

# Andelsboligforeningen

## Ryparken

Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96

2100 København Ø

CVR nr. 19 85 13 70

### Årsrapport

for 2020/21

25. regnskabsår

**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
<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

Caroline Stephansen

Valentina Lavacchi

Daniel Blyme Grundtvig

**Administrator**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 248

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

~~Original:~~



2 / 3

2022

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 15. december 2021

**Administrator:**

---

Sven Westergaards  
ejendomsadministration

København, den 15. december 2021

**Bestyrelsen:**

---

Svend Kristensen  
formand

---

Ole Blom  
næstformand

---

Caroline Stephansen

---

Valentina Lavacchi

---

Daniel Blyme Grundtvig

## **Andelsboligforeningen Ryparken**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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.

##### **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.

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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 15. december 2021

**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 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.

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

##### Tilgodehavender

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

##### 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 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 nominal værdi.



## **Andelsboligforeningen Ryparken**

### **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

#### **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 19 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 19 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 21. 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 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr. (ej revideret)	Realiseret 2019/20 kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligaft		20.144.796	20.129.000	20.058.929
Lejeindtægter	1	1.299.966	1.320.000	1.358.855
Vaskeriindtægter		439.054	460.000	451.715
Øvrige indtægter	2	347.575	215.000	410.858
<b>Indtægter i alt</b>		<b>22.231.391</b>	<b>22.124.000</b>	<b>22.280.357</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	4.056.537	4.200.000	4.101.101
Forbrugsafgifter	4	2.258.432	2.460.000	2.165.837
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	5	3.064.925	3.763.000	3.206.883
Vedligeholdelse	6	7.014.011	5.970.000	6.420.934
Foreningsomkostninger	7	1.285.307	1.465.000	1.289.814
Afskrivninger, installationer	10	303.140	300.000	322.388
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>17.982.352</b>	<b>18.158.000</b>	<b>17.506.957</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.249.039</b>	<b>3.966.000</b>	<b>4.773.400</b>
Finansielle omkostninger	8	1.813.623	1.868.000	1.768.378
		<b>1.813.623</b>	<b>1.868.000</b>	<b>1.768.378</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.435.416</b>	<b>2.098.000</b>	<b>3.005.022</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
		<b>2.435.416</b>	<b>2.098.000</b>	<b>3.005.022</b>
<b>Forslag til resultat disponering:</b>				
Henlæggelser i henhold til vedtægternes § 32		1.000.000	1.000.000	1.000.000
Anvendt af reserve til vedligeholdelse		0	0	0
		<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Overført resultat:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		1.780.184	1.780.000	1.764.602
Regnskabsmæssige afskrivninger		-303.140	-300.000	-322.388
Overført restandel af årets resultat		-41.628	-382.000	562.808
		<b>1.435.416</b>	<b>1.098.000</b>	<b>2.005.022</b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.435.416</b>	<b>2.098.000</b>	<b>3.005.022</b>

## Andelsboligforeningen Ryparken

Balance  
pr. 30. september

	note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København	9	123.101.455	123.101.455
Kostpris pr. 30. september 2021 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 270.000.000			
Installationer, driftsmateriel m.v.	10	<u>1.319.542</u>	<u>1.622.683</u>
		<u>124.420.997</u>	<u>124.724.138</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>124.420.997</u>	<u>124.724.138</u>
Restancer		657	9.694
Andre tilgodehavender	11	<u>1.700.032</u>	<u>1.380.253</u>
Tilgodehavender		<u>1.700.689</u>	<u>1.389.947</u>
Likvide beholdninger	12	<u>17.865.705</u>	<u>13.020.616</u>
Omsætningsaktiver		<u>19.566.394</u>	<u>14.410.563</u>
<b>AKTIVER</b>		<u>143.987.391</u>	<u>139.134.701</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

Balance  
pr. 30. september

	note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		3.476.700	3.459.900
Overført resultat m.v.		-39.735.927	-37.975.597
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<b>-36.259.227</b>	<b>-34.515.697</b>
<b>Andre reserver</b>			
Henlæggelse i henhold til vedtægternes § 32		7.764.800	6.764.800
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.		43.755.518	37.274.112
<b>Andre reserver</b>		<b>51.520.318</b>	<b>44.038.912</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>15.261.091</b>	<b>9.523.215</b>
Prioritetsgæld m.v.	13	121.255.979	125.213.524
Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele		1.280.525	666.084
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		530.434	561.065
Varmeregnskab	14	885.768	907.863
Indvendig vedligeholdelse, lejere	15	176.040	184.176
Forudbetalt boligafgift og leje		37.164	43.758
Mellemregning administrator		59.047	35.834
Øvrig gæld	16	4.501.343	1.999.182
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>17</b>	<b>128.726.300</b>	<b>129.611.486</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>143.987.391</b>	<b>139.134.701</b>
<b>Eventualaktiver- og forpligtelser</b>	<b>18</b>		
<b>Nøgleoplysninger</b>	<b>19</b>		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>21</b>		

