

# Andelsboligforeningen

## Ryparken

Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96

2100 København Ø

CVR nr. 19 85 13 70

## Årsrapport

for 2021/22

26. regnskabsår

### Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Indholdsfortegnelse

	<b>side</b>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3-4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19
Nøgleoplysninger	20 - 24
Andelsværdiberegning	25 - 26

## 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  
Ole Blom  
Valentina Lavacchi  
Johnny Jensen  
Kristoffer B. L. Andersen

##### 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  
Tlf.: 29 89 59 33

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2023

**Dirigent:**

---

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2021/22 for Andelsboligforeningen Ryparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 20. december 2022

#### Administrator:

---

Sven Westergaards  
ejendomsadministration

København, den 20. december 2022

#### Bestyrelsen:

---

Svend Kristensen  
formand

---

Ole Blom  
næstformand

---

Valentina Lavacchi

---

Johnny Jensen

---

Kristoffer B. L. Andersen

## **Andelsboligforeningen Ryparken**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryparken**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 årsregnskab". 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 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.

**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 20. december 2022

**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, andelsboligforeningslovens § 5 stk. 12 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. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningsloven krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12 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.

#### 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 rentekomkostninger 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.

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### 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
--	-----------

##### Finansielle anlægsaktiver

Positiv basisværdi af CAP indregnes som finansielle anlægsaktiver.

##### Tilgodehavender

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

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

##### 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 og kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

##### Prioritetsgæld m.v.

Prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris. CAP (renteloft) indregnes til basisværdi, oplyst af udbyder. Ændring i basisværdi indregnes direkte i foreningens egenkapital. CAP'en indregnes som en særskilt forpligtelse under henholdsvis kort- og langfristet gæld.

Hvis basisværdien er positiv, indregnes værdien under finansielle anlægsaktiver.



## **Andelsboligforeningen Ryparken**

### **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

#### **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 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 18 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 19. 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 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr. (ej revideret)	Realiseret 2020/21 kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		20.270.115	20.226.000	20.144.796
Lejeindtægter	1	1.204.366	1.260.000	1.299.966
Vaskeriindtægter		434.741	440.000	439.054
Øvrige indtægter	2	321.661	205.000	347.575
<b>Indtægter i alt</b>		<u>22.230.883</u>	<u>22.131.000</u>	<u>22.231.391</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	4.058.590	4.230.000	4.056.537
Forbrugsafgifter	4	2.528.096	2.600.000	2.258.432
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	5	3.359.451	3.900.000	3.169.630
Vedligeholdelse	6	7.493.802	5.970.000	6.909.306
Foreningsomkostninger	7	1.557.744	1.525.000	1.285.307
Afskrivninger, installationer	10	286.360	205.000	303.140
<b>Omkostninger i alt</b>		<u>19.284.043</u>	<u>18.430.000</u>	<u>17.982.352</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		2.946.840	3.701.000	4.249.039
Finansielle omkostninger	8	1.902.284	1.868.000	1.813.623
		<u>1.902.284</u>	<u>1.868.000</u>	<u>1.813.623</u>
<b>Resultat før skat</b>		1.044.556	1.833.000	2.435.416
Skat af årets resultat		0	0	0
		<u>1.044.556</u>	<u>1.833.000</u>	<u>2.435.416</u>
<b>Forslag til resultat disponering:</b>				
Henlæggelser i henhold til vedtægternes § 32		0	0	1.000.000
Anvendt af reserve til vedligeholdelse		0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Overført resultat:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		1.800.749	1.801.000	1.764.602
Regnskabsmæssige afskrivninger		-286.360	-205.000	-303.140
Overført restandel af årets resultat		-469.833	237.000	-26.046
		<u>1.044.556</u>	<u>1.833.000</u>	<u>1.435.416</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<u>1.044.556</u>	<u>1.833.000</u>	<u>2.435.416</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

