

# Andelsboligforeningen

## Ryparken

Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96

2100 København Ø

CVR nr. 19 85 13 70

### Årsrapport

for 2012/2013

17. regnskabsår

#### Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

## **Foreningsoplysninger**

### **Andelsboligforeningen Ryparken**

#### **Beliggende**

Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96  
2100 København Ø

CVR nr. 19 85 13 70

#### **Bestyrelse**

Jacob Præst  
Svend Kristensen  
Charlotte Jensen  
Nynne Bonke  
Ole Blom

#### **Administrator**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K  
Tlf.: 33 13 78 00

#### **Revision**

Albjerg  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ringager 4 C, 2. th.  
2605 Brøndby  
Tlf.: 38 284 284

#### **Regnskabsassistance**

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

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2014

**Dirigent:**

---

### **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012/2013 for Andelsboligforeningen Ryparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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 8. januar 2014

**Administrator:**

---

Sven Westergaards  
ejendomsadministration

København, den 8. januar 2014

**Bestyrelsen:**

---

Jacob Præst  
formand

---

Svend Kristensen  
næstformand

---

Charlotte Jensen

---

Nynne Bonke

---

Ole Blom

## **Den uafhængige revisors påtegning**

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

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Brøndby, den 8. januar 2014

### **Albjerg**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Palle Valentin Kubach

Statsautoriseret revisor

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ryparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, idet foreningen dog har valgt ikke at aktivere låneomkostninger, hvilket aldrig tidligere har været anvendt praksis hos foreningen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så den afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskerier og gebyrer mv. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender mv.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, 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.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke-likvide omkostninger.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

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.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"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.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til brutto værdi, svarende til det modtagne provenu uden fradrag af afholdte låneomkostninger.

### 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 fremførelse.

### Øvrige noter

#### Nøgletal

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23 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.

## Resultatopgørelse

	note	Realiseret 2012/2013 kr.	Budget 2012/2013 kr. (ej revideret)	Realiseret 2011/2012 kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		17.758.935	17.723.000	17.126.371
Lejeindtægter	1	2.431.250	2.354.000	2.430.516
Vaskeriindtægter		585.501	650.000	633.514
Øvrige indtægter	2	1.068.790	100.000	118.860
<b>Indtægter i alt</b>		<b>21.844.476</b>	<b>20.827.000</b>	<b>20.309.261</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	4.276.688	4.265.000	3.857.640
Forbrugsafgifter	4	2.165.227	2.367.000	2.101.946
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	5	3.141.373	2.600.000	2.337.565
Vedligeholdelse	6	4.680.843	3.435.000	4.922.599
Foreningsomkostninger	7	1.263.462	1.409.000	1.299.733
Afskrivninger, installationer	11	679.423	660.000	667.952
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>16.207.016</b>	<b>14.736.000</b>	<b>15.187.435</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.637.460</b>	<b>6.091.000</b>	<b>5.121.826</b>
Finansielle indtægter	8	24.918	9.000	70.189
Finansielle omkostninger	9	3.294.335	4.312.000	5.510.188
		<b>3.269.417</b>	<b>4.303.000</b>	<b>5.439.999</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.368.043</b>	<b>1.788.000</b>	<b>-318.173</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
		<b>2.368.043</b>	<b>1.788.000</b>	<b>-318.173</b>
<b>Forslag til resultat disponering:</b>				
Anvendt af tidligere hensættelser i henhold til vedtægternes § 32		0	0	-1.000.000
Anvendt af reserve til vedligeholdelse Årets overførsel til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	-1.500.000
		0	0	1.080.000
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.420.000</b>
<b>Overført resultat:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		2.529.689	2.162.110	2.064.240
Regnskabsmæssige afskrivninger		-679.423	-660.000	-667.952
Overført restandel af årets resultat		517.777	285.890	-294.461
		<b>2.368.043</b>	<b>1.788.000</b>	<b>1.101.827</b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.368.043</b>	<b>1.788.000</b>	<b>-318.173</b>



**Balance**  
pr. 30. september

	note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København	10	266.150.231	265.671.837
Dagsværdi pr. 30. september 2013 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 269.000.000			
Installationer, driftsmateriel m.v.	11	2.849.769	3.328.163
		<u>269.000.000</u>	<u>269.000.000</u>
Igangværende byggesag	12	0	11.945.679
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>269.000.000</u>	<u>280.945.679</u>
Restancer		76.716	163.473
Lån til andelshavere		38.880	44.577
Andre tilgodehavender	13	1.404.697	1.344.500
Tilgodehavender		<u>1.520.293</u>	<u>1.552.550</u>
Likvide beholdninger	14	<u>11.439.730</u>	<u>13.725.512</u>
Omsætningsaktiver		<u>12.960.023</u>	<u>15.278.062</u>
<b>AKTIVER</b>		<u>281.960.023</u>	<u>296.223.741</u>

