



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K
832 23.03.2009 lp

**Referat af ekstraordinær generalforsamling
i Andelsboligforeningen Ryparken**

År 2009, torsdag den 19. marts 2009 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Symbion Science Park, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø, med følgende

Dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag fra bestyrelsen om ændret andelsværdiberegning i henhold til indhentet valuarvurdering, efter at den offentlige vurdering for A/B Ryparken pr. 1. oktober 2008 er faldet til 270 mio.kr. fra 300 mio.kr. pr. 1. oktober 2006.
Revisionsfirmaet Ernst & Young har udarbejdet en ændret andelsværdiberegning på grundlag af årsregnskab for 2007/08 samt valuarvurderingen pr. 30. september 2008 fra Wiborg + Partnere i h.t. Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Til stede var:

49 andelshavere, heraf 7 ifølge fuldmagt, advokat Henrik Bræmer og administrator Lis Petersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt revisor Hanne Sandersen fra revisionsfirmaet Ernst & Young.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad dagsordenens pkt. 1: Valg af dirigent og referent.

Formanden, Jacob Præst bød velkommen og præsenterede bestyrelsen og panelet. Han foreslog advokat Henrik Bræmer som dirigent og Lis Petersen som referent.

Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Henrik Bræmer takkede for valget, og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og indkaldt i henhold til vedtægterne med mindst 7 dages varsel. Indkaldelsen var blevet omdelt den 11. marts 2009. Fristen var således overholdt, ligesom indkaldelsen indeholdt dagsorden, som anført i vedtægternes § 23.

Ingen havde på forespørgsel indvendinger herimod eller bestred det fremførte.

Endvidere erklærede dirigenten generalforsamlingen for beslutningsdygtig, idet 49 af de i alt 334 andele var repræsenteret, heraf 7 ifølge fuldmagt. For at være beslutningsdygtig skulle 1/8 af medlemmerne (svarende til 42 andele) være repræsenteret.

Ad dagsordenens pkt. 2: Forslag fra bestyrelsen.

Forslag fra bestyrelsen om ændret andelsværdiberegning i henhold til indhentet valuarvurdering, efter at den offentlige vurdering for A/B Ryparken pr. 1. oktober 2008 er faldet til 270 mio.kr. fra 300 mio.kr. pr. 1. oktober 2006.

Revisionsfirmaet Ernst & Young har udarbejdet en ændret andelsværdiberegning på grundlag af årsregnskab for 2007/08 samt valuarvurdering pr. 30. september 2008 fra Wiborg + Partnere i h.t. Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Forslaget har været udsendt sammen med indkaldelsen og vedhæftes nærværende referat.

Formanden, Jacob Præst motiverede forslaget og oplyste, at der var indkaldt til ekstraordinær generalforsamling på grund af, at den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008, modtaget den 25. februar 2009, er faldet med 30 mio.kr. sammenlignet med den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2006, der er indregnet i den andelsværdi, der blev vedtaget på generalforsamlingen den 29. januar 2009. Da andelsværdien ifølge loven øjeblikkeligt skulle nedsættes til kr. 6.772 pr. m², besluttede bestyrelsen at indhente en valuarvurdering. Da vi tidligere havde benyttet ejendomsmæglerfirmaet Wiborg + Partnere, besluttede vi igen at benytte valuar Erik Wiborg som valuar. Valuaren har vurderet ejendommen til en kontantværdi på 285 mio.kr., således at andelsværdien kun falder fra 8.226 kr. til 7.499 kr., som bestyrelsen anbefaler som en blød mellemlanding og en p.t. mere realistisk pris.

Der var spørgsmål til om der kunne anvendes et beløb fra hensættelsen på ca. 48 mio., så andelskronen kunne fastholdes.

Jacob Præst oplyste, at det kunne man godt, men da hensættelsen er øremærket til vedligeholdelsesplanen, er bestyrelsen ikke meget for at pille ved den.

Dirigenten oplyste, at foreningens regnskabsår er pr. 30/9, og ved regnskabsaflæggelsen på den ordinære generalforsamling i januar kendte man ikke den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008. Reglerne siger, at såfremt den offentlige vurdering falder i et regnskabsår, skal andelsværdien straks nedsættes i henhold hertil.

Hanne Sandersen fremlagde og gennemgik den ændrede andelsværdiberegning for 2008/09. Hun oplyste, at der ikke er sket radikale ændringer, siden regnskabet for 2007/08 blev

udfærdiget, hvilket er bekræftet af såvel bestyrelsen som administrationen. Hensættelsen er godkendt på den ordinære generalforsamling i januar 2009. Valuarvurderingen er gældende indtil næste regnskabsår, hvor der skal indhentes en ny valuarvurdering.

