

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2003/2004 for Andelsboligforeningen Ryparken.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægterne.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. december 2004

ADMINISTRATOR



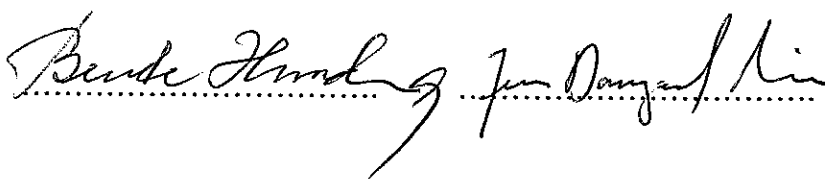
Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

København, den 16. december 2004

BESTYRELSEN

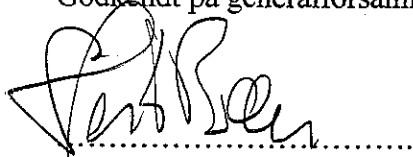


Formand



.....

Godkendt på generalforsamlingen, den 27 / 1 2005



Dirigent

REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 2003/2004.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Den udførte revision

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

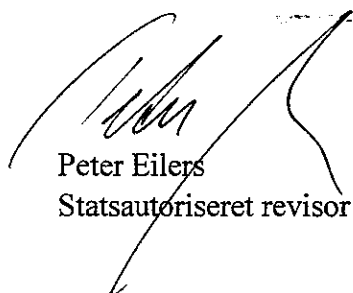
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2003/2004 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

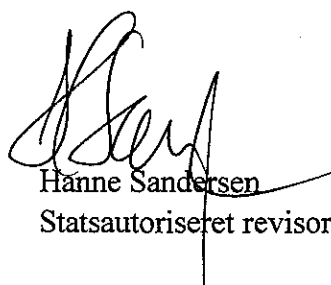
København, den 16. december 2004

Ernst & Young

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Peter Eilers
Statsautoriseret revisor



Hanne Sandersen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og leje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Afdrag på prioritetsgæld indgår i finansieringsudgifter og dermed i budgetresultatet.

Modposten indgår i årets resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdien af materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, dog afskrives foreningens ejendom kun for så vidt angår installationer, anlæg m.v.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

Installationer, maskiner m.v.	3 - 10 år
-------------------------------	-----------

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Hensættelser

Hensættelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med vedtægternes § 32 stk. 4/generalforsamlingsbeslutninger.

Skat

Beregnet betalbar skat af årets skattepligtige indkomst er udgiftsført.

RESULTATOPGØRELSE for 2003/2004

			Budget	
	note	2003/2004	2003/2004	2002/2003
		kr.	kr.	kr.
INDTÆGTER				
Lejeindtægt	1	2.547.718	2.541.550	2.661.050
Boligafgift	1	11.075.695	11.039.741	10.254.123
Vaskeriindtægt		468.034	460.000	458.507
Nye andele		451.038	0	1.232.751
Ventelistegebyrer		46.960	35.000	39.160
Diverse indtægter		50.401	25.000	29.764
INDTÆGTER I ALT		<u>14.639.846</u>	<u>14.101.291</u>	<u>14.675.355</u>
UDGIFTER				
Ejendomsomkostninger				
Løbende vedligeholdelse	2	1.286.587	1.150.000	1.165.393
Skatter og forsikringer	3	2.528.065	2.551.000	2.402.887
Forbrugsafgifter	4	1.920.814	1.985.000	1.846.535
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	5	1.891.475	2.000.000	1.726.298
		<u>7.626.941</u>	<u>7.686.000</u>	<u>7.141.113</u>
Foreningsomkostninger	6	<u>932.769</u>	<u>1.017.450</u>	<u>1.014.940</u>
Finansieringsudgifter	7	<u>5.699.475</u>	<u>6.057.881</u>	<u>5.509.369</u>
UDGIFTER I ALT		<u>14.259.185</u>	<u>14.761.331</u>	<u>13.665.422</u>
BUDGETRESULTAT				
Prioritetsafdrag	7	1.397.749	1.411.984	1.069.661
Resultat af ordinær drift		1.778.410	751.944	2.079.594
Afskrivninger	8	-551.711	-347.284	-360.369
Renovering og vedligeholdelsesprojekt, jf. note 10		-567.588	0	0
Hensættelse i henhold til vedtægternes § 32		0	0	0
Omkostninger i forbindelse med låneomlægning		0	0	-6.548.108
Resultat før skat		<u>659.111</u>	<u>404.660</u>	<u>-4.828.883</u>
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>659.111</u>	<u>404.660</u>	<u>-4.828.883</u>