**Balance**  
**pr. 30. september**

	note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		3.298.350	3.225.300
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		174.050.115	189.464.925
Overført resultat m.v.		-30.020.457	-47.619.811
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>147.328.008</u>	<u>145.070.414</u>
<b>Andre reserver</b>			
Hensættelse i henhold til vedtægternes § 32		5.264.800	5.264.800
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.		30.340.322	44.013.380
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0
<b>Andre reserver</b>		<u>35.605.122</u>	<u>49.278.180</u>
<b>Egenkapital</b>	15	<u>182.933.130</u>	<u>194.348.594</u>
<b>Prioritetsgæld</b>	16	91.445.758	93.975.448
Mellemregning andelshavere , overdragelser af andele		3.085.151	1.750.569
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		676.533	679.718
Varmeregnskab	17	807.703	845.574
Indvendig vedligeholdelse, lejere	18	165.216	200.833
Forudbetalt boligafgift og leje		85.958	37.094
Mellemregning administrator		108.200	40.979
Feriepengehensættelse		147.000	141.000
Øvrig gæld	19	2.505.374	4.203.932
<b>Gældsforpligtelser</b>	20	<u>99.026.893</u>	<u>101.875.147</u>
<b>Passiver</b>		<u>281.960.023</u>	<u>296.223.741</u>
<b>Eventualaktiver- og forpligtelser</b>	21		
<b>Nøgletal</b>	22		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	23		

