

**Andelsboligforeningen
Ryvangsgården**

**Årsrapport for 2019
(31. regnskabsår)**

Budget for 2020

Administrator:
HHH Administration.
Ryvangs Allé 44
2900 Hellerup
39 46 35 35

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 15
Nøgleoplysninger	16 - 18
Bilag 4	19
Budget for 2020	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Ryvangsgården
Ryparken 63 - 69
2100 København Ø

CVR nr. 12 41 81 83
Matr. nr.: 1059 Emdrup
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 23 beboelsesandele
Lejere: 1 erhverv og 9 øvrige lejemål

Bestyrelse

Anne Hjort Christensen (formand)
Mohanad Adel Shiyaa
Trine Søndergaard Johannesen
Anders Halwas Moesund Andersen
Andreas Mønster

Administrator

HHH Administration.
Ryvangs Allé 44
2900 Hellerup
39 46 35 35

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bankforbindelser

Danske Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Ryvangsgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 18. juni 2020

HHH Administration.

Bestyrelsen:

København, den 18. juni 2020

Mohanad Adel Shiyaa

Anne Hjort Christensen
(formand)

Trine Søndergaard Johannesen

Anders Halwas Moesund Andersen

Andreas Mønster

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ryvangsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryvangsgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 20 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 18. juni 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ryvangsgården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede erhverv. Eventuel 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 resultatdisponering 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.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres eventuelt med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2019 Budget (ej revideret)		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	907.000	Boligafgift	908.766	907.431
	44.000	Erhvervslejeindtægter	43.610	43.527
	2.000	Erhvervslejeindtægter, modernisering	2.342	2.342
	25.000	Garageleje, andelshavere	24.400	23.400
	26.000	Vaskeriindtægter	24.075	28.150
	0	Refusion dobbeltbetaling vicevært tidl. år	0	32.915
	<u>1.004.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.003.193</u>	<u>1.037.765</u>
		OMKOSTNINGER:		
	129.000	Prioritetsrenter	140.420	131.131
	128.000	Grundskyld	127.544	121.431
	36.000	Dagrenovation	35.988	35.127
	40.000	Vandforbrug, overgået til vandregnskab	-1.469	34.983
	41.000	Forsikringer	45.536	40.166
	23.000	Elforbrug	25.495	21.979
1	117.000	Renholdelse	127.124	116.239
2	100.000	Reparation og vedligeholdelse	31.936	101.029
3	1.420.000	Projekt vandinstallationer	2.353.444	0
	41.000	Administrationshonorar	40.386	40.073
	14.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	14.000	13.700
4	40.000	Andre honorarer	49.322	67.817
	17.000	Kontorhold, porto og gebyrer	13.629	16.835
	3.000	Møde- og foreningsomkostninger	455	2.687
	5.000	Internet kælder	4.704	5.116
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>2.154.000</u>	Omkostninger i alt	<u>3.008.514</u>	<u>748.313</u>
	<u>-1.150.000</u>	Driftsresultat	<u>-2.005.321</u>	<u>289.452</u>
		Resultatdisponering:		
	124.000	Afdrag på prioritetsgæld	143.761	121.331
	-900.000	Tilbageført reserve	-900.000	0
	<u>-374.000</u>	Overført resultat	<u>-1.249.082</u>	<u>168.121</u>
	<u>-1.150.000</u>	Disponeret i alt	<u>-2.005.321</u>	<u>289.452</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 kr.
5	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	40.000.000	19.200.000
	Opskrivning til valuarvurdering	1.000.000	20.800.000
	Ejendommens værdi	41.000.000	40.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2019, kr. 19.200.000)		
	Anlægsaktiver i alt	41.000.000	40.000.000
	 Projekt vandinstallationer	 0	 134.639
	Igangværende byggesager	0	134.639
	 Tilgodehavende boligafgift m.v.	 22.904	 15.971
	Tilgodehavende dobbeltbetaling, John Jensen VVS	46.995	0
	Forudbetalt forsikring	38.834	38.221
	Forudbetalt YouSee, antenneudgifter	12.193	12.193
	Forudbetalt YouSee, internet kælder	392	392
	Forudbetalt Parknet	3.180	3.180
	Forudbetalt Nets CPR	131	0
	Igangværende vandregnskab, afholdte udgifter	57.520	0
	Antenneregnskab:		
	Saldo 1. januar	0	
	Afholdte udgifter	48.772	
	A conto indbetalinger	-45.908	
	Tilgodehavender	185.013	69.957
	 Danske Bank (trækningsret 600.000)	 690.657	 2.210.150
	Likvide beholdninger	690.657	2.210.150
	 Omsætningsaktiver i alt	 875.670	 2.414.746
	 Aktiver i alt	 41.875.670	 42.414.746