Valuarvurderinger skal fornyes hvert år. Værdien kan blive både højere og lavere. Hvis renten stiger, falder vurderingen. I regnskabet for 2008/09 vil der blive lavet beregninger af andelsværdien med såvel valuarvurdering som den offentlige vurdering. Hvis det skulle vise sig, at den offentligere vurdering er højest, kan der skiftes princip, således at den højeste andelsværdi kan vedtages. Næste offentlige vurdering finder sted pr. 1. oktober 2010.

På forespørgsel oplyste Hanne Sandersen, at stigning i afkastprocenten fra 1,6, som er den valuaren har beregnet efter til 2,1 vil reducere markedsværdien af ejendommen med ca. 67,5 mio.kr. En sådan ændring i afkastprocenten vil medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 3.273, til kr. 4.226. Foreningen kan påvirke valuarvurderingen ved god vedligeholdelse.

Der var spørgsmål til, om foreningen ikke kunne bestemme at beholde den på den ordinære generalforsamling vedtagne værdi.

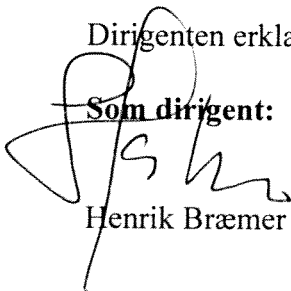
Svaret var nej. I henhold til andelsboliglovens § 5 skal andelsværdien nedsættes, når hverken den offentlige vurdering eller en valuarvurdering er tilstrækkelig høje til at fastholde den beregnede egenkapital.

Dirigenten dekreterede herefter afstemning ved håndsoprækning om bestyrelsens forslag.

Bestyrelsens forslag om ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering pr. 30. september 2008, hvorefter andelsværdien pr. 19. marts 2009 er fastsat til kr. 7.499, blev enstemmigt vedtaget.

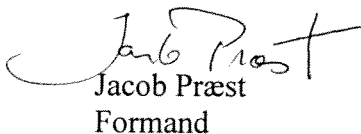
Dirigenten erklærede generalforsamlingen for hævet og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:



Henrik Bræmer

I bestyrelsen:



Jacob Præst
Formand

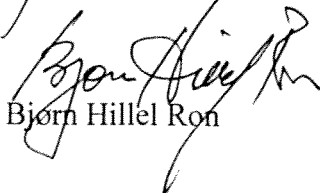
Som referent:



Lis Petersen



Jens Damgaard Njelsen



Bjørn Hillel Ron



Sabrina Rasmussen

Andelsboligforeningen Ryparken

Ændret andelsværdiberegning for 2008/09

Vedhæftede andelsværdiberegning er foretaget på grundlag af årsregnskab for 2007/2008 samt valuarvurdering pr. 30. september 2008 fra Wiborg + Partnere.

Der er ikke indtruffet væsentlige ændringer af foreningens økonomiske forhold siden regnskabsafleggelsen pr. 30. september 2008.

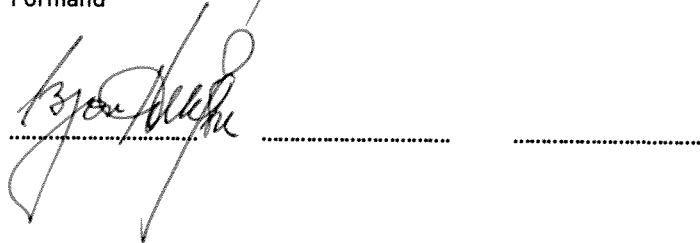
Det indstilles, at andelsværdien beregnet til kr. 7.499, pr. indskudt andelskrone vedtages på foreningens generalforsamling.

København, den 9. marts 2009

Bestyrelsen


.....

Formand


.....

Andelsboligforeningen Ryparken

Den uafhængige revisors erklæring

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryparken

Vi har efter aftale med Andelsboligforeningen Ryparken udført gennemgang af ændret andelsværdiberegning for 2008/09. Andelsværdiberegningen opgøres efter Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Der henvises i øvrigt til vores påtegning på årsregnskabet for 2007/2008, dateret 8. januar 2009.

Denne erklæring er alene udarbejdet med det formål at gennemgå den omtalte andelsværdiberegning, og må ikke anvendes til andre formål.

