

Andelsboligforeningen

Ryparken

Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96

2100 København Ø

CVR nr. 19 85 13 70

Årsrapport

for 2017/18

22. 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
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-20
Nøgletal	21-25
Andelsværdiberegning	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
Jesper Hyldig
Ole Blom
Søren Giversen
Tina Adrian Toft

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
hanne@sandersenconsult.dk
Tlf.: 29 89 59 33

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent



24 / 11

2019

Andelsboligforeningen Ryparken

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017/18 for Andelsboligforeningen Ryparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 21. december 2018

Administrator:

Sven Westergaard
ejendomsadministration

København, den 21. december 2018

Bestyrelsen:

Svend Kristensen
formand

Jesper Hyldig
næstformand

Ole Blom

Søren Giversen

Tina Adrian Toft

Andelsboligforeningen Ryparken

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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.

Andelsboligforeningen Ryparken

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 21. december 2018
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, andelsboliglovens § 5 stk. 11 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. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligloven krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om 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.

Andelsboligforeningen Ryparken

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktiverens 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.

Andelsboligforeningen Ryparken

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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, 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 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 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 21 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 22. 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 2017/18 kr.	Budget 2017/18 kr. (ej revideret)	Realiseret 2016/17 kr.
Indtægter				
Boligafgift		19.957.243	19.896.000	19.859.107
Lejeindtægter	1	1.417.322	1.447.000	1.494.925
Vaskeriindtægter		665.369	636.000	637.514
Øvrige indtægter	2	124.650	80.000	89.200
Indtægter i alt		22.164.584	22.059.000	22.080.746
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	4.082.720	4.300.000	4.136.939
Forbrugsafgifter	4	2.171.314	2.450.000	2.206.729
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	5	3.070.674	3.689.000	3.384.122
Vedligeholdelse	6	8.143.772	6.452.000	6.353.955
Foreningsomkostninger	7	1.294.340	1.450.000	1.375.584
Afskrivninger, installationer	11	323.543	800.000	787.116
Omkostninger i alt		19.086.363	19.141.000	18.244.445
Resultat før finansielle poster		3.078.221	2.918.000	3.836.301
Finansielle indtægter	8	0	0	1.973
Finansielle omkostninger	9	2.973.407	2.643.000	2.498.774
		2.973.407	2.643.000	2.496.801
Resultat før skat		104.814	275.000	1.339.500
Skat af årets resultat		0	0	0
		104.814	275.000	1.339.500
Forslag til resultat disponering:				
Henlæggelser i henhold til vedtægternes § 32				
Anvendt af reserve til vedligeholdelse		1.000.000	0	0
		0	0	0
		1.000.000	0	0
Overført resultat:				
Betalte prioritetsafdrag		1.416.835	1.417.000	2.863.463
Regnskabsmæssige afskrivninger		-323.543	-800.000	-787.116
Overført restandel af årets resultat		-1.988.478	-342.000	-736.847
		-895.186	275.000	1.339.500
Disponeret i alt		104.814	275.000	1.339.500

Andelsboligforeningen Ryparken

Balance
pr. 30. september

	note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København	10	124.129.608	91.129.608
Kostpris pr. 30. september 2018 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 270.000.000			
Igangværende tagprojekt		0	4.720.408
Installationer, driftsmateriel m.v.	11	1.861.196	1.814.226
		<u>125.990.804</u>	<u>97.664.242</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>125.990.804</u>	<u>97.664.242</u>
Restancer		9.545	70.798
Andre tilgodehavender	12	1.074.839	2.366.659
Tilgodehavender		<u>1.084.384</u>	<u>2.437.457</u>
Likvide beholdninger	13	<u>16.661.204</u>	<u>44.263.801</u>
Omsætningsaktiver		<u>17.745.588</u>	<u>46.701.258</u>
AKTIVER		<u>143.736.392</u>	<u>144.365.500</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Balance
pr. 30. september