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Egenkapitaloppgørelse

	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 2020	3.459.900	0	-37.975.597	-34.515.697
Tilgang nye andele	16.800			16.800
Tillægsværdi nye andele			1.108.299	1.108.299
Regulering CAP			2.177.361	2.177.361
Årets regulering			-6.481.406	-6.481.406
Overført af årets resultat			1.435.416	1.435.416
Saldo pr. 30. september 2021	3.476.700	0	-39.735.927	-36.259.227

	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 2020	6.764.800	37.274.112	0	44.038.912
Tilgang nye andele				0
Tillægsværdi nye andele				0
Regulering CAP				0
Årets regulering	1.000.000	6.481.406		7.481.406
Overført af årets resultat				0
Saldo pr. 30. september 2021	7.764.800	43.755.518	0	51.520.318

	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. oktober 2020	9.523.215
Tilgang nye andele	16.800
Tillægsværdi nye andele	1.108.299
Regulering CAP	2.177.361
Årets regulering overført fra henlæggelser	-6.481.406
Årets regulering, henlagt til vedligehold	1.000.000
Anvendt af hensættelser	6.481.406
Overført af årets resultat	1.435.416
Saldo pr. 30. september 2021	15.261.091

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr. (ej revideret)	Realiseret 2019/20 kr.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter beboelseslejemål inkl. modernisering	1.056.552	1.080.000	1.117.104
Lejeindtægter erhvervslejemål	166.229	160.000	162.116
	<u>1.222.781</u>	<u>1.240.000</u>	<u>1.279.220</u>
Kælderleje	77.185	80.000	79.635
	<u>1.299.966</u>	<u>1.320.000</u>	<u>1.358.855</u>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Overdragelsesgebyrer	257.500	200.000	237.000
Arealleje	60.000	0	150.000
Refusion snerydning m.v., Københavns Kommune	15.000	15.000	15.193
Diverse	15.075	0	5.665
Ekstra rykkergebyr	0	0	3.000
	<u>347.575</u>	<u>215.000</u>	<u>410.858</u>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	3.431.631	3.600.000	3.431.630
Forsikringer	448.268	600.000	488.958
Serviceaftaler inkl. vaskerier	176.638		180.513
	<u>4.056.537</u>	<u>4.200.000</u>	<u>4.101.101</u>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift inkl. vaskerier	995.887	1.200.000	978.998
Renovation	886.204	900.000	837.604
Elforbrug fællesarealer inkl. vaskerier	376.341	360.000	349.235
	<u>2.258.432</u>	<u>2.460.000</u>	<u>2.165.837</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr. (ej revideret)	Realiseret 2019/20 kr.
<b>Note 5. Renholdelse og ejendomsfunktionærer</b>			
<b>Ejendomsfunktionærer</b>			
Lønninger inkl. pension, afløser og sociale ydelser	1.850.561		1.800.665
Feriepengeforpligtelse, regulering	0		50.273
Døgnvagt	20.400		20.196
Telefon og internet	24.651		22.459
Fortæring	27.449		28.581
Personlige værnemidler m.v.	33.524		37.773
<b>Renholdelse</b>			
Vinduespolering og trappevask	444.639		430.882
Rengøring vaskerier	61.803		60.038
Salt og grus	12.240		0
Polishbehandling	300.356		0
Heraf dækket af indflyttere	<u>-135.000</u>		0
Kloakrensning	24.091		26.269
Vicevært- og rengøringsartikler	15.059		23.820
Container, affald, tømning m.v.	34.814		10.946
Gebyr lønregistrering	7.544		6.553
Ejendoms kontor	3.381		17.300
Varme fælleslokale	-4.400		-4.800
IT, kommunikation inkl. anskaffelser	42.902		77.106
Maskindrift	38.958		80.627
Forsikringer	12.341		12.036
Graffitibekæmpelse	16.495		16.146
Skadedyrsbekæmpelse	10.389		17.303
	<u>2.842.197</u>	<u>2.983.000</u>	<u>2.734.173</u>
Have- og vejanlæg	163.709	780.000	454.710
Plantearbejder	0		0
Saltning og snerydning	59.019		18.000
	<u>3.064.925</u>	<u>3.763.000</u>	<u>3.206.883</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr. (ej revideret)	Realiseret 2019/20 kr.
<b>Note 6. Vedligeholdelse</b>			
<b>Løbende vedligeholdelse</b>			
Maler	51.569		3.310
Elektriker	64.687		222.248
Glimester	26.276		31.599
Badeværelsesgulve+følgerreparation	7.500		0
Værktøj og inventar	35.119		94.352
Stilladser og lift	3.672		0
Porttelefon	59.821		55.435
Murer	53.797		245.406
Snedker	60.555		119.435
VVS	533.796		574.228
Varmeanlæg	43.879		57.758
Videoovervågning og -udstyr	23.611		35.729
Gulvarbejder	0		117.600
Rådgivning	37.188		12.250
Følgearbejder overdragelser, lejligheder	0		6.500
Vinduer og altandøre	65.032		90.705
Nyanskaffelser	0		2.442
Reparation og vedligehold af vaskeri	2.194		1.485
Låseservice, nøgler og skilte	24.963		27.811
	<u>1.093.659</u>	<u>2.250.000</u>	<u>1.698.293</u>
<b>Planlagt vedligeholdelse</b>			
Diverse vedligeholdelsesarbejder		3.500.000	1.112
Adgangskontrol			146.980
Altanvask			218.588
Tagkonstruktion skraldegård	190.938		
Isolering rør	264.469		
El tavler	318.750		
Vaskeri istandsættelse tørrerum	466.572		254.995
Vaskeri nyanskaffelser		200.000	176.963
	<u>1.240.729</u>	<u>3.700.000</u>	<u>798.638</u>

