

ANDELSBOLIGFORENINGEN RYPARKEN
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE



Side

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning.....	4
------------------------	---

Administratørerklæring.....	4
-----------------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
-------------------------------------------------	-----

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-23
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	22-23
---------------------------	-------



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Ryparken Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96 2100 København Ø Ejendomme: matr. nr. 1014 Emdrup, København CVR-nr.: 19 85 13 70 Stiftet: 1. april 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Bestyrelse	Ole Johnny Jensen, formand Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen, næstformand Ole Bent Blom Negin Igderi Mathias Lyng Nikolajsen
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Andelsboligforeningen Ryparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt forenings vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. januar 2024

Bestyrelse:

Ole Johnny Jensen
Formand

Kristoffer Bøgelund-Linde
Andersen
Næstformand

Ole Bent Blom

Negin Igderi

Mathias Lyng Nikolajsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Ryparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023.

København, den 25. januar 2024

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ryparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, 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, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. 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.

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 driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 25. januar 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ryparken for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående og indbetalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat

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 eller ophør af erhvervsudlejning.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler.....	10 år	0 %
Vaskerier.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Positiv basisværdi af CAP indregnes som finansielle anlægsaktiver.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (rentecap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og 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. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

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



RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.
Boligafgift.....		20.347.240	20.293.000	20.270.115
Lejeindtægter.....	1	1.192.534	1.220.000	1.204.366
Vaskeriindtægter.....		513.327	440.000	434.741
Øvrige indtægter.....	2	261.336	25.000	321.661
INDTÆGTER.....		22.314.437	21.978.000	22.230.883
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-4.099.497	-4.275.000	-4.058.590
Forbrugsafgifter.....	4	-2.831.121	-3.350.000	-2.528.096
Renholdelse, herunder ejendomspektør mv.....	5	-3.394.699	-3.800.000	-3.359.451
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-1.511.761	-1.500.000	-1.471.636
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	7	-2.307.459	-3.000.000	-6.005.684
Administrationsomkostninger.....	8	-1.253.187	-1.585.000	-1.557.744
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-15.740	-20.000	-16.482
Afskrivninger.....		-285.729	-300.000	-286.360
OMKOSTNINGER.....		-15.699.193	-17.830.000	-19.284.043
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		6.615.244	4.148.000	2.946.840
Andre finansielle indtægter.....	9	602.380	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	10	-3.157.715	-2.750.000	-1.902.283
Finansielle poster.....		-2.555.335	-2.750.000	-1.902.283
RESULTAT FØR SKAT.....		4.059.909	1.398.000	1.044.557
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		4.059.909	1.398.000	1.044.557
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		4.059.909	1.398.000	1.044.557
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.821.551	-1.822.000	-1.800.749
Regnskabsmæssige afskrivninger.....		285.729	300.000	286.360
LIKVIDITETSRESULTAT.....		2.524.087	-124.000	-469.832



BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		123.101.456	123.101.456
Driftsmidler.....		239.701	321.884
Vaskerier.....		702.455	711.298
Materielle anlægsaktiver.....	11	124.043.612	124.134.638
Rentecap.....		6.046.165	6.062.141
Finansielle anlægsaktiver.....	12	6.046.165	6.062.141
ANLÆGSAKTIVER.....		130.089.777	130.196.779
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	14.667
Lån til andelshavere.....		177.041	208.085
Andre tilgodehavender.....		38.366	105.757
Periodeafgrænsningsposter.....		1.519.297	1.408.714
Tilgodehavender.....		1.734.704	1.737.223
Likvide beholdninger.....	13	22.115.059	16.572.597
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		23.849.763	18.309.820
AKTIVER.....		153.939.540	148.506.599



BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital.....		3.503.400	3.486.750
Overført resultat.....		-23.324.211	-52.806.412
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-19.820.811	-49.319.662
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		50.185.987	73.966.246
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		7.764.800	7.764.800
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		57.950.787	81.731.046
ANDRE RESERVER.....		57.950.787	81.731.046
EGENKAPITAL.....		38.129.976	32.411.384
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	14	169.763	192.522
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		169.763	192.522
Prioritetsgæld.....	15	106.714.319	108.556.465
Deposita og forudbetalt leje.....		518.824	531.567
Langfristede gældsforpligtelser.....		107.233.143	109.088.032
Prioritetsgæld.....	15	1.842.594	1.822.000
Mellemregning andelshavere ved salg.....		3.123.272	1.972.335
Mellemregning administrator.....		120.570	13.000
Anden gæld.....	16	2.378.678	1.901.048
Periodeafgrænsningsposter.....		0	154.072
Varmeregnskab.....		941.544	952.206
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.406.658	6.814.661
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		115.639.801	115.902.693
PASSIVER.....		153.939.540	148.506.599
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. SEPTEMBER



EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital		
Primo.....	3.486.750	3.476.700
Tilgang nye andele.....	16.650	10.050
	3.503.400	3.486.750
Overført resultat mv.		
Primo.....	-52.806.411	-39.163.206
Tillægsværdi nye andele.....	1.658.008	956.779
Ændring i basisværdi, rentecap.....	-15.976	15.138.906
Overførsel til/fra andre reserver.....	23.780.259	-30.210.728
Rest af årets resultat.....	4.059.909	471.837
	-23.324.211	-52.806.412
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-19.820.811	-49.319.662
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	73.966.246	43.755.518
Overførsel til/fra overført resultat.....	-23.780.259	30.210.728
	50.185.987	73.966.246
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	7.764.800	7.764.800
	7.764.800	7.764.800
Andre reserver (ikke bunden).....	57.950.787	81.731.046
ANDRE RESERVER.....	57.950.787	81.731.046
EGENKAPITAL.....	38.129.976	32.411.384



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	927.422	1.220.000	957.018	
Lejeindtægt, erhverv.....	173.537	0	170.264	
Lejeindtægt, kælderrum.....	103.782	0	99.932	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-12.207	0	-22.848	
	1.192.534	1.220.000	1.204.366	
Øvrige indtægter				2
Rykkergebyrer.....	2.500	0	3.400	
Gebyr, salg af andele.....	213.500	25.000	294.000	
Andre indtægter.....	45.336	0	24.261	
	261.336	25.000	321.661	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	3.431.630	3.600.000	3.431.630	
Forsikringer.....	486.262	675.000	449.910	
Serviceaftaler inkl. vaskerier.....	181.605	0	177.050	
	4.099.497	4.275.000	4.058.590	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug (22/23: 171.873 kWh, 21/22: 172.259 kWh).....	679.813	1.100.000	574.707	
Vandforbrug (2022: 25.264m ³ , 2021:26.611m ³). Renovation.....	966.531	1.200.000	954.804	
	1.184.777	1.050.000	998.585	
	2.831.121	3.350.000	2.528.096	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23	Regnskab 2021/22	Note
	kr.	kr.	kr.	
Renholdelse, herunder ejendomspektør mv.				5
Vicevært m.fl.....	1.893.434	3.000.000	1.890.003	
Døgnvagt.....	22.399	0	20.706	
Telefon og internet.....	26.971	0	62.745	
Fortæring.....	22.194	0	29.420	
Øvrig renholdelse.....	28.064	0	22.831	
Vinduespolering og trappevask.....	500.313	0	464.154	
Rengøring vaskerier.....	68.435	0	68.169	
Blødgøringsanlæg, løbende drift.....	193.215	0	151.543	
Kloakrensning.....	22.519	0	29.731	
Ejendoms kontor.....	33.053	0	24.379	
Rengøring indvendigt.....	966	0	22.218	
Datalønsgebyr.....	3.655	0	7.699	
Varme, fællesarealer.....	-4.850	0	-2.850	
IT, kommunikation, anskaffelser inkl.....	46.381	0	119.968	
Maskindrift.....	79.091	0	42.863	
Have- og vejvedligeholdelse samt snerydning..	430.276	800.000	341.296	
Forsikring og afgifter.....	300	0	14.052	
Graffitibekæmpelse.....	18.702	0	30.335	
Skadedyrsbekæmpelse.....	9.581	0	20.189	
	3.394.699	3.800.000	3.359.451	
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	334.422	0	628.553	
Murer.....	54.230	0	135.918	
Tømrer og snedker.....	41.209	0	92.994	
Elektriker.....	49.308	0	143.256	
Maler.....	17.316	0	19.966	
Varmeanlæg.....	81.129	0	30.975	
Porttelefon.....	5.942	0	55.591	
Diverse småanskaffelser.....	0	0	67.218	
Glarmester.....	0	0	2.318	
Værktøj og inventar.....	9.829	0	22.675	
Kloakarbejde.....	135.422	0	160.963	
Vinduer og altandøre.....	22.733	0	52.257	
Reparation og vedligeholdelse, vaskeri.....	1.802	0	2.150	
Reparation af gavl.....	743.141	0	0	
Selskabslokaler.....	0	0	25.394	
Låseservice, nøgler og skilte.....	15.278	0	31.408	
Løbende vedligeholdelse.....	0	1.500.000	0	
	1.511.761	1.500.000	1.471.636	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				7
Stigestreng.....	2.307.459	3.000.000	6.005.684	
	2.307.459	3.000.000	6.005.684	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	590.000	590.000	590.000	
Revisor.....	69.250	60.000	60.000	
Opstilling af regnskab.....	22.500	155.000	155.000	
Advokat.....	177.000	50.000	181.619	
Porto og gebyrer.....	77.563	125.000	63.123	
Tab på tilgodehavender.....	1.264	30.000	22.117	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	119.411	200.000	227.068	
Målerpasning og varmeregnskab.....	80.778	75.000	68.874	
Fester.....	76.297	100.000	93.109	
Diverse omkostninger.....	39.124	200.000	96.834	
	1.253.187	1.585.000	1.557.744	
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank.....	25.342	0	0	
Indbetaling vedrørende rentecap.....	577.038	0	0	
	602.380	0	0	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	9.973	0	65.144	
Prioritetsrenter.....	2.517.439	2.750.000	994.426	
Betaling vedrørende rentecap.....	630.303	0	842.713	
	3.157.715	2.750.000	1.902.283	
Materielle anlægsaktiver				11
		Grunde og bygninger	Driftsmidler	Vaskerier
Kostpris 1. oktober 2022.....	123.101.456	821.831	1.837.162	
Tilgang.....	0	0	194.704	
Kostpris 30. september 2023.....	123.101.456	821.831	2.031.866	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....	0	499.947	1.125.864	
Årets afskrivninger	0	82.183	203.547	
Af- og nedskrivninger 30. september 2023...	0	582.130	1.329.411	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	123.101.456	239.701	702.455	



NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

12

	Rentecap
Basisværdi 1. oktober 2022.....	6.062.141
Årets regulering.....	-15.976
Basisværdi 30. september 2023.....	6.046.165
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	6.046.165

Rentesikring (rentecap), basisværdi. Renteloft 20 år. Rente 2,962 %. Sikrer CIBOR 6 lånet med oprindeligt hovedstol på kr. 58.533.000. Udløber 30/6 2037.

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.

	2023 kr.	2022 kr.	
Likvide beholdninger			13
Nordea 2216 0714 326 589.....	12.108.346	16.546.295	
Nordea 2216 4384 453 932.....	6.687	26.276	
Nordea 2216 9034 948 019.....	10.000.000	0	
Kassebeholdning.....	26	26	
	22.115.059	16.572.597	
Indvendig vedligeholdelse for lejere			14
Saldo primo.....	192.521	176.040	
Hensat i året.....	15.740	16.482	
Overført til overført resultat, salg af andele.....	-38.498	0	
	169.763	192.522	



NOTER

Note

Prioritetsgæld

15

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Nordea Kredit.....	58.533.000	0	1.736.967	58.533.000	59.025.263
2) Nordea Kredit.....	51.845.465	1.821.551	780.472	50.023.913	36.086.208
	110.378.465	1.821.551	2.517.439	108.556.913	95.111.471
				2023	2022
				kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	1.842.594	1.822.000
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	106.714.319	108.556.465
	108.556.913	110.378.465
Restgæld efter 5 år.....	97.214.681	101.057.837

Informationer om indregnede lån

1) Nordea Kredit inkonvertibelt Cibor-6 obligationslån, variabel rente og afdragsfrit til 1/10 2027, rentesats 4,19% p.a., hovedstol t.kr. 58.533, restløbetid 24 år

2) Nordea Kredit, konvertibelt 1% kontantlån, fast rente med afdrag, rentesats 1,15% p.a., hovedstol t.kr. 57.191, restløbetid 23,75 år

Anden gæld

16

A-skat og AM-bidrag.....	59.218	62.096
Skyldig revisor.....	69.250	75.000
Diverse omkostningskreditorer.....	2.250.210	1.763.952
	2.378.678	1.901.048

Eventualposter mv.