	note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.440.100	3.421.650
Overført resultat m.v.		-167.204.157	-13.973.930
Egenkapital før andre reserver	14	<u>-163.764.057</u>	<u>-10.552.280</u>
Andre reserver			
Henlæggelse i henhold til vedtægternes § 32		4.764.800	3.764.800
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.		171.486.524	20.511.524
Andre reserver	14	<u>176.251.324</u>	<u>24.276.324</u>
Egenkapital	14	<u>12.487.267</u>	<u>13.724.044</u>
Prioritetsgæld m.v.	15	121.191.611	120.931.634
Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele		2.486.039	2.626.274
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		619.474	590.167
Varmeregnskab	16	796.443	727.639
Indvendig vedligeholdelse, lejere	17	162.461	141.473
Forudbetalt boligafgift og leje		64.018	103.456
Mellemregning administrator		30.112	28.307
Feriepengehensættelse		163.000	150.000
Øvrig gæld	18	5.735.967	5.342.506
Gældsforpligtelser	19	<u>131.249.125</u>	<u>130.641.456</u>
PASSIVER		<u>143.736.392</u>	<u>144.365.500</u>
Eventualaktiver- og forpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2017/18 kr.	Budget 2017/18 kr. (ej revideret)	Realiseret 2016/17 kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål inkl. modernisering	1.199.615	1.241.000	1.286.276
Tomgang	-34.275	-36.000	-34.730
Lejeindtægter erhvervslejemål	155.240	146.000	149.637
	<u>1.320.580</u>	<u>1.351.000</u>	<u>1.401.183</u>
Kælderleje	96.742	96.000	93.742
	<u>1.417.322</u>	<u>1.447.000</u>	<u>1.494.925</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Overdragelsesgebyrer	115.500	80.000	84.000
Ekstra rykkergebyr	9.150	0	5.200
	<u>124.650</u>	<u>80.000</u>	<u>89.200</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	3.431.630	3.600.000	3.453.628
Forsikringer	476.111	700.000	492.936
Serviceaftaler inkl. vaskerier	174.979		190.375
	<u>4.082.720</u>	<u>4.300.000</u>	<u>4.136.939</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift inkl. vaskerier	1.101.581	1.200.000	1.093.358
Renovation	743.299	900.000	787.206
Elforbrug fællesarealer inkl. vaskerier	326.434	350.000	326.165
	<u>2.171.314</u>	<u>2.450.000</u>	<u>2.206.729</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2017/18 kr.	Budget 2017/18 kr. (ej revideret)	Realiseret 2016/17 kr.
Note 5. Renholdelse og ejendomsfunktionærer			
Ejendomsfunktionærer			
Lønninger inkl. pension, afløser og sociale ydelser	1.848.548		1.878.331
Feriepengeforpligtelse, regulering	13.000		8.000
Døgnvagt	19.380		19.380
Telefon og internet	14.885		43.681
Fortæring	30.687		32.799
Arbejdstøj m.v.	27.917		18.112
Renholdelse			
Vinduespolering og trappevask	408.264		395.406
Rengøring vaskerier	56.648		55.020
Salt og grus	29.695		11.640
Polishbehandling			
Heraf dækket af indflyttere	0		208.669
Kloakrensning	39.600		32.972
Vicevært- og rengøringsartikler	10.241		23.409
Container, affald, tømning m.v.	14.294		13.937
Gebyr lønregistrering	6.559		7.731
Ejendoms kontor	33.512		59.425
Varme fælleslokale	-510		4.756
IT-support og - drift	91.860		112.739
Maskindrift	52.070		63.053
Forsikringer	11.749		11.238
Graffitibekæmpelse	15.452		15.053
Skadedyrsbekæmpelse	5.250		6.426
	<u>2.729.101</u>	<u>3.089.000</u>	<u>3.021.777</u>
Have- og vejanlæg	278.573	600.000	322.150
Snerydning	63.000		40.195
	<u>3.070.674</u>	<u>3.689.000</u>	<u>3.384.122</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2017/18 kr.	Budget 2017/18 kr. (ej revideret)	Realiseret 2016/17 kr.
Note 6. Vedligeholdelse			
Løbende vedligeholdelse			
Maler	71.904		108.306
Glarmester	6.617		20.939
Badeværelsesgulve+følgerreparation	27.001		42.126
Værktøj og inventar	53.081		79.045