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2012/2013 kr.	Budget 2012/2013 kr. (ej revideret)	Realiseret 2011/2012 kr.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter beboelseslejemål inkl. modernisering	2.265.550	2.128.000	2.257.216
Tomgang beboelseslejemål	-117.065	-50.000	-99.895
Lejeindtægter erhvervslejemål	193.101	184.000	181.187
	<u>2.341.586</u>	<u>2.262.000</u>	<u>2.338.508</u>
Kælderleje	89.664	92.000	92.008
	<u>2.431.250</u>	<u>2.354.000</u>	<u>2.430.516</u>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Overdragelsesgebyrer	166.750	100.000	111.000
Servitut erstatning fra HOFOR, netto	895.000	0	0
Ekstra rykkergebyr	6.800	0	6.900
Ventelistegebyrer	240	0	960
	<u>1.068.790</u>	<u>100.000</u>	<u>118.860</u>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	3.344.634	3.345.000	3.145.047
Forsikringer	731.324	720.000	519.218
Serviceaftaler inkl. vaskerier	200.730	200.000	193.375
	<u>4.276.688</u>	<u>4.265.000</u>	<u>3.857.640</u>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift inkl. vaskerier	1.062.468	1.100.000	1.001.587
Renovation	786.916	867.000	719.635
Elforbrug fællesarealer inkl. vaskerier	315.843	400.000	380.724
	<u>2.165.227</u>	<u>2.367.000</u>	<u>2.101.946</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2012/2013 kr.	Budget 2012/2013 kr. (ej revideret)	Realiseret 2011/2012 kr.
<b>Note 5. Renholdelse og ejendomsfunktionærer</b>			
<b>Ejendomsfunktionærer</b>			
Lønninger inkl. pension m.v.	1.380.092		1.365.206
Atp m.v.	18.720		18.838
Feriepengeforpligtelse, regulering	6.000		8.000
Kursus	17.534		1.180
Viceværtsservice/døgnvagt	17.789		22.494
Telefon og internet	24.266		31.475
Fortæring	21.700		16.111
Arbejdstøj m.v.	24.001		11.633
	<u>1.510.102</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.474.937</u>
<b>Renholdelse</b>			
Vinduespolering og trappevask	360.082		355.887
Snerydning	83.250		23.750
Salt og grus	29.100		14.380
Polishbehandling	83.794		0
Kloakrensning	0		8.042
Vicevært- og rengøringsartikler	22.025		19.074
Container, affald, tømning m.v.	11.449		1.938
Gebyr dataløn	5.794		5.608
Ejendoms kontor	20.198		49.884
IT-support	49.784		86.580
Maskindrift	72.154		52.435
Graffitibekæmpelse	13.786		17.768
Skadedyrsbekæmpelse	4.471		1.000
	<u>755.887</u>	<u>825.000</u>	<u>636.346</u>
Haveanlæg	220.659	275.000	226.282
Haveanlæg - renovationsområder	654.725		0
	<u>3.141.373</u>	<u>2.600.000</u>	<u>2.337.565</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2012/2013 kr.	Budget 2012/2013 kr. (ej revideret)	Realiseret 2011/2012 kr.
<b>Note 6. Vedligeholdelse</b>			
<b>Løbende vedligeholdelse</b>			
Maler	49.426		152.599
Glarmester	2.847		13.310
Tag og tagrender	0		0
Badeværelsesgulve+følgerreparation.	22.924		17.358
Værktøj og inventar	32.252		59.356
Porttelefon	5.497		17.183
Murer	66.628		105.184
Snedker	69.450		31.513
VVS	1.218.275		1.016.661
Varmeanlæg	138.615		101.664
Videovervågning og -udstyr	24.736		127.236
Elektriker	67.525		104.816
Kloakarbejde	37.176		76.500
Følgearbejder overdragelser, lejligheder	47.840		0
Istandsættelse lejligheder til udlejning	27.170		213.411
Fraflytteres indbetalinger til istandsættelse	0		0
Teknisk rådgivning	20.581		39.269
Vinduer og altandøre	69.460		59.523
Nyanskaffelser	0		3.695
Serviceaftaler varmecentral	108.966		158.042
Reparation af vaskeri	63.916		32.705
Låseservice, nøgler og skilte	71.077		35.977
Vandskader - forsikringserstatning	0		-43.678
Tilmuring tagvinduer/rep. understrygning	0		1.063.125
	<u>2.144.361</u>	<u>1.650.000</u>	<u>3.385.449</u>
<b>Planlagt vedligeholdelse</b>			
Renoveringssager	2.500.000	1.500.000	1.500.000
Vaskeri nyanskaffelser	0	250.000	0
	<u>2.500.000</u>	<u>1.750.000</u>	<u>1.500.000</u>
Indvendig vedligeholdelse, lejere	<u>36.482</u>	<u>35.000</u>	<u>37.150</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>4.680.843</u>	<u>3.435.000</u>	<u>4.922.599</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2012/2013 kr.	Budget 2012/2013 kr. (ej revideret)	Realiseret 2011/2012 kr.
<b>Note 7. Foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	584.004	584.000	572.628
Revision	39.000	45.000	67.500
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	45.000	45.000	0
Advokathonorar	10.000	40.000	0
Varmeregnskabshonorar	128.660	130.000	124.429
Kontorartikler, porto og gebyrer	69.598	145.000	125.336
Udgifter ved genudlejning af lejligheder	18.378		21.665
Tomgang varme, afregning fraflyttere	18.819		22.209
Tab/gevinst på fraflyttere	63.011		25.816
Trykning af regnskaber	23.454	420.000	15.000
Bestyrelseskontor inkl. varme	42.357		57.193
Bestyrelshonorar, telefonskud m.v.	175.500		176.200
Øvrige foreningsomkostninger	45.681		91.757
	<u>1.263.462</u>	<u>1.409.000</u>	<u>1.299.733</u>
<b>Note 8. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	22.103	9.000	66.836
Renteindtægter debitorer	2.815	0	3.353
	<u>24.918</u>	<u>9.000</u>	<u>70.189</u>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter m.v.	3.294.335	4.312.000	3.480.078
Låneomlægning, kurstab og omkostninger	0	0	2.030.101
Øvrige renter	0	0	9
	<u>3.294.335</u>	<u>4.312.000</u>	<u>5.510.188</u>

## Noter til balancen

	2012/2013 kr.	2011/2012 kr.
<b>Note 10. Ejendommen, matr. nr. 1025 Emdrup, København</b>		
Kostpris pr. 1. oktober 2012	74.208.251	74.208.251
Tilgang byggesag	15.893.204	0
Opkøbte andelslejligheder, jfr. nedenstående specifikation	1.998.661	1.998.661
Kostpris pr. 30. september 2013	<u>92.100.116</u>	<u>76.206.912</u>
Opskrivninger pr. 1. oktober 2012	189.464.925	188.944.077
Årets regulering	-15.414.810	520.848
Opskrivninger pr. 30. september 2013	<u>174.050.115</u>	<u>189.464.925</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2013</b>	<u>266.150.231</u>	<u>265.671.837</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt senest offentlige ejendomsvurdering.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 269.000.000.

