kredit Kontantlån, 1,0% Pålydende rt.	1,0%								
Kontant rt.	1,150232%								
Oprindeligt kr.	57.191.000	102,0	27,9	2.393	0	57.191.000	57.191.000	1.765.000	58.343.280
Nordea Kredit Obligationslån Afdragsfrit til 1/10 2027 Variabel rente, Cibor 6 Inkonvertibel Pålydende rt.	-0,36%								
Kontant rt.	-0,36%								
Oprindeligt	58.533.000	100,2	28,0	179.989	0	58.533.000	58.533.000	0	58.636.603
Renteloft 20 år,	1,5%								
Markedsværdi CAP Renteloft 20 år,	1,5%	18,8	847.330				11.797.367	0	11.797.367
Hovedstol i 20 år	58.533.000								
				2.492.576	1.448.093	115.724.000	127.521.367	1.765.000	128.777.250

Renteloftets hovedstol er uændret i aftalens løbetid. For at renteloftets hovedstol matcher det rentemaksimerede låns hovedstol, forudsættes det at foreningen kan omlægge det sikrede Cibor6 lån i 2027, således at der opnås afdragsfrihed på mindst samme hovedstolsbeløb i perioden fra 1/10 2027 til renteloftsaftalens udløb.

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Note 16. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	1.650.582	1.641.758
Varmeomkostning	868.978	845.315
Afregning	0	0
	<u>781.604</u>	<u>796.443</u>
Note 17. Indvendig vedligeholdelse, lejere		
Saldo pr. 1. oktober 2018	162.461	141.473
Hensat i året	21.105	20.988
	<u>183.566</u>	<u>162.461</u>
Anvendt	-6.250	0
Indtægtsført ved ophør af lejemål	0	0
	<u>177.316</u>	<u>162.461</u>
Note 18. Øvrig gæld		
Kreditorer	1.556.545	4.745.771
Diverse	336.360	695.816
A-skat mv	58.003	53.916
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	125.000	100.000
Revision	50.000	50.000
Tryk af regnskaber	15.000	15.000
Mellemregning igangværende overdragelser	74.056	37.464
Polishbehandling	70.000	38.000
	<u>2.284.964</u>	<u>5.735.967</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 125.756.367 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består alene af prioritetsgæld inkl. renteloft.

Der henvises i øvrigt til note 15.

Note 20. Eventualaktiver- og forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der kan kun foretages yderligere pantsætning efter aftale med Nordea.

Bestyrelsesforsikring

Administrator oplyser, at bestyrelsen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring, der dækker for hver enkelt sikrede med kr. 546.344 pr. skadesbegivenhed, og med maksimalt kr. 2.185.375 i forbindelse med en eller flere skadesbegivenheder pr. forsikringsår.

Hæftelsesforhold

Der er stillet pant for prioritetsgæld med en samlet hovedstol på kr. 115.724.000 i ejendommen.

Der er tinglyst afgiftspantebrev med en hovedstol på kr. 1.626.000.

Vedtægternes §5

Stk. 1 : "Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2."

Stk. 2 : "For de 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 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom."

Stk. 3 : "En fratrædende andelshaver eller hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendte andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtelsen."

Administrator og bestyrelsen oplyser, at andelsboligforeningen ikke har optaget eller trukket på lån, hvor kreditor har taget forbehold for personlig eller solidarisk hæftelse. Vedtægternes § 5 stk. 2 er således ikke benyttet.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervsudlejning ikke vil afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer fortsat 28 erhvervs- og boliglejligheder til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21 Nøgleoplysninger

Nøgletal og -oplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på grundlag af arealer. I Andelsboligforeningen Ryparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Lovkrævede nøgletal og -oplysninger

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angiver i bekendtgørelsen en række lovkrævede nøgletal - og oplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer (Feltnr.) for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal	Areal	Areal	Areal
		30/9 2019 stk.	30/9 2019 m ²	30/9 2018 m ²	30/9 2017 m ²
B1	Andelsboliger	377	22.934	22.934	22.811
	Udlejede andele	0	0	0	111
B3	Boliglejemål	25	1.515	1.515	1.638
B4	Erhvervslejemål	3	168	168	168
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	42	710	710	710
B6	I alt	447	25.327	25.327	25.438

Ovennævnte areal stemmer ikke 100% til BBR.

Feltnr.		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her:	Ikke aktuelt			

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Feltnr.	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv, hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant		

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/9 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	495.000.000	19.544

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 30/9 2019 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	144.193.041	5.693

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 *100)/F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	29

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Feltnr.	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

Feltnr. Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2

						kr. pr. m ² andele	
H1	Boligafgift	1.667.779	*	12	/	22.934	873
H2	Erhvervs-lejeindtægter	13.083	*	12	/	22.934	7
H2	Boligleje-indtægter	80.184	*	12	/	22.934	42

Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2

	År 2016/2017	År 2017/18	År 2018/19	
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	58	5	-9

Feltnr. Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 21)
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Feltnr. Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	10.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.242
K3	Teknisk andelsværdi	15.242

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Felt nr. Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B5)