-fortsættes



## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr. (ej revideret)	Realiseret 2019/20 kr.
<b>Note 6. Vedligeholdelse - fortsat</b>			
<b>Iflg. generalforsamlingsbeslutning:</b>			
Blødvandsanlæg	104.705		306.418
Stigestreng	2.554.320		3.596.480
Afsat til stigestreng	2.000.000		0
	<u>4.659.025</u>	<u>0</u>	<u>3.902.898</u>
Indvendig vedligeholdelse, lejere	<u>20.598</u>	<u>20.000</u>	<u>21.105</u>
Vedligeholdelse i alt	<u><u>7.014.011</u></u>	<u><u>5.970.000</u></u>	<u><u>6.420.934</u></u>
<b>Note 7. Foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	590.000	590.000	590.000
Revision	60.000	155.000	50.000
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	105.000		105.000
Anden assistance	100.000		97.500
Advokathonorar	0	30.000	10.250
Varmeregnskabsbonor	64.670	75.000	70.239
Valuarvurdering	0	25.000	-2.500
Kontorartikler, porto og gebyrer	74.388	125.000	96.396
Tomgang varme, afregning fraflyttere	2.125	10.000	3.464
Tab/gevinst på fraflyttere	0	455.000	10.267
Bestyrelsesbonor, -kontor, telefontilskud m.v.	211.986		207.465
Øvrige foreningsomkostninger	77.138		51.733
	<u>1.285.307</u>	<u>1.465.000</u>	<u>1.289.814</u>
<b>Note 8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter m.v.	1.797.362		1.768.378
Bankrenter	16.261		0
	<u>1.813.623</u>	<u>1.868.000</u>	<u>1.768.378</u>

**Andelsboligforeningen Ryparken**

**Noter til balancen**

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Note 9. Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København</b>		
Kostpris pr. 1. oktober 2020	123.101.455	90.101.455
Forbedring tag- og vejprojekt	0	33.000.000
Kostpris pr. 30. september 2021	<u>123.101.455</u>	<u>123.101.455</u>
Opkøbte andelslejligheder, jfr. nedenstående specifikation	0	1.028.153
Overført til egenkapital	0	-1.028.153
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2021</b>	<u><u>123.101.455</u></u>	<u><u>123.101.455</u></u>

	Drifts- midler kr.	Vaskerier kr.	I alt kr.
<b>Note 10. Installationer, driftsmateriel m.v.</b>			
<b>Kostpris</b>			
Saldo pr. 1. oktober 2020	821.831	3.536.470	4.358.301
Udfaset	0	-1.498.278	-1.498.278
Kostpris pr. 30. september 2021	<u>821.831</u>	<u>2.038.192</u>	<u>2.860.023</u>
<b>Afskrivninger</b>			
Saldo pr. 1. oktober 2020	335.581	2.400.037	2.735.618
Årets afskrivninger	82.183	220.957	303.140
Afgang i årets løb	0	-1.498.277	-1.498.277
Afskrivninger pr. 30. september 2021	<u>417.764</u>	<u>1.122.717</u>	<u>1.540.481</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2021</b>	<u><u>404.067</u></u>	<u><u>915.475</u></u>	<u><u>1.319.542</u></u>
Afskrivninger			<u>303.140</u>