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

### Opkøbte andelslejligheder

Andel 68	520.638	520.638
Andel 130	507.515	507.515
Andel 397	489.946	489.946
Andel 403	480.562	480.562
	<u>1.998.661</u>	<u>1.998.661</u>

Lejlighederne er udlejet pr. statusdagen.

Noter til balancen - fortsat

	Drifts- midler kr.	Vaskeri kr.	Bredbånd kr.	I alt kr.
<b>Note 11. Installationer, driftsmateriel m.v.</b>				
<b>Kostpris</b>				
Saldo pr. 1. oktober 2012	466.428	1.494.711	4.857.517	6.818.656
Tilgang i årets løb	0	201.029	0	201.029
Afgang i årets løb	0	0	0	0
<b>Kostpris pr. 30. september 2013</b>	<b>466.428</b>	<b>1.695.740</b>	<b>4.857.517</b>	<b>7.019.685</b>
<b>Afskrivninger</b>				
Saldo pr. 1. oktober 2012	326.501	735.232	2.428.760	3.490.493
Årets afskrivninger	46.643	147.028	485.752	679.423
Afgang i årets løb	0	0	0	0
<b>Afskrivninger pr. 30. september 2013</b>	<b>373.144</b>	<b>882.260</b>	<b>2.914.512</b>	<b>4.169.916</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2013</b>	<b>93.284</b>	<b>813.480</b>	<b>1.943.005</b>	<b>2.849.769</b>



Noter til balancen - fortsat

	2012/2013	
	kr.	
Note 12. Igangværende byggesag	Budget vedtaget 16/12/11	Realiseret
Efterisolering af facader og etageadskillelser	9.381.250	5.938.085
Genopretning af stier og veje	-	525.000
Reetablering af bede under altaner	-	225.000
Tilskud til isolering fra HOFOR (1,5 Gwh besparelse)	-	-392.584
Facade- og etageisolering i alt	<u>9.381.250</u>	<u>6.295.501</u>
Etablering af faskineanlæg	7.931.250	8.393.393
Tilskud til faskiner fra HOFOR	-5.000.000	-5.120.000
Udbedring af kloakskader	-	2.348.100
Reetablering af bede foran indgangsdøre	-	60.000
Honorar PJP iforb. med bedring af kloakskader	-	156.250
Forsikringserstatning vedr kloakskader	-	-1.205.146
Faskine - og kloakanlæg i alt	<u>2.931.250</u>	<u>4.632.597</u>
Renovering af trappeopgange	6.250.000	6.618.769
Ny garage & genbrugsplads	800.000	380.000
Honorar for Abildhauge rådgivning	93.750	36.490
Øvrige foreningsprojekter	<u>7.143.750</u>	<u>7.035.259</u>
Honorar til PJP teknisk rådgivning	1.875.000	1.375.000
Honorar for SWE juridisk rådgivning	1.050.000	175.373
Honorar for byggeadm. via bestyrelsen	-	172.120
Offentlig gebyrer	175.000	163.358
Udlæg til tryk, kopi m.m.	37.500	11.697
Finansieringsomkostninger & forsikring	650.000	32.299
Administration, rådgivning m.v. i alt	<u>3.787.500</u>	<u>1.929.847</u>
Omkostninger i alt	<u>23.243.750</u>	<u>19.893.204</u>
Overført til drift		
Primo		1.500.000
Årets overførsel:		
I henhold til budget	1.500.000	
Afslutning af byggesag	<u>1.000.000</u>	<u>2.500.000</u>
		<u>4.000.000</u>
Forbedring overført til ejendommens anskaffelsessum		<u>15.893.204</u>

**Noter til balancen - fortsat**

	2012/2013 kr.	2011/2012 kr.
<b>Note 13. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	60.591	49.518
Forudbetalte udgifter	1.179.781	1.122.733
Mellemregning igangværende overdragelser/forbedringer	164.325	172.249
	<u>1.404.697</u>	<u>1.344.500</u>