	År 2016/2017 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
M1	71	90	71
M2	178	168	129
M3	249	258	200

Felt nr. Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

	%
P	-6,17
	72,96

Felt nr. Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

	År 2016/2017 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
R	126	62	63

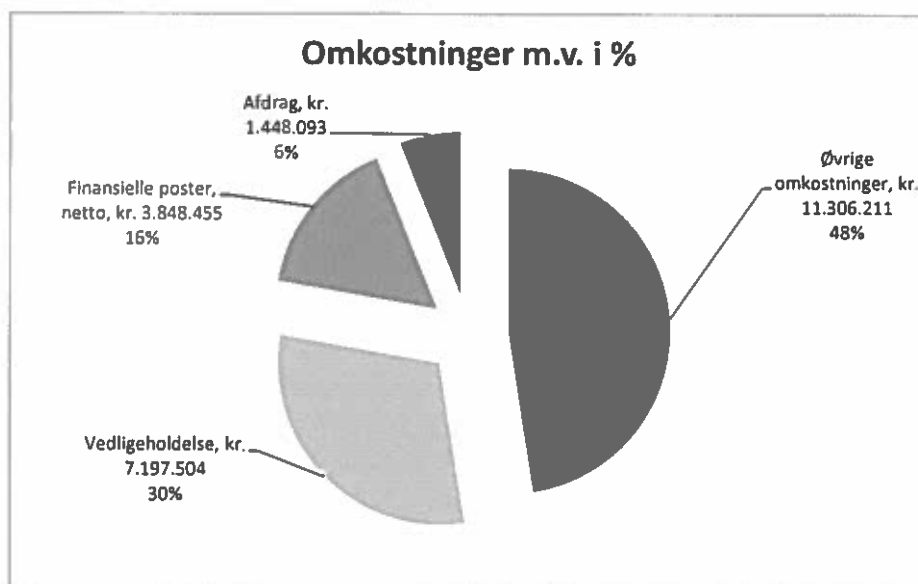
Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Supplerende nøgletal

Udover de lovkrevde nøgletal- og -oplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m ² andele	kr./m ² hele ejd.	i %
Offentlig ejendomsvurdering	11.773	10.661	
Anskaffelsessum (kostpris)	5.558	4.860	
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	5.242	4.746	
Foreslået andelsværdi	10.000	9.055	
Henlæggelser uden for andelsværdi	6.287	5.693	
Boligafgift i gennemsnit	873	790	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		kr./m ²	90,36
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²		759	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²		945	



Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22 . Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2, litra b, den kontante værdi som udlejningsejendom samt vedtægternes § 14.

	kr.	
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser pr. 30. september 2019		-138.329.436
Bogført værdi af ejendom m.v.	-126.074.681	
Kontantværdi som udlejningsejendom pr. 30. september 2019 i henhold til vurdering fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.	<u>495.000.000</u>	368.925.319
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2019	127.521.367	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 30. september 2019	<u>-128.777.250</u>	<u>-1.255.883</u>
		<u>229.340.000</u>

Ejendommen er indregnet til kontantværdi som udlejningsejendom pr. 30. september 2019 i henhold til vurderingsrapport af 12. december 2019 underskrevet af Vurderingsspecialist, MRICS Registreret Valuar Janne Lykke Nielsen og Vurderings- og investeringschef, valuar Lone Thuen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,7%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver handelsvurderingen alt andet lige. Afkastkravet på 5,7% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom.

Handelsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsanalyse viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,25%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. kr. 41 mio. Hvis den indregnede leje reduceres med 5% vil ejendommens handelsværdi falde med ca. 39 mio. kr.

Andelsværdien kan påvirkes af boligpolitiske forhandlinger, afhængigt af udfaldet. Derfor er konsekvenserne for andelshaverne usikker for nuværende. Et boligpolitisk indgreb kan medføre, at man for at opretholde andelsværdien skal anvende henlæggelser.

Andelskroneværdien på grundlag af valuarvurderingen kan ikke benyttes efter 31. marts 2021. Andelsværdien kan ikke benyttes ved overdragelser foretaget efter denne dato. Det forventes dog, at der ved næste årsregnskab og efterfølgende generalforsamling vedtages en ny andelsværdiberegning.

Andel i foreningens formue i henhold til vedtægternes § 6:	<u>229.340.000</u>	
Værdi pr. indskudt kr. (ørefrundet):	3.440.100	<u>67,00</u>
Værdi pr. m ² :	<u>229.340.000</u>	10.000,00
	22.934	<u>-fortsættes</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22 . Beregning af andelsværdi - fortsat

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. m² vedtaget på generalforsamling, den 25. januar
2018

8.000,00

Den beregnede andelsværdi kan specificeres således:

m ²	Andel i formue	Antal andele	Total inkl. indskud
55	550.000	32	17.600.000
56	560.000	161	90.160.000
58	580.000	11	6.380.000
66	660.000	116	76.560.000
67	670.000	56	37.520.000
112	1.120.000	1	1.120.000
Afrunding		<u>377</u>	<u>0</u>
			<u>229.340.000</u>