Balance  
pr. 30. september

	note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen, matr. nr. 1025			
Emdrup, København	9	123.101.455	123.101.455
Kostpris pr. 30. september 2022			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021			
udgør kr. 270.000.000			
Installationer, driftsmateriel m.v.	10	1.033.182	1.319.542
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>124.134.637</u>	<u>124.420.997</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Basisværdi af CAP, indregnes som finasielt aktiv	13	6.062.141	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.062.141</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>130.196.778</u>	<u>124.420.997</u>
Restancer		14.667	657
Andre tilgodehavender	11	1.722.556	1.700.032
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.737.223</u>	<u>1.700.689</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<u>16.572.597</u>	<u>17.865.705</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>18.309.820</u>	<u>19.566.394</u>
<b>AKTIVER</b>		<u>148.506.598</u>	<u>143.987.391</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

Balance  
pr. 30. september

	note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		3.486.750	3.476.700
Overført resultat m.v.		-52.806.414	-39.735.927
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>-49.319.664</u>	<u>-36.259.227</u>
<b>Andre reserver</b>			
Henlæggelse i henhold til vedtægternes § 32		7.764.800	7.764.800
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.		73.966.246	43.755.518
<b>Andre reserver</b>		<u>81.731.046</u>	<u>51.520.318</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>32.411.382</u>	<u>15.261.091</u>
<b>Langfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld m.v. andel indregnet som langfristet gæld	13	<u>108.556.465</u>	<u>119.475.979</u>
		<u>108.556.465</u>	<u>119.475.979</u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld m.v. andel indregnet som kortfristet gæld	13	1.822.000	1.780.000
Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele		1.972.335	1.280.525
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		531.567	530.434
Varmeregnskab	14	952.206	885.768
Indvendig vedligeholdelse, lejere	15	192.522	176.040
Forudbetalt boligafgift og leje		154.072	37.164
Mellemregning administrator		13.001	59.047
Øvrig gæld	16	1.901.048	4.501.343
		<u>7.538.751</u>	<u>9.250.321</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>116.095.216</u>	<u>128.726.300</u>
<b>PASSIVER</b>		<u>148.506.598</u>	<u>143.987.391</u>
<b>Eventualaktiver- og forpligtelser</b>	17		
<b>Nøgleoplysninger</b>	18		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	19		

Egenkapitalopgørelse

**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 2021	3.476.700	0	-39.735.927	-36.259.227
Tilgang nye andele	10.050			10.050
Tillægsværdi nye andele			956.779	956.779
Regulering CAP			15.138.906	15.138.906
Årets regulering			-30.210.728	-30.210.728
Overført af årets resultat			1.044.556	1.044.556
Saldo pr. 30. september 2022	3.486.750	0	-52.806.414	-49.319.664

**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 2021	7.764.800	43.755.518	0	51.520.318
Tilgang nye andele				0
Tillægsværdi nye andele				0
Regulering CAP				0
Årets regulering	0	30.210.728		30.210.728
Overført af årets resultat				0
Saldo pr. 30. september 2022	7.764.800	73.966.246	0	81.731.046

	<b>Egenkapital i alt</b>
Saldo pr. 1. oktober 2021	15.261.091
Tilgang nye andele	10.050
Tillægsværdi nye andele	956.779
Regulering CAP	15.138.906
Årets regulering, henlagt til værdiforringelse ejendom, kursregulering m.v.	0
Overført af årets resultat	1.044.556
Saldo pr. 30. september 2022	32.411.382

