

# Andelsboligforeningen

## Ryparken

Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96

2100 København Ø

CVR nr. 19 85 13 70

## Årsrapport for 2016/2017

21. regnskabsår

### Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Indholdsfortegnelse

	<b>side</b>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3-4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
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 Littau

##### 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  
Brønlunds Allé 39  
2900 Hellerup  
hanne@sandersenconsult.dk  
Tlf.: 29 89 59 33

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent:



---

2511

2018

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. januar 2018


Administrator:



Sven Westergaards  
ejendomsadministration

København, den 5. januar 2018

Bestyrelsen:



Svend Kristensen  
formand



Jesper Hyldig  
næstformand



Ole Blom



Søren Giversen



Tina Adrian Littau

## **Andelsboligforeningen Ryparken**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger medtaget godkendte budgetter. Budgetterne 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 5. januar 2018

**RI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

**CVR-nr. 53 37 19 14**



Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

## **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. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, 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 fremførsel, 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 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 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 aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel og installationer

5 - 10 år

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel 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. 2 af 6. januar 2015 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 2016/2017 kr.	Budget 2016/2017 kr. (e) revideret)	Realiseret 2015/2016 kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		19.859.107	19.797.000	19.684.187
Lejeindtægter	1	1.494.925	1.605.000	1.633.388
Vaskeriindtægter		637.514	624.000	636.019
Øvrige indtægter	2	89.200	80.000	85.800
<b>Indtægter i alt</b>		<u>22.080.746</u>	<u>22.106.000</u>	<u>22.039.394</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	4.136.939	4.400.000	4.184.337
Forbrugsafgifter	4	2.206.729	2.325.000	2.132.038
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	5	3.384.122	3.300.000	2.956.885
Vedligeholdelse	6	6.353.955	7.873.000	7.482.407
Foreningsomkostninger	7	1.375.584	1.416.000	1.400.334
Afskrivninger, installationer	11	787.116	725.000	667.431
<b>Omkostninger i alt</b>		<u>18.244.445</u>	<u>20.039.000</u>	<u>18.823.432</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		3.836.301	2.067.000	3.215.962
Finansielle indtægter	8	1.973	0	0
Finansielle omkostninger	9	2.498.774	3.060.000	2.053.544
		<u>2.496.801</u>	<u>3.060.000</u>	<u>2.053.544</u>
<b>Resultat før skat</b>		1.339.500	-993.000	1.162.418
Skat af årets resultat		0	0	0
		<u>1.339.500</u>	<u>-993.000</u>	<u>1.162.418</u>
<b>Forslag til resultat disponering:</b>				
Anvendt af tidligere hensættelser i henhold til vedtægternes § 32		0	0	0
Anvendt af reserve til vedligeholdelse		0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Overført resultat:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		2.863.463	2.833.000	2.300.443
Regnskabsmæssige afskrivninger		-787.116	-725.000	-667.431
Overført restandel af årets resultat		-736.847	-3.101.000	-470.594
		<u>1.339.500</u>	<u>-993.000</u>	<u>1.162.418</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<u>1.339.500</u>	<u>-993.000</u>	<u>1.162.418</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

Balance  
pr. 30. september

	note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København	10	91.129.608	91.129.608
Kostpris pr. 30. september 2017 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 270.000.000			
Igangværende tagprojekt		4.720.408	24.688
Installationer, driftsmateriel m.v.	11	<u>1.814.226</u>	<u>2.397.714</u>
		<u>97.664.242</u>	<u>93.552.010</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>97.664.242</u>	<u>93.552.010</u>
Restancer		70.798	34.128
Andre tilgodehavender	12	<u>2.366.659</u>	<u>1.176.705</u>
Tilgodehavender		<u>2.437.457</u>	<u>1.210.833</u>
Likvide beholdninger	13	<u>44.263.801</u>	<u>11.015.960</u>
Omsætningsaktiver		<u>46.701.258</u>	<u>12.226.793</u>
<b>AKTIVER</b>		<u>144.365.500</u>	<u>105.778.803</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Balance