Porttelefon	13.996		22.253
Murer	233.363		263.603
Snedker	214.724		124.976
VVS	995.224		755.969
Varmeanlæg	126.258		51.814
Videoovervågning og -udstyr	26.302		9.905
Elektriker	76.201		78.937
Følgearbejder overdragelser, lejligheder	23.813		13.775
Vinduer og altandøre	17.174		59.950
Nyanskaffelser	15.337		95
Reparation og vedligehold af vaskeri	327.134		101.527
Låseservice, nøgler og skilte	53.164		83.341
	<u>2.281.293</u>	<u>2.250.000</u>	<u>1.816.561</u>
Planlagt vedligeholdelse			
Diverse vedligeholdelsesarbejder	0	3.500.000	0
CTS konvertering	0		227.737
Vandinstallationer	0		3.056.689
Trappeopgange	0		718.919
Asfalt inkl. midlertidige p-pladser	0		443.413
Kældertrapper mv.	483.275	482.000	0
Spidslofter oprydning	40.000		70.000
Dørlukkere	295.125		0
ITV system	224.375		0
Kældervinduer	669.142		0
Maling hoved- og kælderdøre	546.655		0
Røgmeldere	135.625		0
Adgangskontrol	603.623		0
Parklamper	125.000		0
Indgangspartier	1.122.431		0
Vaskeri nyanskaffelser	0	200.000	0
	<u>4.245.251</u>	<u>4.182.000</u>	<u>4.516.758</u>
Tag- og vejprojekt, jfr. note 10	<u>1.596.240</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Indvendig vedligeholdelse, lejere	<u>20.988</u>	<u>20.000</u>	<u>20.636</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>8.143.772</u>	<u>6.452.000</u>	<u>6.353.955</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2017/18 kr.	Budget 2017/18 kr. (ej revideret)	Realiseret 2016/17 kr.
Note 7. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	590.000	590.000	581.004
Revision	44.375	150.000	48.125
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	100.000		111.875
Advokathonorar	13.538	30.000	50.000
Varmeregnskabshonorar	58.903	70.000	65.106
Valuarvurdering	48.125	0	0
Kontorartikler, porto og gebyrer	85.029	150.000	144.781
Tomgang varme, afregning fraflyttere	9.779	10.000	8.061
Tab/gevinst på fraflyttere	-1.928		362
Trykning af regnskaber	15.000	450.000	15.000
Bestyrelseshonorar, -kontor, telefontilskud m.v.	208.997		207.266
Øvrige foreningsomkostninger	122.522		144.004
	<u>1.294.340</u>	<u>1.450.000</u>	<u>1.375.584</u>
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0	0	1.973
Renteindtægter andre	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.973</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	2.571.274		2.215.157
Tinglysningsafgift	402.132		283.568
Bankrenter	1		49
	<u>2.973.407</u>	<u>2.643.000</u>	<u>2.498.774</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Note 10. Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København		
Kostpris pr. 1. oktober 2017	90.101.455	90.101.455
Forbedring tag- og vejprojekt	33.000.000	0
Opkøbte andelslejligheder, jfr. nedenstående specifikation	1.028.153	1.028.153
Kostpris pr. 30. september 2018	<u>124.129.608</u>	<u>91.129.608</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2018	<u>124.129.608</u>	<u>91.129.608</u>
Opkøbte andelslejligheder		
Andel 68	520.638	520.638
Andel 130	507.515	507.515
	<u>1.028.153</u>	<u>1.028.153</u>
Lejlighederne er udlejet pr. statusdagen.		
Tag- og vejprojekt		
Budgetteret entreprisenum	34.255.000	
Øvrige budgetterede poster	445.000	
Budgetteret forsikring og gebyrer	300.000	
	<u>35.000.000</u>	
Afholdt pr. 30. september 2018		
Teknisk rådgiver	1.303.958	
Entreprenør	27.510.366	
Bygherrerådgiver	128.688	
Anden juridisk og teknisk bistand	219.125	
Forsikringer og gebyrer	84.023	
El byggeplads	84.010	
Følgearbejder	407.125	
	<u>29.737.295</u>	
Stamveje	4.858.945	
Afholdte udgifter pr. 30. september 2018	<u>34.596.240</u>	
Overført som forbedring til ejendommens kostpris	<u>-33.000.000</u>	
	<u>1.596.240</u>	