**Note 14. Likvide beholdninger**

	Renter - % p.a. indlån      gæld pr. 30/9 2013			
Danske Bank	0,2000%	18,5000%	1.382	1.440
Nordea (max kredit kr. 2.000.000)	0,0000%	6,9228%	11.435.340	9.716.861
Indestående over kr. 100.000	0,0125%	6,9228%		
Indestående over kr. 1.000.000	0,1501%	6,9228%		
Nordea, depotkonto	0,0000%		0	4.000.000
Beholdning vicevært	0,0000%		3.008	7.211
Indestående over kr. 100.000	0,0125%			
Indestående over kr. 1.000.000	0,1501%			
			<u>11.439.730</u>	<u>13.725.512</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 15 . 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 2012	3.225.300	189.464.925	-47.619.811	145.070.414
Tilgang nye andele	73.050			73.050
Tillægsværdi nye andele			1.558.253	1.558.253
Årets regulering		-15.414.810	13.673.058	-1.741.752
Overført af årets resultat			2.368.043	2.368.043
Saldo pr. 30. september 2013	<u>3.298.350</u>	<u>174.050.115</u>	<u>-30.020.457</u>	<u>147.328.008</u>

	Andre reserver			
	Hensættelse 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 2012	5.264.800	44.013.380	0	49.278.180
Tilgang nye andele				0
Tillægsværdi nye andele				0
Årets regulering		-13.673.058		-13.673.058
Overført af årets resultat				0
Saldo pr. 30. september 2013	<u>5.264.800</u>	<u>30.340.322</u>	<u>0</u>	<u>35.605.122</u>

	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. oktober 2012	194.348.594
Tilgang nye andele	73.050
Tillægsværdi nye andele	1.558.253
Årets regulering	-15.414.810
Overført af årets resultat	2.368.043
Saldo pr. 30. september 2013	<u>182.933.130</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 16 . Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbe-tid	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominal restgæld	Regnskabs-mæssig værdi	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
			2012/2013	2012/2013	30/9 2013	30/9 2013	30/9 2013	30/9 2013
		år	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Nykredit A/S, variabelt obligationslån inkonvertibelt Oprindeligt kr. 30.717.000 Rente p.t. 1,0671% Halvårlige fastsættelser rentemaksimum 6%	102,06	21,5	406.118	1.004.752	24.652.457	24.652.457	1.024.000	25.161.530
Nykredit A/S, kontantlån konvertibelt Pålydende rt. 3% Oprindeligt kr. 4.490.000 Kontant rt. 3,4600%	101,58	7,0	99.513	296.894	2.358.740	2.358.740	307.000	2.395.955
Nordea, kontantlån konvertibelt Pålydende rt. 3,5% Oprindeligt kr. 66.269.000 Kontant rt. 3,82677%	102,23	28,5	2.788.704	1.228.043	64.434.561	64.434.561	1.276.000	65.868.991
			<b>3.294.335</b>	<b>2.529.689</b>	<b>91.445.758</b>	<b>91.445.758</b>	<b>2.607.000</b>	<b>93.426.476</b>

**Noter til balancen - fortsat**

	2012/2013	2011/2012
	kr.	kr.
<b>Note 17 . Varmeregnskab</b>		
Indbetalt aconto	1.620.355	1.589.741
Varmeomkostning	785.401	744.167
Energiattest	35.000	0
Afregning	7.749	0
	<u>807.703</u>	<u>845.574</u>
<b>Note 18 . Indvendig vedligeholdelse, lejere</b>		
Saldo pr. 1. oktober 2012	200.833	163.683
Hensat i året	36.482	37.150
	<u>237.315</u>	<u>200.833</u>
Anvendt	-4.375	
Indtægtsført	-67.724	0
	<u>165.216</u>	<u>200.833</u>
<b>Note 19 . Øvrig gæld</b>		
Kreditorer	1.330.136	3.675.571
Periodeafgrænsningsposter	158.783	159.375
A-skat mv	82.366	59.974
Afsat byggesager m.v.	695.000	161.323
Diverse	135.089	6.689
Assistance regnskabsopstilling, møder mv.	45.000	103.000
Revision	39.000	38.000
Tryk af regnskaber	20.000	0
	<u>2.505.374</u>	<u>4.203.932</u>

## Noter til balancen - fortsat

### Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 88.838.758 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består alene af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 16.

### Note 21. 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. 323.392 pr. skadesbegivenhed, og med maksimalt kr. 1.616.960 i forbindelse med en eller flere skadesbegivenheder pr. forsikringsår.

#### Hæftelsesforhold

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med en samlet hovedstol på kr. 101.476.000 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 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 6 andelshavere.

