

Andelsboligforeningen Ryparken

Ændret andelskrone

På generalforsamling den 23/9 2021 blev andelskronen af generalforsamlingen vedtaget til kr. 14.500 pr. indskudt krone.

Ny andelsværdi med tilhørende ændringer er anført nedenfor:

- 1) Egenkapital - ændret i henhold til generalforsamlingsbeslutning 23/9 2021
- 2) Beregning af andelsværdi - ændret i henhold til generalforsamlingsbeslutning 23/9 2021
- 3) Note egenkapital - ændret i henhold til generalforsamlingsbeslutning 23/9 2021
- 4) Ekstrakt af nøgleoplysninger ændret - ændret i henhold til generalforsamlingsbeslutning 23/9 2021

- 1) Egenkapital - ændret i henhold til generalforsamlingsbeslutning 23/9 2021

(Værdier før ændring er anført i kursiv)

	Før general- forsamling 23/9 2021		Efter general- forsamlings beslutning 23/9 2021	
	30. september 2020 kr.	note	30. september 2020 kr.	30. september 2019 kr.
Passiver				
Andelsindskud	3.459.900		3.459.900	3.440.100
Overført resultat m.v.	<i>-141.772.597</i>		<i>-37.975.597</i>	<i>-141.769.536</i>
Egenkapital før andre reserver	<u><i>-138.312.697</i></u>	13	<u><i>-34.515.697</i></u>	<u><i>-138.329.436</i></u>
Andre reserver				
Henlæggelse i henhold til vedtægternes § 32	6.764.800		6.764.800	5.764.800
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.	<i>141.071.112</i>		<i>37.274.112</i>	<i>138.428.241</i>
Andre reserver	<u><i>147.835.912</i></u>	13	<u><i>44.038.912</i></u>	<u><i>144.193.041</i></u>
Egenkapital	<u>9.523.215</u>	13	<u>9.523.215</u>	<u>5.863.605</u>

Andelsboligforeningen Ryparken
(Værdier før ændring er anført i kursiv)

2) Beregning af andelsværdi - ændret i henhold til generalforsamlingsbeslutning 23/9 2021

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

	<i>Tidligere værdier</i>	kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser pr. 30. september 2020	-138.312.697	-34.515.697
Bogført værdi af ejendom m.v.	-124.724.140	
Kontantværdi som udlejningsejendom pr. 30. september 2019 i henhold til vurdering fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.	370.275.860	<u>495.000.000</u> 370.275.860
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2020	125.213.523	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 30. september 2020	-1.303.163	-1.303.163
	<u>230.660.000</u>	<u>334.457.000</u>

Den pr. 1. juli 2020 gyldige valuarvurdering, der udgør kr. 495.000.000, kan fastholdes indtil en anden, højere valuarvurdering anvendes i en senere andelskroneværdiberegning.

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

Dagsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,25%, vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 41 mio. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med 5%, vil dagsværdien falde med ca. kr. 39 mio. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på kr. 667 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.500 pr. m².

Der er vedtaget ændringer i lejelovgivningens bestemmelser om Boligreguleringslovens §5, stk. 2. Ændringerne, der trådte i kraft fra 1. juli 2020, kan medføre ændringer i grundlaget for den fremtidige valuarvurdering af foreningens ejendom.

Andel i foreningens formue i henhold til vedtægternes § 6:

Værdi pr. indskudt kr. (ørefrundet):	<u>334.457.000</u>	<i>Tidligere værdi</i>	97,00
	3.459.900	67	
Værdi pr. m ² :	<u>334.457.000</u>	<i>Tidligere værdi</i>	14.500,00
	23.066	10.000	
			-fortsættes

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

2) Beregning af andelsværdi - ændret i henhold til generalforsamlingsbeslutning 23/9 2021 - fortsat