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

	Drifts- midler kr.	Vaskerier kr.	Bredbånd kr.	I alt kr.
Note 11. Installationer, driftsmateriel m.v.				
Kostpris				
Saldo pr. 1. oktober 2017	821.831	2.773.694	4.857.517	8.453.042
Tilgang i årets løb	0	370.513	0	370.513
Afgang i årets løb	0	0	0	0
Kostpris pr. 30. september 2018	821.831	3.144.207	4.857.517	8.823.555
Afskrivninger				
Saldo pr. 1. oktober 2017	89.032	1.692.267	4.857.517	6.638.816
Årets afskrivninger	82.183	241.360	0	323.543
Afgang i årets løb	0	0	0	0
Afskrivninger pr. 30. september 2018	171.215	1.933.627	4.857.517	6.962.359
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2018	650.616	1.210.580	0	1.861.196
Afskrivninger				323.543
Netto				323.543

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Note 12. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	19.036	73.036
Solgt byttelejlighed	0	1.193.599
Forudbetalte udgifter	1.055.803	1.077.769
Mellemregning igangværende overdragelser/forbedringer	0	22.255
	1.074.839	2.366.659

Note 13. Likvide beholdninger

	Renter - % p.a. pr. 30/9 2018			
	indlån	gæld		
Nordea (max kredit kr. 2.000.000)	0,0000%	6,9230%	16.648.825	6.956.159
Nordea			0	37.299.806
Beholdning vicevært og bestyrelse	0,0000%	13,9780%	12.379	7.836
			16.661.204	44.263.801

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 14 . Egenkapital

	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 2017	3.421.650	0	-13.973.930	-10.552.280
Tilgang nye andele	18.450			18.450
Tillægsværdi nye andele			316.771	316.771
Regulering CAP			-1.676.812	-1.676.812
Årets regulering			-150.975.000	-150.975.000
Overført af årets resultat			-895.186	-895.186
Saldo pr. 30. september 2018	3.440.100	0	-167.204.157	-163.764.057

	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 2017	3.764.800	20.511.524	0	24.276.324
Tilgang nye andele				0
Tillægsværdi nye andele				0
Regulering CAP				0
Årets regulering	1.000.000	150.975.000		151.975.000
Overført af årets resultat				0
Saldo pr. 30. september 2018	4.764.800	171.486.524	0	176.251.324

	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. oktober 2017	13.724.044
Tilgang nye andele	18.450
Tillægsværdi nye andele	316.771
Regulering CAP	-1.676.812
Årets regulering	1.000.000
Overført af årets resultat	-895.186
Saldo pr. 30. september 2018	12.487.267

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 15 . Prioritetsgæld m.v.

Lånetype	Kurs	Rest- løbe- tid	Renter og bidrag	Betaalte afdrag (indfriet)	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	
			2017/18	2017/18	30/9 2018	30/9 2018	30/9 2018	30/9 2018	
		år	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	
Nordea Kredit Kontantlån, 2,0% Pålydende rt.	2,0%								
Kontant rt.	2,188125%								
Oprindeligt kr.	58.817.000	99,8	28,8	1.499.695	1.416.835	57.282.005	57.282.005	1.448.092	58.700.374
Nordea Kredit Obligationslån Afdragsfrit til 1/10 2027 Variabel rente, Cibor 6 Inkonvertibel Pålydende rt.	-0,01%								
Kontant rt.	-0,01%								
Oprindeligt	58.533.000	100,6	29,0	231.175	0	58.533.000	58.533.000		58.884.198
Renteloft 20 år,	1,5%								
Markedsværdi CAP Renteloft 20 år,	1,5%		19,8	840.404			5.376.606		5.376.606
Hovedstol i 20 år	58.533.000								
				2.571.274	1.416.835	115.815.005	121.191.611	1.448.092	122.961.178