pr. 30. september

	note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		3.421.650	3.419.550
Overført resultat m.v.		-13.973.930	-18.744.327
Egenkapital før andre reserver	14	<u>-10.552.280</u>	<u>-15.324.777</u>
<b>Andre reserver</b>			
Henlæggelse i henhold til vedtægternes § 32		3.764.800	3.764.800
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.		<u>20.511.524</u>	<u>27.025.953</u>
Andre reserver	14	<u>24.276.324</u>	<u>30.790.753</u>
<b>Egenkapital</b>	14	<u>13.724.044</u>	<u>15.465.976</u>
Prioritetsgæld m.v.	15	120.931.634	83.781.658
Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele		2.626.274	1.769.152
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		590.167	598.713
Varmeregnskab	16	727.639	601.062
Indvendig vedligeholdelse, lejere	17	141.473	155.297
Forudbetalt boligafgift og leje		103.456	105.239
Mellemregning administrator		28.307	45.335
Feriepengehensættelse		150.000	142.000
Øvrig gæld	18	<u>5.342.506</u>	<u>3.114.371</u>
Gældsforpligtelser	19	<u>130.641.456</u>	<u>90.312.827</u>
<b>PASSIVER</b>		<u>144.365.500</u>	<u>105.778.803</u>
<b>Eventualaktiver- og forpligtelser</b>	20		
<b>Nøgleoplysninger</b>	21		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	22		