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr. (ej revideret)	Realiseret 2020/21 kr.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter beboelseslejemål inkl. modernisering	957.018	989.000	1.056.552
Lejeindtægter erhvervslejemål	170.264	172.000	166.229
	<u>1.127.282</u>	<u>1.161.000</u>	<u>1.222.781</u>
Kælderleje	77.084	99.000	77.185
	<u>1.204.366</u>	<u>1.260.000</u>	<u>1.299.966</u>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Overdragelsesgebyrer	294.000	200.000	257.500
Arealleje	0	0	60.000
Refusion snerydning m.v., Københavns Kommune	16.045	0	15.000
Ekstra rykkergebyr samt diverse indtægter	11.616	5.000	15.075
	<u>321.661</u>	<u>205.000</u>	<u>347.575</u>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	3.431.630	3.600.000	3.431.631
Forsikringer	449.910	630.000	448.268
Serviceaftaler inkl. vaskerier	177.050		176.638
	<u>4.058.590</u>	<u>4.230.000</u>	<u>4.056.537</u>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift inkl. vaskerier	954.804	1.200.000	995.887
Renovation	998.585	950.000	886.204
Elforbrug fællesarealer inkl. vaskerier	574.707	450.000	376.341
	<u>2.528.096</u>	<u>2.600.000</u>	<u>2.258.432</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr. <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2020/21 kr.
<b>Note 5. Renholdelse og ejendomsfunktionærer</b>			
<b>Ejendomsfunktionærer</b>			
Lønninger inkl. pension, afløser og sociale ydelser	1.890.003		1.850.561
Kursus m.v.	0		0
Døgnvagt	20.706		20.400
Telefon og internet	62.745		24.651
Fortæring	29.420		27.449
Personlige værnemidler m.v.	22.831		33.524
<b>Renholdelse</b>			
Vinduespolering og trappevask	464.154		444.639
Rengøring vaskerier	68.169		61.803
Blødvandsanlæg	151.543		104.705
Polishbehandling	135.000		0
Heraf dækket af indflyttere	<u>-135.000</u>	0	165.356
Kloakrensning	29.731		24.091
Vicevært- og rengøringsartikler	22.218		15.059
Container, affald, tømning m.v.	0		34.814
Gebyr lønregistrering	7.699		7.544
Ejendoms kontor	24.379		3.381
Varme fælleslokale	-2.850		-4.400
IT, kommunikation inkl. anskaffelser	119.968		42.902
Maskindrift	42.863		38.958
Forsikringer og afgifter	14.052		12.341
Graffitibekæmpelse	30.335		16.495
Skadedyrsbekæmpelse	20.189		10.389
	<u>3.018.155</u>	<u>3.100.000</u>	<u>2.934.662</u>
Have- og vejanlæg	258.905	800.000	163.709
Saltning og snerydning	82.391	0	71.259
	<u>3.359.451</u>	<u>3.900.000</u>	<u>3.169.630</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr. (ej revideret)	Realiseret 2020/21 kr.
<b>Note 6. Vedligeholdelse</b>			
<b>Løbende vedligeholdelse</b>			
Maler	19.966		51.569
Elektriker	143.256		64.687
Glarmester	2.318		26.276
Badeværelsesgulve+følgerreparation	0		7.500
Værktøj og inventar	22.675		35.119
Stilladser og lift	0		3.672
Porttelefon	55.591		59.821
Murer	135.918		53.797
Snedker	92.994		60.555
VVS	628.553		533.796
Varmeanlæg	30.975		43.879
Kloakarbejde	160.963		0
Videoovervågning og -udstyr	0		23.611
Rådgivning	0		37.188
Vinduer og altandøre	52.257		65.032
Diverse anskaffelser	67.218		0
Reparation og vedligehold af vaskeri	2.150		2.194
Låseservice, nøgler og skilte	31.408		24.963
	<u>1.471.636</u>	<u>2.250.000</u>	<u>1.093.659</u>
<b>Planlagt vedligeholdelse</b>			
Diverse vedligeholdelsesarbejder	0	3.500.000	0
Legeplads	538.205		0
Adgangskontrol, kortlæsere	1.017.627		0
Vaskeri istandsættelse & nyanskaffelser	407.213	200.000	466.572
Tagkonstruktion skraldegård	0		190.938
Isolering rør	0		264.469
El tavler	0		318.750
	<u>1.963.045</u>	<u>3.700.000</u>	<u>1.240.729</u>