BALANCE pr. 30. september 2004

	note	30/9 2004 kr.	30/9 2003 kr.
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen, inkl. anlæg m.v., bogført værdi (Ejendomsværdi ifølge årsregulering 2003 kr. 93.000.000)	9	68.227.991	59.734.571
Renovering og vedligeholdelsesprojekt	10	0	7.169.892
Igangværende byggesag, Ny varmecentral	11	7.491.381	490.084
Tekniske installationer	12	1.467.498	1.919.588
Driftsmidler	13	9.373	34.583
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>77.196.243</u>	<u>69.348.718</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restancer		292.729	147.373
Andre tilgodehavender		48.589	13.100
Forsikringskader		5.541	3.926
Forudbetalte udgifter		715.596	784.012
Varmeregnskab 2003/2004		155.675	3.788
Tilgodehavender i alt		<u>1.218.130</u>	<u>952.199</u>
Likvide midler			
BG Bank		1.044	1.809
Kassebeholdninger		9.282	5.704
Likvide midler i alt		<u>10.326</u>	<u>7.513</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.228.456</u>	<u>959.712</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>78.424.699</u></u>	<u><u>70.308.430</u></u>

BALANCE pr. 30. september 2004

	note	30/9 2004 kr.	30/9 2003 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Andelsindskud	18	2.889.600	2.854.350
Opsparet formue, primo		-3.949.879	
Årets resultat		<u>659.111</u>	<u>-3.949.879</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-401.168</u>	<u>-1.095.529</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Kontraktlig forudbetalt leje og deposita		687.744	701.237
Indvendig vedligeholdelseskonto	16	31.275	642
Prioritetsgæld	7	<u>73.835.271</u>	<u>66.833.019</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>74.554.290</u>	<u>67.534.898</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
BG Bank, kassekredit (maks. kr. 4.000.000)		2.157.222	2.426.397
Varmeregnskab 2004/2005	15	237.617	253.749
Antenneregnskab	14	19.145	7.651
Uafregnede beløb vedr. overdragelse af andele		571.360	0
Skyldige omkostninger	17	959.865	963.420
Skyldig A-skat m.v.		30.689	24.843
Feriepengehensættelse		69.000	64.000
Forudbetalt boligafgift og leje		<u>226.679</u>	<u>129.001</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.271.577</u>	<u>3.869.061</u>
GÆLD I ALT		<u>78.825.867</u>	<u>71.403.959</u>
PASSIVER I ALT		<u>78.424.699</u>	<u>70.308.430</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	19		

NOTER

	Årlig kr.	2003/2004 kr.
Note 1. Lejeindtægt og Boligafgift		
Årlig leje beboelse pr. 1. oktober 2003	2.408.757	2.408.757
Forhøjelse pr. 1. oktober 2003	29.575	29.575
Lejl. 183 overgået til andel pr. 15. december 2003	-29.019	-22.973
Forhøjelse pr. 1. januar 2004	28.702	21.527
Lejl. 400 overgået til andel pr. 15. april 2004	-24.919	-11.421
Lejl. 30 overgået til andel pr. 15. maj 2004	-26.880	-10.080
Lejl. 137 overgået til andel pr. 15. maj 2004	-24.475	-9.178
Forhøjelse pr. 1. september 2004	42.773	3.564
Regulering af skatter og afgifter		28.515
Afrunding	1.913	797
Tab på fraflyttere/tomgang		-5.100
Årlig leje, beboelse pr. 30. september 2004	<u>2.406.427</u>	
Lejeindtægt beboelse i alt 2003/2004		<u>2.433.983</u>
Årlig leje erhverv pr. 1. oktober 2003	105.879	105.879
Forhøjelse pr. 1. januar 2003	2.864	5.012
Forhøjelse pr. 1. april 2003	1.028	1.543
Forhøjelse pr. 1. januar 2004	1.735	1.301
Årlig leje, beboelse pr. 30. september 2004	<u>111.506</u>	
Lejeindtægt erhverv i alt 2003/2004		<u>113.735</u>
Lejeindtægt beboelse og erhverv i alt 2003/2004	<u>2.517.933</u>	<u>2.547.718</u>