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til resultatopgørelsen

	<b>Realiseret 2016/2017 kr.</b>	<b>Budget 2016/2017 kr. (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2015/2016 kr.</b>
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter beboelseslejemål inkl. modernisering	1.286.276	1.379.000	1.437.944
Tomgang	-34.730	-10.000	-39.319
Lejeindtægter erhvervslejemål	149.637	145.000	146.331
	<u>1.401.183</u>	<u>1.514.000</u>	<u>1.544.956</u>
Kælderleje	93.742	91.000	88.432
	<u>1.494.925</u>	<u>1.605.000</u>	<u>1.633.388</u>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Overdragelsesgebyrer	84.000	80.000	82.500
Ekstra rykkergebyr	5.200	0	3.300
	<u>89.200</u>	<u>80.000</u>	<u>85.800</u>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	3.453.628	3.700.000	3.519.622
Forsikringer	492.936	510.000	481.364
Serviceaftaler inkl. vaskerier	190.375	190.000	183.351
	<u>4.136.939</u>	<u>4.400.000</u>	<u>4.184.337</u>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift inkl. vaskerier	1.093.358	1.100.000	958.237
Renovation	787.206	900.000	860.578
Elforbrug fællesarealer inkl. vaskerier	326.165	325.000	313.223
	<u>2.206.729</u>	<u>2.325.000</u>	<u>2.132.038</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2016/2017 kr.	Budget 2016/2017 kr. (ej revideret)	Realiseret 2015/2016 kr.
<b>Note 5. Renholdelse og ejendomsfunktionærer</b>			
<b>Ejendomsfunktionærer</b>			
Lønninger inkl. pension m.v.	1.644.229		1.741.637
Atp m.v.	18.896		22.165
Feriepengeforpligtelse, regulering	8.000		-11.000
Kursus m.v.	0		0
Døgnvagt	19.380		18.972
Telefon og internet	43.681		52.933
Fortæring	32.799		27.810
Arbejdstøj m.v.	18.112		52.178
	<u>1.785.097</u>	<u>1.850.000</u>	<u>1.904.695</u>
<b>Renholdelse</b>			
Vinduespolering og trappevask	395.406		390.299
Rengøring vaskerier	55.020		60.581
Snerydning	40.195		44.500
Salt og grus	11.640		19.400
Polishbehandling	311.169		
Heraf dækket af indflyttere	<u>-102.500</u>		
Kloakrensning	32.972		34.503
Vicevært- og rengøringsartikler	23.409		41.173
Container, affald, tømning m.v.	13.937		0
Gebyr lønregistrering	7.731		5.865
Ejendoms kontor	59.425		53.987
Varme fælleslokale	4.756		8.979
IT-support og - drift	112.739		46.976
Maskindrift	63.053		47.749
Forsikringer	11.238		13.439
Graffitibekæmpelse	15.053		14.714
Skadedyrsbekæmpelse	6.426		15.805
	<u>1.061.669</u>	<u>900.000</u>	<u>797.970</u>
Have- og vejanlæg	322.150		126.432
Viceværtsservice m.v.	215.206	550.000	127.788
	<u>3.384.122</u>	<u>3.300.000</u>	<u>2.956.885</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2016/2017 kr.	Budget 2016/2017 kr. (ej revideret)	Realiseret 2015/2016 kr.
<b>Note 6. Vedligeholdelse</b>			
<b>Løbende vedligeholdelse</b>			
Maler	108.306		122.930
Glarmester	20.939		6.272
Badeværelsesgulve+følgerreparation	42.126		28.950
Værktøj og inventar	79.045		41.081
Porttelefon	22.253		15.922
Murer	263.603		213.941
Snedker	124.976		258.326
Gulvarbejder	0		32.762
VVS	755.969		948.400
Varmeanlæg	51.814		27.592
Videoovervågning og -udstyr	9.905		0
Elektriker	78.937		104.851
Kloakarbejde	0		9.906
Følgearbejder overdragelser, lejligheder	13.775		47.825
Teknisk rådgivning	0		2.250
Vinduer og altandøre	59.950		70.771
Nyanskaffelser	95		8.650
Service CTS-anlæg	0		28.993
Reparation og vedligehold af vaskeri	101.527		177.526
Låseservice, nøgler og skilte	83.341		34.796
	<u>1.816.561</u>	<u>2.250.000</u>	<u>2.181.744</u>
<b>Planlagt vedligeholdelse</b>			
Diverse vedligeholdelsesarbejder	0	5.400.000	0
CTS konvertering	227.737		0
Vandinstallationer	3.056.689		0
Trappeopgange	718.919		0
Spidslofter oprydning	70.000		0
Asfalt inkl. midlertidige p-pladser	443.413		0
Reelining faldstammer	0		4.405.569
Belægning og anlæg grønne arealer	0		871.510
Vaskeri nyanskaffelser	0	200.000	0
	<u>4.516.758</u>	<u>5.600.000</u>	<u>5.277.079</u>
Indvendig vedligeholdelse, lejere	<u>20.636</u>	<u>23.000</u>	<u>23.584</u>
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<u><u>6.353.955</u></u>	<u><u>7.873.000</u></u>	<u><u>7.482.407</u></u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2016/2017 kr.	Budget 2016/2017 kr. (ej revideret)	Realiseret 2015/2016 kr.
<b>Note 7. Foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	581.004	581.000	581.004
Revision	48.125	135.000	45.000
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	111.875		101.250
Advokathonorar	50.000	30.000	84.425
Varmeregnskabshonorar	65.106	65.000	71.925
Valuarvurdering	0	0	0
Kontorartikler, porto og gebyrer	144.781	150.000	102.418
Tomgang varme, afregning fraflyttere	8.061	25.000	8.582
Tab/gevinst på fraflyttere	362	430.000	-7.508
Trykning af regnskaber	15.000		15.000
Bestyrelseshonorar, -kontor, telefontilskud m.v.	207.266		253.169
Øvrige foreningsomkostninger	144.004		145.069
	<u>1.375.584</u>	<u>1.416.000</u>	<u>1.400.334</u>
<b>Note 8. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	1.973	0	0
Renteindtægter andre	0	0	0
	<u>1.973</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter m.v.	2.215.157		2.053.544
Låneomlægning, kurstab og omkostninger	283.568		0
Bankrenter	49		0
	<u>2.498.774</u>	<u>3.060.000</u>	<u>2.053.544</u>



## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til balancen

	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
<b>Note 10. Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København</b>		
Kostpris pr. 1. oktober 2016	90.101.455	90.101.455
Opkøbte andelslejligheder, jfr. nedenstående specifikation	1.028.153	1.998.661
Afgang vedr. opkøbte andele	0	-970.508
Kostpris pr. 30. september 2017	<u>91.129.608</u>	<u>91.129.608</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2017</b>	<u>91.129.608</u>	<u>91.129.608</u>
<b>Opkøbte andelslejligheder, opført som udlejede</b>		
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.		
<b>Igangværende tagprojekt</b>		
Budgetteret entreprisesum	34.255.000	
Øvrige budgetterede byggeudgifter	445.000	
Budgetteret forsikring og gebyrer	300.000	
	<u>35.000.000</u>	
<b>Afholdt pr. 30. september 2017</b>		
Entreprisesum	3.815.252	
Øvrige byggeudgifter	828.929	
Forsikring og gebyrer	76.227	
Afholdte udgifter pr. 30. september 2017	<u>4.720.408</u>	