Ledelsens ansvar for ændret andelsværdiberegning for 2008/09

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge en andelsværdiberegning, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en andelsværdiberegning, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte gennemgang

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om andelsværdiberegningen på grundlag af vores gennemgang. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører vores gennemgang med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at andelsværdiberegningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En gennemgang er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til administrator og bestyrelsen, analyser af foreningens økonomiske forhold samt efterregning af andelsværdiberegningen og giver derfor mindre sikkerhed end en revision.

Vi har ikke udført revision og som følge heraf udtrykker vi ikke en revisionskonklusion om andelsværdiberegningen.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at den ændrede andelsværdiberegning for 2008/09 ikke er udarbejdet i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

København, den 9. marts 2009

Ernst & Young

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Hanne Sandersen

Statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Ryparken

Ændret andelsværdiberegning for 2008/09

Bestyrelsen indstiller følgende ændret beregning af andelenes værdi for 2008-09 opgjort i henhold til Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2,

Beregning i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra b, fremkommer således:

		kr.
Valuarvurdering pr. 30. september 2008 iflg. Wiborg +		
Partnere af 27. februar 2009		285.000.000
Bogført værdi af ejendommen	-74.208.251	
Bogført værdi af installationer	-5.018.881	
Bogført værdi af opkøbte andelslejligheder	-1.998.661	
Bogført værdi af driftsmidler	-326.499	-81.552.292
		<u>203.447.708</u>
Prioritetsgæld ifølge regnskab pr. 30. september 2008	75.699.016	
Kursværdi ifølge regnskab pr. 30. september 2008	-71.912.155	3.786.861
		207.234.569
Hensat til vedligeholdelse og forbedring, kursregulering m.v.		-47.966.468
Egenkapital ifølge regnskab pr. 30. september 2008		-4.598.625
Reguleret egenkapital		<u><u>154.669.476</u></u>
Formuen fordeles mellem andelsboligforeningens medlemmer efter m ²		
Andelsværdi pr. m ²	<u>154.669.476 =</u>	<u>7.499</u>
	20.626	

Valuaren oplyser, at han i vurderingsrapporten har baseret sin beregning på en afkastprocent på 1,6% p.a. Vurderingen er særdeles følsom overfor udsving i markedsrenten, idet valuarens beregninger viser, at en stigning i afkastprocenten fra 1,6% til 2,1% vil reducere markedsværdien af ejendommen med ca. kr. 67.500.000. Vi har beregnet, at sådan ændring af afkastprocenten vil medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 3.273, til kr. 4.226.

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på dette forhold ved vurderingen af andelskronen.

Sidst vedtagne andelsværdi

8.226

m ²	Andel i formue	Antal lejligheder	Total inkl. indskud
55	412.432	24	9.898.367
56	419.931	150	62.989.605
58	434.928	10	4.349.282
66	494.918	104	51.471.506
67	502.417	50	25.120.854
112	839.861	1	839.861
Afrunding		<u>339</u>	<u>0</u>
			<u><u>154.669.476</u></u>

Andelsboligforeningen Ryparken
Ændret andelsværdiberegning for 2008/09

Til orientering kan oplyses, at beregning i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra c, fremkommer således:

		kr.
Ejendomsværdi 2008		270.000.000
Bogført værdi af ejendommen	-74.208.251	
Bogført værdi af installationer	-5.018.881	
Bogført værdi af opkøbte andelslejligheder	-1.998.661	
Bogført værdi af driftsmidler	-326.499	-81.552.292
		<u>188.447.708</u>
Prioritetsgæld ifølge regnskab pr. 30. september 2008	75.699.016	
Kursværdi ifølge regnskab pr. 30. september 2008	-71.912.155	3.786.861
		192.234.569
Hensat til vedligeholdelse og forbedring, kursregulering m.v.		-47.966.468
Egenkapital ifølge regnskab pr. 30. september 2008		-4.598.625
Reguleret egenkapital		<u><u>139.669.476</u></u>

Formuen fordeles mellem andelsboligforeningens medlemmer efter m²

Andelsværdi pr. m ²	<u>139.669.476 =</u>	<u>6.772</u>
	20.626	

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving. Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

Sidst vedtagne andelsværdi 8.226

	Andel i formue	Antal lejligheder	Total inkl. indskud
m2			
55	372.434	24	8.938.413
56	379.205	150	56.880.811
58	392.748	10	3.927.485
66	446.921	104	46.479.748
67	453.692	50	22.684.609
112	758.411	1	758.411
Afrunding		<u>339</u>	<u>0</u>
		<u><u>339</u></u>	<u><u>139.669.476</u></u>