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

## Øvrige noter til årsregnskabet

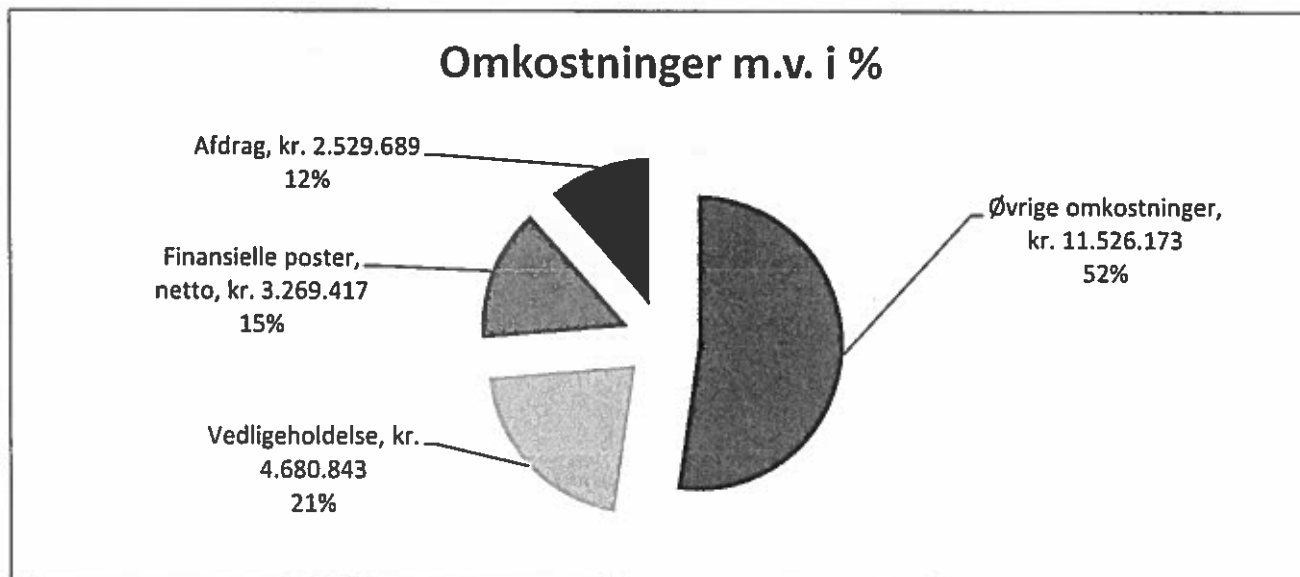
### Note 22 . Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer baseret på administrators registreringer.

I Andelsboligforeningen Ryparken anvendes kvadratmeter som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer ikke nødvendigvis til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge administrators registreringer følgende:

Antal lejligheder		Areal - m <sup>2</sup>
358	Andelsboliger	21.764
4	Udlejede andele	225
<u>362</u>		<u>21.989</u>
1	Ejendoms kontor	56
1	Bestyrelseslokale	56
40	Lejemål	2.460
3	Erhvervslejemål	168
	Kælderrum mv	619
<u><u>407</u></u>		<u><u>25.348</u></u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m <sup>2</sup> andele	kr./m <sup>2</sup> hele ejd.	kr./m <sup>2</sup>	i %
Offentlig ejendomsvurdering	12.233	10.612		
Anskaffelsessum (kostpris)	4.188	3.633		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	3.914			
Foreslået andelsværdi	6.610			
Henlæggelser uden for andelsværdi	1.619			
Boligafgift i gennemsnit	808			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				81,30
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m <sup>2</sup>			921	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m <sup>2</sup>			1.149	



## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 23 . 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 generalforsamlings-bestemte henlæggelser pr. 30. september 2013		147.328.008
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2013	91.445.758	
Prioritetsgæld, kursværdi pr. 30. september 2013	<u>-93.426.476</u>	<u>-1.980.718</u>
		<u>145.347.290</u>
Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012.		
	<u>145.347.290</u>	
Værdi pr. m <sup>2</sup> :	21.989	<u>6.610,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamling, den 24. januar 2013		<u>6.610,00</u>

Den beregnede andelsværdi kan specificeres således:

m <sup>2</sup>	Andel i formue	Antal andele	Total inkl. indskud
55	363.550	31	11.270.050
56	370.160	158	58.485.280
58	383.380	10	3.833.800
66	436.260	110	47.988.600
67	442.870	52	23.029.240
112	740.320	1	740.320
Afrunding		<u>362</u>	<u>0</u>
			<u>145.347.290</u>