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til balancen - fortsat

	Drifts- midler kr.	Vaskerier kr.	Bredbånd kr.	I alt kr.
<b>Note 11. Installationer, driftsmateriel m.v.</b>				
<b>Kostpris</b>				
Saldo pr. 1. oktober 2016	821.831	2.570.066	4.857.517	8.249.414
Tilgang i årets løb	0	203.628	0	203.628
Afgang i årets løb	0	0	0	0
<b>Kostpris pr. 30. september 2017</b>	<b>821.831</b>	<b>2.773.694</b>	<b>4.857.517</b>	<b>8.453.042</b>
<b>Afskrivninger</b>				
Saldo pr. 1. oktober 2016	6.849	1.473.083	4.371.768	5.851.700
Årets afskrivninger	82.183	219.184	485.749	787.116
Afgang i årets løb	0	0	0	0
<b>Afskrivninger pr. 30. september 2017</b>	<b>89.032</b>	<b>1.692.267</b>	<b>4.857.517</b>	<b>6.638.816</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2017</b>				
	<b>732.799</b>	<b>1.081.427</b>	<b>0</b>	<b>1.814.226</b>
Afskrivninger				787.116
Gevinst på afhændede driftsmidler				0
<b>Netto</b>				<b>787.116</b>

	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
<b>Note 12. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	73.036	32.636
Solgt byttelejlighed	1.193.599	0
Forudbetalte udgifter	1.077.769	1.107.249
Mellemregning igangværende overdragelser/forbedringer	22.255	36.820
	<b>2.366.659</b>	<b>1.176.705</b>

### Note 13. Likvide beholdninger

	Renter - % p.a. pr. 30/9 2017			
	Indlån	gæld		
Nordea (max kredit kr. 2.000.000)	0,0000%	6,9230%	6.956.159	11.010.847
Nordea ( max kredit 100.000)			37.299.806	0
Beholdning vicevært og bestyrelse	0,0000%	13,9780%	7.836	5.113
			<b>44.263.801</b>	<b>11.015.960</b>

## 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 2016	3.419.550	0	-18.744.327	-15.324.777
Tilgang nye andele	18.750			18.750
Tilbagekøbte udlejede andele	-16.650		16.650	0
Tillægsværdi nye andele			599.612	599.612
Regulering CAP			-3.699.794	-3.699.794
Årets regulering			6.514.429	6.514.429
Overført af årets resultat			1.339.500	1.339.500
Saldo pr. 30. september 2017	<u>3.421.650</u>	<u>0</u>	<u>-13.973.930</u>	<u>-10.552.280</u>

	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 2016	3.764.800	27.025.953	0	30.790.753
Tilgang nye andele				0
Tilbagekøbte udlejede andele				0
Tillægsværdi nye andele				0
Regulering CAP				0
Årets regulering		-6.514.429		-6.514.429
Overført af årets resultat				0
Saldo pr. 30. september 2017	<u>3.764.800</u>	<u>20.511.524</u>	<u>0</u>	<u>24.276.324</u>

	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. oktober 2016	15.465.976
Tilgang nye andele	18.750
Tilbagekøbte udlejede andele	0
Tillægsværdi nye andele	599.612
Regulering CAP	-3.699.794
Årets regulering	0
Overført af årets resultat	1.339.500
Saldo pr. 30. september 2017	<u>13.724.044</u>



## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til balancen - fortsat

	2016/2017	2015/2016
	kr.	kr.
<b>Note 16. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt aconto	1.613.794	1.605.017
Varmeomkostning	886.155	995.220
Energiattest	0	11.458
Afregning	0	2.723
	<u>727.639</u>	<u>601.062</u>
<b>Note 17. Indvendig vedligeholdelse, lejere</b>		
Saldo pr. 1. oktober 2016	155.297	131.713
Hensat i året	20.636	23.584
	<u>175.933</u>	<u>155.297</u>
Anvendt	0	0
Indtægtsført ved ophør af lejemål	-34.460	0
	<u>141.473</u>	<u>155.297</u>
<b>Note 18. Øvrig gæld</b>		
Kreditorer	1.351.690	1.570.096
Diverse	588.146	424.089
Periodeafgrænsningsposter	0	3.155
A-skat mv	51.449	57.002
Kreditorer vedr. byggesager	3.176.221	826.779
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	111.875	101.250
Revision	48.125	45.000
Tryk af regnskaber	15.000	15.000
Polishbehandling	0	72.000
	<u>5.342.506</u>	<u>3.114.371</u>

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Noter til balancen - fortsat

#### Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 119.514.799 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 er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for bankmellemværende.