NOTER

	Årlig kr.	2003/2004 kr.
Note 1. Lejeindtægt og Boligafgift		
Årlig boligafgift pr. 1. oktober 2003	10.701.732	10.701.732
Lejl. 183 overgået til andel pr. 15. december 2003	37.224	29.469
Forhøjelse pr. 1. januar 2004	314.472	235.854
Lejl. 400 overgået til andel pr. 15. april 2004	32.520	14.905
Lejl. 30 overgået til andel pr. 15. maj 2004	32.520	12.195
Lejl. 137 overgået til andel pr. 15. maj 2004	31.938	11.977
Afrunding	0	0
Årlig boligafgift 312 andele pr. 30. september 2004	<u>11.150.406</u>	
Boligafgift i alt 2003/2004		11.006.132
Kælderleje, andelshavere		<u>69.563</u>
Boligafgift og kælderleje i alt 2003/2004		<u>11.075.695</u>

NOTER

	2003/2004 kr.	Budget 2003/2004 kr.	2002/2003 kr.
Note 2. Løbende vedligeholdelse			
Blikkenslager	539.275		467.861
Elektriker	38.313		56.258
Låseservice	109		18.733
Maler	12.350		85.557
Murer	160.988		105.025
Snedker og tømrer	176.364		106.010
Tag og tagrender	4.409		8.108
Badeværelsesgulve og følgereparationer	119.409		55.594
Følgearbejder overdragelser, forbedringer	34.235		36.441
Teknisk bistand	30.788		23.287
Reparation af vaskeri	20.948		18.230
Reparation af varmeanlæg	22.186		23.314
Kloakreovering	1.370		27.862
Værktøj og inventar	987		20.050
Maling af opgange	0		62.188
Vinduer og altandøre	42.012		45.690
Dørtelefoner	39.836		36.998
Serviceaftaler varmecentral	3.529		45.129
Fraflytteres indbetalinger til istandsættelser	-28.000		-76.390
Navneskilte, hængelås, vaskekort	-6.988		-14.881
Kanalrensning	18.175		0
Diverse	24.647		13.687
	<u>1.254.942</u>	<u>1.150.000</u>	<u>1.164.751</u>
Hensat til indvendig vedligeholdelse (tilbudt ordning)	<u>31.645</u>	<u>0</u>	<u>642</u>
	<u>1.286.587</u>	<u>1.150.000</u>	<u>1.165.393</u>

NOTER

	2003/2004	Budget 2003/2004	2002/2003
	kr.	kr.	kr.
Note 3. Skatter og forsikringer			
Forsikringer	327.709	471.000	274.860
Serviceaftaler m.v. inkl. vaskerier	121.615		124.491
Ejendomsskatter	2.078.741	2.080.000	2.003.536
	<u>2.528.065</u>	<u>2.551.000</u>	<u>2.402.887</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Elforbrug inkl. vaskerier	457.221	460.000	424.181
Vandafgift inkl. vaskerier	1.042.102	1.100.000	977.155
Renovation	421.491	425.000	445.199
	<u>1.920.814</u>	<u>1.985.000</u>	<u>1.846.535</u>
Note 5. Renholdelse og ejendomsfunktionærer			
Ejendomsfunktionærer			
Lønninger inkl. pension	983.068		966.546
Hensættelse til feriepengeforpligtelse	5.000		-16.000
ATP m.v.	10.739		10.750
Lønsumsafgift	45.234		50.824
Vikar	0		41.683
Telefon, ejendomskontor	27.311		22.765
Arbejdstøj m.v.	9.552		5.226
	<u>1.080.904</u>		<u>1.081.794</u>
Renholdelse			
Vinduespolering og trappevask	375.932		376.725
Haveanlæg	253.100		81.465
Kloakrensning	38.824		41.235
Containeraffald, tømning m.v.	7.266		13.521
Gebyr dataløn	3.926		4.143
Ejendomskontor inkl. varme	46.502		47.232
Maskindrift	39.119		53.708
Småanskaffelser	41.461		22.252
Fraflytters indb.	-2.000		0
Skadedyrsbekæmpelse	6.441	434.639	4.223
	<u>1.891.475</u>	<u>2.000.000</u>	<u>1.726.298</u>