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

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Note 16. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto	1.641.758	1.613.794
Varmeomkostning	845.315	886.155
Afregning	0	0
	<u>796.443</u>	<u>727.639</u>
Note 17. Indvendig vedligeholdelse, lejere		
Saldo pr. 1. oktober 2017	141.473	155.297
Hensat i året	20.988	20.636
	<u>162.461</u>	<u>175.933</u>
Anvendt	0	0
Indtægtsført ved ophør af lejemål	0	-34.460
	<u>162.461</u>	<u>141.473</u>
Note 18. Øvrig gæld		
Kreditorer	4.745.771	4.527.911
Diverse	695.816	588.146
A-skat mv	53.916	51.449
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	100.000	111.875
Revision	50.000	48.125
Tryk af regnskaber	15.000	15.000
Mellemregning igangværende overdragelser	37.464	0
Polishbehandling	38.000	0
	<u>5.735.967</u>	<u>5.342.506</u>

Andelsboligforeningen Ryparken

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 119.743.519 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består alene af prioritetsgæld inkl. renteloft.

Der henvises i øvrigt til note 15.

Note 20. Eventualaktiver- og forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der kan foretages yderligere pantsætning efter aftale med Nordea.

Bestyrelsesforsikring

Administrator oplyser, at bestyrelsen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring, der dækker for hver enkelt sikrede med kr. 546.344 pr. skadesbegivenhed, og med maksimalt kr. 2.185.375 i forbindelse med en eller flere skadesbegivenheder pr. forsikringsår.

Hæftelsesforhold

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for prioritetsgæld med en samlet hovedstol på kr. 117.350.000 i ejendommen.

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 28 erhvervs- og boliglejligheder til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21 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. 640 af 30. maj 2018 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	Areal	Areal	Areal
		30/9 2018 stk.	30/9 2018 m ²	30/9 2017 m ²	30/9 2016 m ²
B1	Andelsboliger	377	22.934	22.811	22.686
	Udlejede andele	0	0	111	111
B3	Boliglejemål	25	1.515	1.638	1.652
B4	Erhvervslejemål	3	168	168	168
	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	42	710	710	731
B6	I alt	447	25.327	25.438	25.348

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	

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/9 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000	18.755

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 30/9 2018 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	176.251.324	6.959

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 *100)/F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	37

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. (løvbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspålagt) på foreningens ejendom?		X

Feltnr. Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2

						kr. pr. m ² andele	
H1	Boligafgift	1.667.779	*	12	/	22.934	873
H2	Erhvervs-lejeindtægter	13.083	*	12	/	22.934	7
H2	Boligleje-Indtægter	80.649	*	12	/	22.934	42

Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger B1+B2

	År 2015/2016	År 2016/17	År 2017/18	
H1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	51	58	5

Feltnr. Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 21)
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Feltnr. Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	8.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.949
K3	Teknisk andelsværdi	12.949

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Feltnr. Forklaring på udregning:

	<u>Vedligeholdelse pr. år</u> m ² ultimo året i alt (B6)		
	År 2015/2016 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
M1	86	71	90
M2	208	178	167
M3	294	249	257

Feltnr. Forklaring på udregning:

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

	%
P	-4,17
	72,37

Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

	År 2015/2016 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
	R	125	126

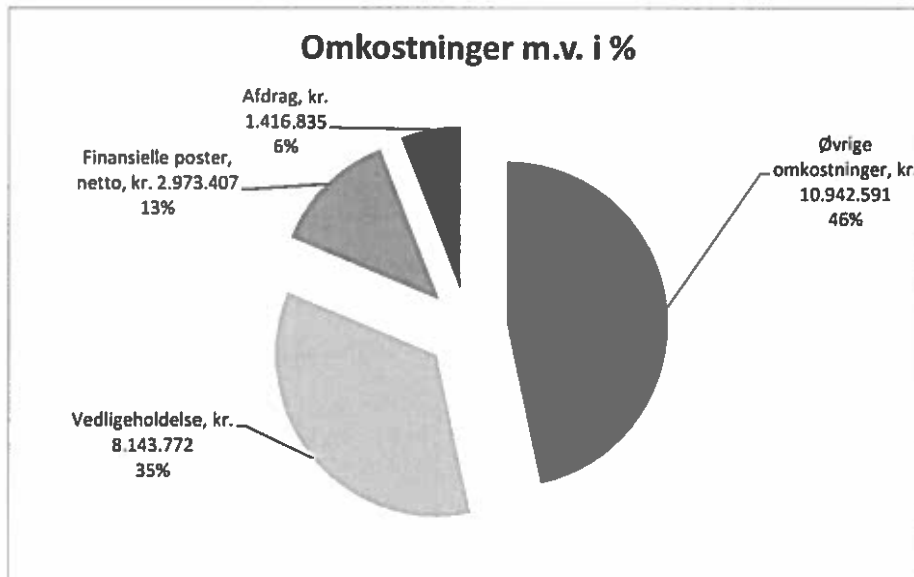
Andelsboligforeningen Ryparken

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 ² andele	kr./m ² hele ejd.	I %
Beregnete nøgletal for foreningen:			
Offentlig ejendomsvurdering	11.773	10.661	
Anskaffelsessum (kostpris)	5.797	4.901	
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	4.949	4.482	
Foreslået andelsværdi	8.000	7.244	
Henlæggelser uden for andelsværdi	7.685	6.959	
Boligafgift i gennemsnit	870	788	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		kr./m ²	90,04
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²		792	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²		924	



Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22 . 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 2018		-163.764.057
Bogført værdi af ejendom m.v.	-125.990.804	
Kontantværdi som udlejningsejendom pr. 30. september 2018 i henhold til vurdering fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.	<u>475.000.000</u>	349.009.196
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2018	121.191.611	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 30. september 2018	<u>-122.961.178</u>	<u>-1.769.567</u>
		<u>183.475.572</u>

Ejendommen er indregnet til kontantværdi som udlejningsejendom pr. 30. september 2018 i henhold til vurderingsrapport af 23. november 2018 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 DCF-beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,8%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver handelsvurderingen alt andet lige. Afkastkravet på 3,8% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom.

Handelsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 10 år. En følsomhedsanalyse viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,5%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. kr. 31 mio.

Andelskroneværdien på grundlag af valuarvurderingen kan ikke benyttes efter 31. marts 2020. Andelsværdien kan ikke benyttes ved overdragelser foretaget efter denne dato. Det forventes dog, at der ved næste årsregnskab og efterfølgende generalforsamling vedtages en ny andelsværdiberegning.

Andel i foreningens formue i henhold til vedtægternes § 6:

	<u>183.475.572</u>	
Værdi pr. indskudt kr.:	3.440.100	<u>53,00</u>
	<u>183.475.572</u>	
Værdi pr. m ² :	22.934	<u>8.000,00</u>
		-fortsættes

Andelsboligforeningen Ryparken

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22 . Beregning af andelsværdi - fortsat

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. m² vedtaget på generalforsamling, den 25. januar
2018

7.000,00

Den beregnede andelsværdi kan specificeres således:

m ²	Andel i formue	Antal andele	Total inkl. indskud
55	440.000	32	14.080.000
56	448.000	161	72.128.000
58	464.000	11	5.104.000
66	528.000	116	61.248.000
67	536.000	56	30.016.000
112	896.000	1	896.000
Afrunding		<u>377</u>	<u>3.572</u>
			<u>183.475.572</u>