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Note 11. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	46.575	20.908
Arealleje m.v.	75.000	150.000
Afdragsordninger	94.757	82.895
Forsikringsager	2.070	17.628
Forudbetalte omkostninger	1.481.630	1.108.822
	<u>1.700.032</u>	<u>1.380.253</u>

**Note 12. Likvide beholdninger**

	Renter - % p.a. pr. 30/9 2021	indlån	gæld		
Nordea (max kredit kr. 2.000.000)	-0,25%		6,75%	17.840.224	13.005.074
Provision	1,00%				
Indstående under kr. 2.000.000	0,00%				
Beholdning vicevært og bestyrelse	-0,25%		13,30%	25.481	15.542
				<u>17.865.705</u>	<u>13.020.616</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til balancen - fortsat

#### Note 13 . Prioritetsgæld m.v.

Lånetype	Kurs	Rest-løbe-tid	Renter og	Betalte afdrag	Nominal	Regnskabs-	Heraf næste	Kursværdi	
			bidrag	(Indfriet)	restgæld	mæssig værdi	års afdrag		
			2020/21	2020/21	30/9 2021	30/9 2021	30/9 2021	30/9 2021	
		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	96,3	25,75	843.437	1.780.184	53.646.213	53.646.214	1.780.000	51.674.271
Nordea Kredit									
Obligationslån									
Afdragsfrit til 1/10 2027									
Variabel rente, Cibor 6									
Inkonvertibel									
Pålydende rt.	-0,22%								
Kontant rt.	-0,22%								
Oprindeligt	58.533.000	100,4	26,0	111.212		58.533.000	58.533.000	0	58.743.719
Renteloft 20 år,	1,5%								
Markedsværdi CAP									
Renteloft 20 år,	1,5%		16,75	842.713			9.076.765	0	9.076.765
Hovedstol i 20 år	58.533.000								
			1.797.362	1.780.184	112.179.213	121.255.979	1.780.000	119.494.755	

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

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Note 14. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt aconto	1.656.786	1.652.031
Varmeomkostning	771.018	744.168
	<u>885.768</u>	<u>907.863</u>
<b>Note 15. Indvendig vedligeholdelse, lejere</b>		
Saldo pr. 1. oktober 2020	184.176	177.316
Hensat i året	20.598	21.105
	<u>204.774</u>	<u>198.421</u>
Anvendt	-18.546	-14.245
Indtægtsført ved ophør af lejemål	-10.188	0
	<u>176.040</u>	<u>184.176</u>
<b>Note 16. Øvrig gæld</b>		
Kreditorer	1.785.589	1.177.535
Diverse	11.914	2.512
A-skat mv	127.827	248.211
Indefrosne feriepenge	193.273	193.273
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	105.000	125.000
Revision	60.000	50.000
Tryk af regnskaber	15.000	15.000
El	56.770	49.192
Restmellemværender overdragelser	135.970	31.459
Afsat rørprojekt	2.000.000	0
Polishbehandling	10.000	107.000
	<u>4.501.343</u>	<u>1.999.182</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til balancen - fortsat

#### Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 119.475.979 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består alene af prioritetsgæld inkl. renteloft.

Der henvises i øvrigt til note 13.

#### Note 18. 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. 2.234.490 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 24 erhvervs- og boliglejligheder til ikke-medlemmer.

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Øvrige noter til årsregnskabet

#### Note 19 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 (Feltnr.) for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 30/9 2021 stk.	Areal 30/9 2021 m <sup>2</sup>	Areal 30/9 2020 m <sup>2</sup>	Areal 30/9 2019 m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	381	23.178	23.066	22.934
	Udlejede andele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	21	1.271	1.383	1.515
B4	Erhvervslejemål	3	168	168	168
	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	41	714	714	710
B6	I alt	446	25.331	25.331	25.327

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

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/9 2021 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 2021 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	51.520.318	2.034

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

## 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:						kr. pr. m <sup>2</sup> andele
	(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12						
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2						
H1	Boligafgift	1.685.523	*	12	/	23.178	873
H2	Erhvervs-lejeindtægter	14.367	*	12	/	23.178	7
H2	Boligleje-indtægter	82.436	*	12	/	23.178	43

Feltnr.	Forklaring på udregning:			
	Årets resultat			
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2			
		År 2018/2019	År 2019/20	År 2020/21
J1	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-9	130	105