NOTER

	2003/2004 kr.	Budget 2003/2004 kr.	2002/2003 kr.
Note 6. Foreningsomkostninger			
Administration	397.800	397.800	397.800
Valuarvurdering	25.150	25.150	25.150
Afsat revision	45.000	45.000	42.900
Revisor rådgivning, møder, anden assistance m.v.	19.444	0	40.000
Advokat	19.156	30.000	0
Varmeregnskab	86.363	82.000	80.795
Kontorartikler, porto m.v.	73.908	107.500	91.759
Annoncer	11.162		0
Hensat til tab på husleje	19.141		-30.000
Tab på lejere/raflyttere	1.279		38.220
Tomgang varme, afregning fraflyttere	1.550		1.177
Bestyrelseskontor	20.716		84.450
Bestyrelshonorar, telefontilskud m.v.	143.000	330.000	147.000
Foreningsudgifter	69.100		95.689
	<u>932.769</u>	<u>1.017.450</u>	<u>1.014.940</u>
Note 7. Finansieringsudgifter			
Prioritetsydelse og øvrige renter			
Prioritetsrenter	4.311.929	4.445.897	4.309.604
Prioritetsafdrag	1.397.749	1.411.984	1.069.661
Renter, netto			
Renteudgifter, bank	30.951		
Renteindtægter, bank	-41.154	-10.203	200.000
	<u>5.699.475</u>	<u>6.057.881</u>	<u>5.509.369</u>

NOTER

Note 7. Finansieringsudgifter - fortsat

Prioritetsrenter/prioritetsgæld

	Udløb	Kurs	Renter	Afdrag 2003/2004	Restgæld pr. 30/9 2004	Kursværdi pr. 30/9 2004
5% Nykredit opr. kr. 1.800.000, rentesats 5,8752%	2029	108,76	103.329	29.692	1.654.598	1.799.562
5% Nykredit opr. kr. 1.729.000, rentesats 6,0516%	2029	110,67	102.887	27.277	1.602.677	1.773.759
5% Nykredit opr. kr. 8.963.000, rentesats 5,7416%	2031	108,03	532.959	129.951	8.739.682	9.441.383
5% Nykredit opr. kr. 48.306.000, rentesats 5,5052%	2027	104,86	2.757.133	954.390	46.893.631	49.173.196
5% Nykredit opr. kr. 6.871.000, rentesats 5,2104%	2027	101,94	371.665	151.857	6.649.265	6.778.428
5% Nykredit opr. kr. 8.400.000 rentesats 5,4808%	2033	105,42	443.956	104.582	8.295.418	8.745.034
			<u>4.311.929</u>	<u>1.397.749</u>	<u>73.835.271</u>	<u>77.711.362</u>

NOTER

	kr.
Note 8. Afskrivninger	
Tekniske installationer	519.921
Driftsmidler	25.210
Ejendommen	6.580
	<u>551.711</u>
Note 9. Ejendommen, inkl. anlæg m.v., bogført værdi matr. nr. 1014, 1025, 1026, 1027, 1028 og 1029 Emdrup	
Akkumuleret anskaffelsesværdi pr. 1. oktober 2003	59.734.571
Tilgang 2003/2004	
Forbedringsdel af renovering og vedligeholdelsesprojekt	8.500.000
	<u>68.234.571</u>
Afskrivning 20% 2. år	-6.580
Saldo pr. 30. september 2004	<u>68.227.991</u>
Note 10. Renovering og vedligeholdelsesprojekt	
Entreprise- og teknikerudgifter	9.106.208
Finansiering	142.889
Juridisk og økonomisk rådgivning samt administration	153.906
	<u>9.403.003</u>
Boligafgiftsforhøjelse før hjemtagning af lån, i h.t. ønske fra bestyrelsen	-335.415
Forbedringsdel overført til ejendommen, efter skøn fra bestyrelsen	-8.500.000
Vedligeholdelsesdel udgiftsført	-567.588
	<u>0</u>
Note 11. Igangværende byggesag, Ny varmecentral	
Håndværkerudgifter	6.080.861
Diverse undersøgelser asbest m.v.	113.364
Københavns Energi for energimåler	39.724
Viterra, varmfordelingsmålere	204.298
Teknikerudgifter	715.045
Finansieringsudgifter og entreprisforsikring	166.157
Juridisk og økonomisk rådgivning	171.932
	<u>7.491.381</u>