Den anførte andelsværdi kan specificeres således:

m²	Andel i formue	<i>Tidligere værdier</i>	Antal andele	<i>Tidligere værdier</i>	Total inkl. indskud
55	797.500	550.000	32	17.600.000	25.520.000
56	812.000	560.000	161	90.160.000	130.732.000
58	841.000	580.000	11	6.380.000	9.251.000
66	957.000	660.000	118	77.880.000	112.926.000
67	971.500	670.000	56	37.520.000	54.404.000
112	1.624.000	1.120.000	1	1.120.000	1.624.000
Afrunding					0
			<u>379</u>	<u>230.660.000</u>	<u>334.457.000</u>

Andelsboligforeningen Ryparken
(Værdier før ændring er anført i kursiv)

3) Note egenkapital - ændret i henhold til generalforsamlingsbeslutning 23/9 2021

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 2019	3.440.100	0	-141.769.536	-138.329.436
Tilgang nye andele	19.800			19.800
Tillægsværdi nye andele			1.119.700	1.119.700
Regulering CAP			543.241	543.241
Årets regulering			101.154.129	101.154.129
<i>Tidligere værdi</i>			<i>-2.642.871</i>	<i>-2.642.871</i>
Opkøbte andele overført			-1.028.153	-1.028.153
Overført af årets resultat			2.005.022	2.005.022
Saldo pr. 30. september 2020	<u>3.459.900</u>	<u>0</u>	<u>-37.975.597</u>	<u>-34.515.697</u>
<i>Tidligere værdi</i>			<i>-141.772.597</i>	<i>-138.312.697</i>

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 2019	5.764.800	138.428.241	0	144.193.041
Tilgang nye andele				0
Tillægsværdi nye andele				0
Regulering CAP				0
Årets regulering	1.000.000	-101.154.129		-100.154.129
<i>Tidligere værdi</i>		<i>2.642.871</i>	<i>0</i>	<i>2.642.871</i>
Overført af årets resultat				0
Saldo pr. 30. september 2020	<u>6.764.800</u>	<u>37.274.112</u>	<u>0</u>	<u>44.038.912</u>
<i>Tidligere værdi</i>		<i>141.071.112</i>	<i>0</i>	<i>147.835.912</i>

Egenkapital i alt	
Saldo pr. 1. oktober 2019	5.863.605
Tilgang nye andele	19.800
Tillægsværdi nye andele	1.119.700
Regulering CAP	543.241
Årets regulering overført fra henlæggelser	101.154.129
Årets regulering, henlagt til vedligehold	1.000.000
Anvendt af hensættelser	-101.154.129
Opkøbte andele overført	-1.028.153
Overført af årets resultat	2.005.022
Saldo pr. 30. september 2020	<u>9.523.215</u>

Andelsboligforeningen Ryparken
(Værdier før ændring er anført i kursiv)

4) Ekstrakt af nøgleoplysninger ændret - ændret i henhold til generalforsamlingsbeslutning 23/9 2021
 Nedenfor er anført de nøgletal, som har ændrede værdier efter generalforsamlingsbeslutning 23/9 2021

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 30/9 2020 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	44.038.912	1.739
	<i>Tidligere værdi</i>	<i>147.835.912</i>	<i>5.836</i>

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 *100)/F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9
	<i>Tidligere værdi</i>	<i>30</i>

K1	Andelsværdi	10.000	14.500
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.994	4.994
K3	Teknisk andelsværdi	14.994	19.494

Supplerende nøgletal

Udover de lovkrævede 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.

	kr./m ² andele	kr./m ² hele ejd.	i %
Beregnete nøgletal for foreningen:			
Offentlig ejendomsvurdering	11.706	10.659	
Anskaffelsessum (kostpris)	5.526	4.860	
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	4.994	4.548	
Foreslået andelsværdi	14.500	13.203	
<i>Tidligere værdi</i>	<i>10.000</i>	<i>9.106</i>	
Henlæggelser uden for andelsværdi	1.909	1.739	
<i>Tidligere værdi</i>	<i>6.409</i>	<i>5.836</i>	
Boligafgift i gennemsnit	870	792	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		kr./m ²	90,03
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²		808	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²		965	