-fortsættes



## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr. (ej revideret)	Realiseret 2020/21 kr.
<b>Note 6. Vedligeholdelse - fortsat</b>			
<b>Iflg. generalforsamlingsbeslutning:</b>			
Stigestreng	4.042.639		2.554.320
Afsat til stigestreng	0		2.000.000
	<u>4.042.639</u>	<u>0</u>	<u>4.554.320</u>
Indvendig vedligeholdelse, lejere	<u>16.482</u>	<u>20.000</u>	<u>20.598</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>7.493.802</u>	<u>5.970.000</u>	<u>6.909.306</u>
<b>Note 7. Foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	590.000	590.000	590.000
Revision	60.000	215.000	60.000
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	155.000		105.000
Anden løbende assistance, retssager, møder m.v.	181.619	30.000	100.000
Varmeregnskabshonorar	68.874	75.000	64.670
Valuarvurdering	0	25.000	0
Kontorartikler, porto og gebyrer	63.123	125.000	74.388
Tomgang varme, afregning fraflyttere	3.001	10.000	2.125
Tab/gevinst på fraflyttere	19.116		0
Bestyrelseshonorar, -kontor, telefonskud m.v.	227.068	455.000	211.986
Sommerfest, workshop mv.	93.109		
Øvrige foreningsomkostninger	96.834		77.138
	<u>1.557.744</u>	<u>1.525.000</u>	<u>1.285.307</u>
<b>Note 8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter m.v.	1.837.140	1.793.000	1.797.362
Bankrenter	65.144	75.000	16.261
	<u>1.902.284</u>	<u>1.868.000</u>	<u>1.813.623</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Note 9. Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København</b>		
Kostpris pr. 1. oktober 2021	123.101.455	123.101.455
Kostpris pr. 30. september 2022	123.101.455	123.101.455
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2022</b>	<u>123.101.455</u>	<u>123.101.455</u>

	Drifts- midler kr.	Vaskerier kr.	I alt kr.
<b>Note 10. Installationer, driftsmateriel m.v.</b>			
<b>Kostpris</b>			
Saldo pr. 1. oktober 2021	821.831	2.038.192	2.860.023
Udfaset	0	-201.030	-201.030
<b>Kostpris pr. 30. september 2022</b>	<u>821.831</u>	<u>1.837.162</u>	<u>2.658.993</u>
<b>Afskrivninger</b>			
Saldo pr. 1. oktober 2021	417.764	1.122.717	1.540.481
Årets afskrivninger	82.183	204.177	286.360
Afgang i årets løb	0	-201.030	-201.030
<b>Afskrivninger pr. 30. september 2022</b>	<u>499.947</u>	<u>1.125.864</u>	<u>1.625.811</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2022</b>	<u>321.884</u>	<u>711.298</u>	<u>1.033.182</u>
Afskrivninger			<u>286.360</u>

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Note 11. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	105.757	46.575
Arealleje m.v.	0	75.000
Afdragsordninger	208.085	94.757
Forsikringsager	0	2.070
Forudbetalte omkostninger	1.408.714	1.481.630
	<u>1.722.556</u>	<u>1.700.032</u>

**Note 12. Likvide beholdninger**

	indlån	gæld		
Renter - % p.a. pr. 30/9 2022				
Nordea (max kredit kr. 2.000.000)	0,00%	8,00%	16.546.295	17.840.224
Provision	1,00%			
Beholdning vicevært og bestyrelse	0,00%	14,55%	26.302	25.481
			<u>16.572.597</u>	<u>17.865.705</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til balancen - fortsat

#### Note 13 . Prioritetsgæld m.v. andel indregnet som langfristet gæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbe- tid	Renter og bidrag		Betalte afdrag (indfriet)	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
			2021/22	2021/22	30/9 2022	30/9 2022	30/9 2022	30/9 2022	
		år	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	
Nordea Kredit									
Kontantlån, 1,0%									
Pålydende rt.	1,0%								
Kontant rt.	1,150232%								
Oprindeligt kr.	57.191.000	69,0	24,75	815.901	1.800.749	52.783.328	51.845.465	1.822.000	36.412.416
Nordea Kredit									
Obligationslån									
Afdragsfrit til 1/10 2027									
Variabel rente, Cibor 6									
Inkonvertibel									
Pålydende rt.	0,46%								
Kontant rt.	0,46%								
Oprindeligt	58.533.000	99,9	25,0	178.526		58.533.000	58.533.000	0	58.459.248
Renteloft 20 år,	1,5%								
Basisværdi CAP	(positiv)		15,75	842.713			-6.062.141	0	-6.062.141
Renteloft 20 år,	1,5%								
Hovedstol i 20 år	58.533.000								
				1.837.140	1.800.749	111.316.328	104.316.324	1.822.000	88.809.523
Basisværdi CAP overført til finansielle anlægsaktiver							6.062.141		6.062.141
Afdrag næste år - indregnes som kortfristet gæld							-1.822.000		
				1.837.140	1.800.749	111.316.328	108.556.465	1.822.000	94.871.664