NOTER

	Anskaffel- sessum	Saldo før årets afskrivning	Afskriv- ninger	Uafskrevet saldo ultimo
Note 12. Tekniske installationer				
Opgradering antenneanlæg, afskrivning 10% lineært	84.019	44.109	8.402	35.707
Vaskeri, afskrivning 10% lineært	2.570.192	1.415.620	257.019	1.158.601
Vaskemaskiner og tørretumblere, afskrivning 10% lineært	296.253	241.767		
Tilgang	67.831	67.831		
afskrivning 10% lineært	364.084	309.598	36.408	273.190
Varmecentral; - afskrivning 4% lineært	266.952	218.092	218.092	0
	<u>3.285.247</u>	<u>1.987.419</u>	<u>519.921</u>	<u>1.467.498</u>
Note 13. Driftsmidler				
Kopimaskine,	21.288			
100% afskrevet	-21.288			
Driftsmateriel, afskrivning 33 1/3% lineært	324.125	34.583	25.210	9.373
	<u>324.125</u>	<u>34.583</u>	<u>25.210</u>	<u>9.373</u>
Note 14. Antenneregnskab				
Saldo pr. 1. oktober 2003				-7.651
Antenneindtægter				-638.416
CopyDan, indtægter				-76.856
Signallevering			612.390	
CopyDan			<u>91.388</u>	<u>703.778</u>
				<u>-19.145</u>

NOTER

	kr.
Note 15. Varmeregnskab 2004/2005	
Opkrævet a conto	1.155.731
Brændselsudgifter	<u>918.114</u>
	<u>237.617</u>
Note 16. Indvendig vedligeholdelseskonto	
Saldo pr. 1. oktober 2003	642
Hensat 2003/2004	<u>30.633</u>
Saldo pr. 30. september 2004	<u>31.275</u>
Note 17. Skyldige omkostninger	
Revision	45.000
Tryk af regnskaber	12.500
VVS	251.412
El og fjernvarme	472.372
Lønsum	10.309
Renovering og vedligeholdelsesprojekt	108.815
Diverse kreditorer, vedligeholdelse	<u>59.457</u>
	<u>959.865</u>
Note 18. Andelsindskud	
Saldo pr. 1. oktober 2003	2.854.350
Regulering i henhold til BBR-opgørelse	300
Andelsindskud, 4 nye andele	<u>34.950</u>
	<u>2.889.600</u>

NOTER**Note 19. Eventualaktiver og -forpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebrev kr. 11.021.000 er stillet til sikkerhed for mellemværender med BG Bank.

Bestyrelsesforsikring

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at foreningen har stillet garanti for 24 andelshavere.

Eventualforpligtelser

I henhold til seneste retspraksis kan overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 1993.

Eventuel ejendomsavancebeskatning ved overgang af det sidste lejemål fra udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed er ikke medregnet i årsregnskabet.

Bestyrelsen indstiller til følgende beregning af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger m.v.

Beregningen er foretaget i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra b.

	kr.
Handelsværdi pr. 16. december 2004 af ejendomsmægler Chr. Hjorth	158.500.000
Bogført værdi af ejendommen	68.227.991
Bogført værdi af igangværende byggesag	7.491.381
Bogført værdi af installationer	<u>1.467.498</u>
Opskrivning	81.313.130
Prioritetsgæld ifølge regnskab	73.835.271
Kursværdi ifølge regnskab	<u>77.711.362</u>
	77.437.039
Hensat til vedligeholdelse og forbedring	-36.500.000
Egenkapital ifølge regnskab	<u>-401.168</u>
REGULERET EGENKAPITAL	<u><u>40.535.871</u></u>

Formuen fordeles mellem andelsboligforeningens medlemmer efter m2

$$\text{Andelsværdi pr. m2} = \frac{40.535.871}{19.264} = \underline{\underline{2.104,2292}}$$

m2	Andel i formue	Antal lejligheder	Total inkl. indskud
55	115.733	22	2.546.126
56	117.837	137	16.143.669
58	122.045	9	1.098.405
66	138.879	101	14.026.779
67	140.983	46	6.485.218
112	235.674	1	235.674
Afrunding			0
		<u><u>316</u></u>	<u><u>40.535.871</u></u>

Andelsværdi pr. m2 pr. 30. januar 2003: kr. 2.055,3535.