##### Bestyrelsesforsikring

Administrator oplyser, at bestyrelsen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring, der dækker for hver enkelt sikrede med kr. 538.063 pr. skadesbegivenhed, og med maksimalt kr. 2.162.249 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.

Der er tinglyst afgiftspantebrev med en hovedstol på kr. 1.359.000.

##### 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.

##### Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for 1 andelshaver.

##### 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 30 erhvervs- og boliglejligheder til ikke-medlemmer.

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Øvrige noter til årsregnskabet

#### Note 21 Nøgletal og -oplysninger

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. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgletal - og oplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer (Felt nr.) for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens Bilag 1 anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal 30/9 2017 stk.	Areal 30/9 2017 m <sup>2</sup>	Areal 30/9 2016 m <sup>2</sup>	Areal 30/9 2015 m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	375	22.811	22.686	22.488
	Udlejede andele	0	0	111	111
B3	Boliglejemål	27	1.638	1.652	1.850
B4	Erhvervslejemål	3	168	168	168
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	42	710	731	731
B6	I alt	447	25.327	25.348	25.348

Ovennævnte areal stemmer ikke 100% til BBR.

Felt nr.		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her:	Ikke aktuelt			

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Øvrige noter til årsregnskabet

Feltnr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår 1996
D2	Ejendommens opførelsesår 1933

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv, hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant		

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/9 2017 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	270.000.000	10.661

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 30/9 2017 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	24.276.324	959

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 *100)/F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9



## Andelsboligforeningen Ryparken

### Øvrige noter til årsregnskabet

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

### Feltnr. Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12

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

kr. pr. m<sup>2</sup> andele

H1	Boligafgift	1.658.834	*	12	/	22.811	873
H2	Erhvervs-lejeindtægter	12.527	*	12	/	22.811	7
H2	Boligleje-indtægter	87.168	*	12	/	22.811	46

### Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets resultat

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

		År 2014/2015	År 2015/2016	År 2016/2017
H1	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-21	51	59

### 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	7.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.680
K3	Teknisk andelsværdi	10.680

## Andelsboligforeningen Ryparken

### Øvrige noter til årsregnskabet

Feltnr. Forklaring på udregning:

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

	År 2014/2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015/2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016/2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
--	--	--	--

M1	Vedligeholdelse, løbende	89	86	72
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	63	208	178
M3	Vedligeholdelse i alt	152	294	250

Feltnr. Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

%

P	Friværdi	-33,77
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)	51,60

Feltnr. Forklaring på udregning:

Årets afdrag

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

	År 2014/2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015/2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016/2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
--	--	--	--

R	Årets afdrag for de sidste 3 år	114	125	126
---	---------------------------------	-----	-----	-----

## 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 c, offentlig ejendomsvurdering samt vedtægternes § 14.

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser pr. 30. september 2017		-10.552.280
Bogført værdi af ejendom m.v.	-97.664.242	
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016	<u>270.000.000</u>	172.335.758
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2017	120.931.634	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 30. september 2017	<u>-123.038.112</u>	<u>-2.106.478</u>
		<u>159.677.000</u>
Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016.		
Andel i foreningens formue i henhold til vedtægternes § 6:	<u>159.677.000</u>	
Værdi pr. indskudt kr.:	3.421.650	<u>47,00</u>
	<u>159.677.000</u>	
Værdi pr. m <sup>2</sup> :	22.811	<u>7.000,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. m <sup>2</sup> vedtaget på generalforsamling, den 18. januar 2017		<u>7.000,00</u>

Den beregnede andelsværdi kan specificeres således:

m <sup>2</sup>	Andel i formue	Antal andele	Total inkl. indskud
55	385.000	32	12.320.000
56	392.000	160	62.720.000
58	406.000	11	4.466.000
66	462.000	116	53.592.000
67	469.000	55	25.795.000
112	784.000	1	784.000
Afrunding		<u>375</u>	<u>0</u>
			<u>159.677.000</u>