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

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
<b>Note 14. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt aconto	1.675.504	1.656.786
Varmeomkostning	723.298	771.018
	<u>952.206</u>	<u>885.768</u>
<b>Note 15. Indvendig vedligeholdelse, lejere</b>		
Saldo pr. 1. oktober 2021	176.040	184.176
Hensat i året	16.482	20.598
	<u>192.522</u>	<u>204.774</u>
Anvendt	0	-18.546
Indtægtsført ved ophør af lejemål	0	-10.188
	<u>192.522</u>	<u>176.040</u>
<b>Note 16. Øvrig gæld</b>		
Kreditorer	1.575.542	1.785.589
Diverse	0	11.914
A-skat mv	62.096	127.827
Indefrosne feriepenge	0	193.273
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	30.000	105.000
Revision	60.000	60.000
Tryk af regnskaber	15.000	15.000
El	102.410	56.770
Restmellemværender overdragelser	0	135.970
Afsat rørprojekt	0	2.000.000
Polishbehandling	56.000	10.000
	<u>1.901.048</u>	<u>4.501.343</u>

0

**Noter til balancen - fortsat**

**Note 17. 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 5 bestyrelsesmedlemmer med maksimalt kr. 2.321.769 i forbindelse med en eller flere skadesbegivenheder pr. forsikringsår, selvrisiko udgør 10% af skadens udgifter.

**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 23 erhvervs- og boliglejligheder til ikke-medlemmer.

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Øvrige noter til årsregnskabet

#### Note 18 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. 1392 af 14. juni 2021 angiver i bekendtgørelsen en række lovkrævede nøgletal - og oplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer (Felt nr.) for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	Areal	Areal	Areal
		30/9 2022 stk.	30/9 2022 m <sup>2</sup>	30/9 2021 m <sup>2</sup>	30/9 2020 m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	382	23.245	23.178	23.066
	Udlejede andele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	20	1.204	1.271	1.383
B4	Erhvervslejemål	3	168	168	168
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	41	714	714	714
B6	I alt	<u>446</u>	<u>25.331</u>	<u>25.331</u>	<u>25.331</u>

Ovennævnte areal stemmer ikke 100% til BBR.

Felt nr.		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	
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		JA	

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/9 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	495.000.000	19.541

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 30/9 2022 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	81.731.046	3.227

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 *100)/F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	17

## 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

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2

							kr. pr. m <sup>2</sup> andele
H1	Boligafgift	1.690.394	*	12	/	23.245	873
H2	Erhvervs-lejeindtægter	14.698	*	12	/	23.245	8
H2	Boligleje-indtægter	78.856	*	12	/	23.245	41

### Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets resultat

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2

	År 2019/2020	År 2020/21	År 2021/22	
J1	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	130	105	45

### Feltnr. Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 21)

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

### Feltnr. Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

	kr. pr. m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	14.500
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.207
K3	Teknisk andelsværdi	18.707



## Andelsboligforeningen Ryparken

### Øvrige noter til årsregnskabet

Feltnr. Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

	År 2019/2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	67	43	58
M2	32	49	77
M3	99	92	135

Feltnr. Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

	%
P	6,48
	76,55

Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets afdrag  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