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)	4.710
K3	Teknisk andelsværdi	19.210



Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Feltnr. Forklaring på udregning:

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

	År 2018/2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1			
	71	67	43
M2			
	130	32	49
M3			
	201	99	92

Feltnr. Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

	%
P	
	-3,46
	73,99

Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets afdrag

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

	År 2018/2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>
R			
	62	77	77

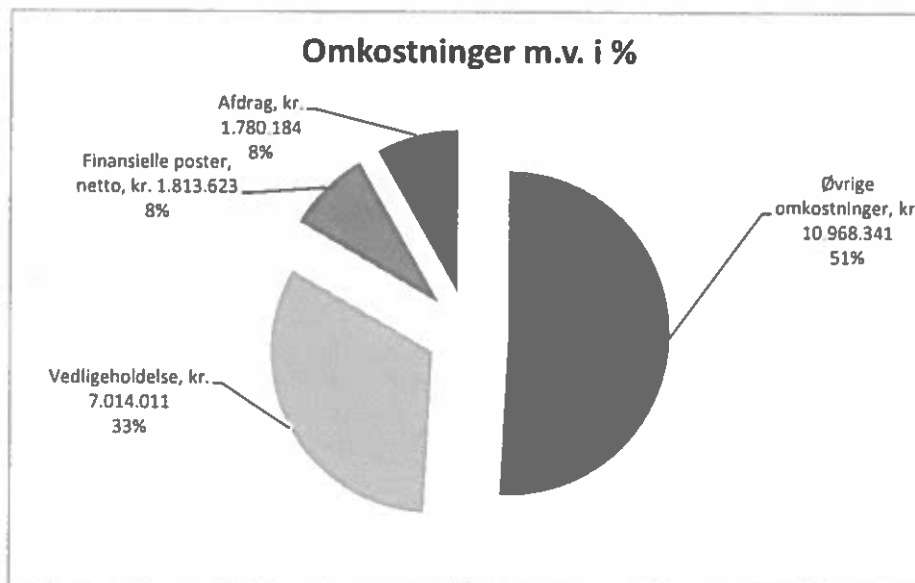
## Andelsboligforeningen Ryparken

### 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	11.649	10.659	
Anskaffelsessum (kostpris)	5.435	4.860	
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	4.710	4.309	
Foreslået andelsværdi	14.500	13.268	
Henlæggelser uden for andelsværdi	2.223	2.034	
Boligafgift i gennemsnit	869	795	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		kr./m <sup>2</sup>	90,61
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m <sup>2</sup>		831	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m <sup>2</sup>		989	



## Andelsboligforeningen Ryparken

### Øvrige noter til årsregnskabet

#### Note 21 . 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 2021		-36.259.227
Bogført værdi af ejendom m.v.	-124.420.997	
Kontantværdi som udlejningsejendom pr. 30. september 2019 i henhold til vurdering fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.	<u>495.000.000</u>	370.579.003
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2021	121.255.979	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 30. september 2021	<u>-119.494.755</u>	1.761.224
		<u>336.081.000</u>

Den pr. 1. juli 2021 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>.

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:

	<u>336.081.000</u>	
Værdi pr. indskudt kr. (øreafrundet):	3.476.700	<u>97,00</u>
	<u>336.081.000</u>	
Værdi pr. m <sup>2</sup> :	23.178	<u>14.500,00</u>
		-fortsættes

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Øvrige noter til årsregnskabet

#### Note 21 . Beregning af andelsværdi - fortsat

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. m<sup>2</sup> vedtaget på generalforsamling, den 23.  
september 2021

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	56	54.404.000
112	1.624.000	1	1.624.000
Afrunding		<u>381</u>	<u>0</u>
			<u>336.081.000</u>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Lis Janne Tandrup Jørgensen

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-12-15 08:02:05 UTC

NEM ID 

## Valentina Lavacchi

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-082427695203

IP: 152.73.xxx.xxx

2021-12-15 08:16:49 UTC

NEM ID 

## Caroline Merete Asgaard Stephansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-831826809328

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-12-15 16:12:49 UTC

NEM ID 

## Svend-Erik Jorch Dehn Kristensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-548317658632

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-12-15 21:24:30 UTC

NEM ID 

## Daniel Blyme Grundtvig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-208377329440

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-12-16 08:26:52 UTC

NEM ID 

## Lars Rasmussen

Revisor

På vegne af: RI Statsautoriseret Revisionsaktieselsk...

Serienummer: CVR:53371914-RID:43377670

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-12-16 09:38:10 UTC

NEM ID 

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 tidsstempet 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](mailto: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>