17

Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nordea Kredit har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer og ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet der fremgår af foreningens vedtægter, at der ikke må ske salg af sidste udlejede lejlighed (erhverv eller bolig). Det er derfor usandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.



NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 108.557, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 124.044. Den fastholdte valuarvurdering udgør t.kr. 495.000.

Administrator oplyser, at bestyrelsen har tegnet en bestyrelsesforsikring, der dækker maksimalt kr. 5 mio. for personskade og kr. 2 mio. for tingskade. Selvrisko udgør maksimalt 10% af skadens udgifter.

Der er tinglyst et afgiftspantebrev på t.kr. 1.626, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-09-2023		30-9-2022	30-9-2021	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	384	23.356	23.245	23.178
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	18	1.093	1.204	1.271
B4	Erhvervslejemål	3	168	168	168
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	26	714	714	714
B6	I alt	431	25.331	25.331	25.331

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			
		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			
		<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			
		495.000.000	19.541	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
		57.950.787	2.288	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
			12	

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	873
H2 Erhvervslejeindtægter	7
H3 Boliglejeindtægter	40

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	105	45	174

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.620
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.930
K3 Teknisk andelsværdi	19.550

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	43	58	60
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	229	237	91
M3 Vedligeholdelse i alt	272	295	151

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	6 %
------------------------------------------------------------------------------------	-----

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	77	77	78



NOTER

Note

Andelsværdiberegning

20

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -19.820.811.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11).....	125.133.322
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	495.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	100.000.000

Ejendommen blev den 5. december 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuar Janne Lykke Nielsen og Lone Thuen fra EDC til en kontant handelspris på kr. 495.000.000.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. september 2023.....		-19.820.811
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	495.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>123.803.911</u>	371.196.089
Bogført værdi prioritetsgæld.....	108.556.913	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>95.111.471</u>	13.445.442
Foreningens formue pr. 30. september 2023.....		364.820.720
	<u>364.820.720</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	3.503.400	104,13

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{364.820.720}{3.503.400} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 104,13, svarende til kr. 15.620 pr. m2.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 97,00, svarende til kr. 14.550 pr. m2.



Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
55 m2	33	8.250	272.250	859.100	28.350.300
56 m2	164	8.400	1.377.600	874.720	143.454.080
58 m2	11	8.700	95.700	905.960	9.965.560
66 m2	118	9.900	1.168.200	1.030.920	121.648.560
67 m2	57	10.050	572.850	1.046.540	59.652.780
112 m2.....	1	16.800	16.800	1.749.440	1.749.440
	384		3.503.400		364.820.720

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.”

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Administrator

Serienummer: ed563432-c5e2-4686-9308-0d78cc40e680

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-01-29 12:16:29 UTC



Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen

Næstformand

Serienummer: 9fa76a37-3986-439b-a19e-cd96df8bc04e

IP: 87.72.xxx.xxx

2024-01-29 13:12:22 UTC



Mathias Lyng Nikolajsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 87205b60-3ca1-485c-b94f-bc26c68b1454

IP: 87.72.xxx.xxx

2024-01-29 14:18:54 UTC



Ole Bent Blom

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bdb80992-1386-4fe0-9eba-c08a67263542

IP: 2.106.xxx.xxx

2024-01-30 16:21:27 UTC



Ole Johnny Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 466d0eac-fb7c-40f7-b767-2425775757ab

IP: 87.72.xxx.xxx

2024-01-30 22:57:17 UTC



Negin Igderi

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7daad187-7c4c-4b24-9bb6-cdd242d0046c

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-02-06 13:23:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1HUUO-U8QJl-YX7AF-J73IP-YLAEV-27ZNL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/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."

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-02-06 13:44:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1HUUO-U8QJI-YY7AF-J73IP-YLAEV-2ZZNL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**