	År 2019/2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	77	77	77

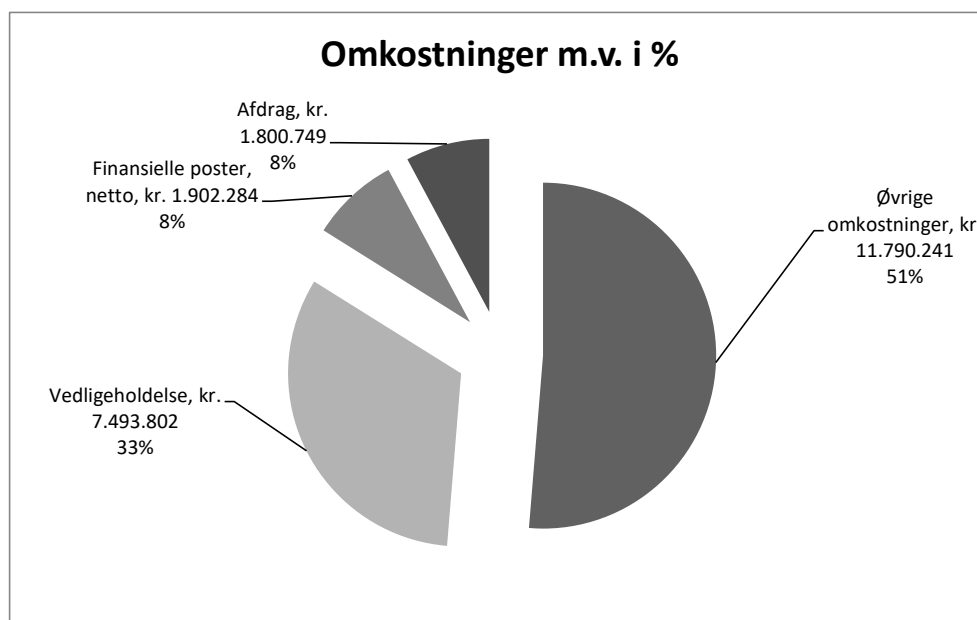
## Andelsboligforeningen Ryparken

### Øvrige noter til årsregnskabet

#### 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 <sup>2</sup> andele	kr./m <sup>2</sup> hele ejd.	i %
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>			
Offentlig ejendomsvurdering	11.615	10.659	
Anskaffelsessum (kostpris)	5.410	4.860	
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	4.207	3.860	
Foreslået andelsværdi	14.500	13.306	
Henlæggelser uden for andelsværdi	3.516	3.227	
Boligafgift i gennemsnit	872	800	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		kr./m <sup>2</sup>	91,18
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m <sup>2</sup>		795	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m <sup>2</sup>		1.013	



## Andelsboligforeningen Ryparken

### Øvrige noter til årsregnskabet

#### Note 19 . 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 2022		-49.319.664
Bogført værdi af ejendom m.v.	-124.134.637	
Kontantværdi som udlejningsejendom pr. 30. september 2019 i henhold til vurdering fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.	<u>495.000.000</u>	370.865.363
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2022	110.378.465	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 30. september 2022	<u>-94.871.664</u>	<u>15.506.801</u>
		<u><u>337.052.500</u></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. m<sup>2</sup> samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.500 pr. m<sup>2</sup>.

Andel i foreningens formue i henhold til vedtægternes § 6:

	<u>337.052.500</u>	
Værdi pr. indskudt kr. (øreafrundet):	3.486.750	<u>97,00</u>
	<u>337.052.500</u>	
Værdi pr. m <sup>2</sup> :	23.245	<u>14.500,00</u>
		-fortsættes

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Øvrige noter til årsregnskabet

#### Note 19 . Beregning af andelsværdi - fortsat

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. m<sup>2</sup> vedtaget på generalforsamling, den 23.  
september 2022

14.500,00

Den beregnede andelsværdi kan specificeres således:

m <sup>2</sup>	Andel i formue	Antal andele	Total inkl. indskud
55	797.500	32	25.520.000
56	812.000	163	132.356.000
58	841.000	11	9.251.000
66	957.000	118	112.926.000
67	971.500	57	55.375.500
112	1.624.000	1	1.624.000
Afrunding		<u>382</u>	<u>0</u>
		<u><u>382</u></u>	<u><u>337.052.500</u></u>

# 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.”

## Svend-Erik Jorch Dehn Kristensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 88e364cb-01ff-4ba3-a2b2-f9ec673c97b5

IP: 87.72.xxx.xxx

2022-12-20 13:00:18 UTC



## Valentina Lavacchi

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2321bc49-94f6-4d8a-97fd-2b09d57e5847

IP: 87.72.xxx.xxx

2022-12-20 17:44:09 UTC



## Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.72.xxx.xxx

2022-12-20 18:41:28 UTC



## Ole Johnny Jensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-12-20 19:29:55 UTC



## Ole Bent Blom

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-472210408828

IP: 81.161.xxx.xxx

2022-12-21 09:24:14 UTC



## Lis Janne Tandrup Jørgensen

Administrator

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

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-12-21 09:28:03 UTC



## Lars Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:53371914-RID:43377670

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-12-21 09:29:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: K2CNT-BVIBX-BEZV5-P5TXL-DXVP5-835PW

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/validate>