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 kr.
6	Egenkapital før reserver	<u>25.050.000</u>	<u>25.050.000</u>
	Reserver:		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse (vedligeholdelsesplan)	5.000.000	900.000
	Reserve til værdiregulering	<u>5.424.960</u>	<u>10.604.472</u>
	Reserver i alt	<u>10.424.960</u>	<u>11.504.472</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>35.474.960</u>	<u>36.554.472</u>
7	Prioritetsgæld, kursværdi	6.267.381	4.836.211
	Forudbetalt boligafgift m.v.	1.500	50
	Igangværende handel	0	911.890
	Deposita	21.976	21.976
	Igangværende varmeregnskab		
	A conto indbetalinger	176.990	
	Afholdte udgifter	<u>-128.748</u>	<u>46.051</u>
	Internetregnskab:		
	Saldo 1. januar	1.080	
	A conto indbetalinger	13.825	
	Afholdte udgifter	<u>-12.720</u>	<u>1.080</u>
	Skyldige omkostninger	<u>59.426</u>	<u>43.016</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.400.710</u>	<u>5.860.274</u>
	Passiver i alt	<u><u>41.875.670</u></u>	<u><u>42.414.746</u></u>
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Forsikringsforhold		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Nøgleoplysninger		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Graffiti afrensning	7.280	3.360
Snerydning	12.334	5.530
Trappevask og viceværtsservice	99.841	101.108
Tømning af garage for storskrald	7.669	6.241
	<u>127.124</u>	<u>116.239</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Have og gårdanlæg, blomsterløg	441	7.207
Kloak, reparation af rottegang og slamsugning	16.230	22.500
Låse og nøgler, p-skilt	894	0
Småanskaffelser, papirbånd til markering af cykler	0	137
Snedker og tømrer, udskiftning af dørpumpe og montering af vinduer	0	7.877
Varmeanlæg, service fjernvarmecentral, rens af varmtvandsbeholder	0	12.664
Varmemålere og radiator, udskiftning af radiator	0	22.585
Vaskeri, service	2.868	2.784
VVS, udskiftning af toilet m.v.	11.503	25.275
	<u>31.936</u>	<u>101.029</u>
Note 3 - Projekt vandinstallationer:		
John Jensen, entreprise	1.947.758	
John Jensen ekstraarbejder	171.047	
Mmake, rådgivning og udskiftning af rør	234.639	
	<u>2.353.444</u>	
Note 4 - Andre honorarer:		
Foster og Persson, skybrudsrapport	18.750	0
IP Administration, digital postkasse	0	625
IP Administration, nøgletalsoplysninger	2.250	2.250
IP Administration, Databehandler aftale	0	3.500
IP Administration, opdatering af vedtægter	0	4.000
Ista, varmeregnskab og kontrolmanual	13.822	13.823
Jens Klein, valuarvurdering	0	10.619
MMake, tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan	0	15.000
Revisor, ekstra beregning af andelskrone	0	2.500
STAD Erhverv, valuarvurdering	14.500	15.500
	<u>49.322</u>	<u>67.817</u>

Noter

Note 5 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 20. marts 2020 af ejendomsmægler og valuar, MDE, HD(F) Emil Ozol-Ellekilde og Vurdering, ejendomsmægler Beinta Juliana Magnussen, STAD Erhverv, Øster fælled Torv 10, 1. sal, 2100 København Ø.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,00%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 33.500.000 eller 51.600.000.

Note 6 - Egenkapital:

	kr.
Andelsindskud	
Saldo 1. januar 2019	417.500
	417.500
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2019	-108.900
Årets kursregulering	-19.931
	-128.831
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar	24.741.400
Årets prioritetsafdrag	143.761
Låneoptagelse, omkostninger	-54.260
Overført resultat	-1.249.082
Opskrivning til valuarvurdering	1.000.000
Reserveret til gårdprojekt	-5.000.000
Regulering af reserve til værdiregulering	5.179.512
	24.761.331
Egenkapital i alt	25.050.000

Note 7 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2019	Optagelse	Afdrag	Restgæld 31/12 2019	Kursværdi 31/12 2019
a)	4.727.311	0	123.998	4.603.313	4.705.918
b)	0	1.555.000	19.763	1.535.237	1.561.463
	4.727.311	1.555.000	143.761	6.138.550	6.267.381

a) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,1800%, udløber i 2046

b) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,2240%, udløber i 2049

Noter

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank tinglyst et ejerpantebrev nominelt kr. 220.000 med pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 41.000.000.

Ifølge vedtægternes §5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

For kassekredit i Danske Bank hæfter andelshaverne pro rata.

Note 9 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 10 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

		kr.
Egenkapital før reserver ifølge balancen		<u>25.050.000</u>
Areal jfr. BBR		<u>1.670</u>
Andelskronens værdi	$\frac{25.050.000}{1.670} =$	<u>15.000,00</u>

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 15.000,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 15.000,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 18.248,48.

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 15.000,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01, Ryparken 69, st. tv.	59	14.750	885.000	885.000
02, Ryparken 69, 1. th.	117	29.250	1.755.000	1.755.000
03, Ryparken 69, 2. th.	153	38.250	2.295.000	2.295.000
04, Ryparken 67, st. tv.	59	14.750	885.000	885.000
05, Ryparken 67, st. th.	59	14.750	885.000	885.000
06, Ryparken 67, 1. tv.	59	14.750	885.000	885.000
07, Ryparken 67, 2. tv.	59	14.750	885.000	885.000
08, Ryparken 67, 2. th.	118	29.500	1.770.000	1.770.000
09, Ryparken 67, 3. tv.	93	23.250	1.395.000	1.395.000
10, Ryparken 67, 3. th.	93	23.250	1.395.000	1.395.000
11, Ryparken 65, st. tv.	59	14.750	885.000	885.000
12, Ryparken 65, st. th.	59	14.750	885.000	885.000
13, Ryparken 65, 1. tv.	59	14.750	885.000	885.000
14, Ryparken 65, 1. th.	59	14.750	885.000	885.000
15, Ryparken 65, 2. tv.	59	14.750	885.000	885.000
16, Ryparken 65, 2. th.	59	14.750	885.000	885.000
17, Ryparken 63, st. th.	59	14.750	885.000	885.000
18, Ryparken 63, 1. tv.	59	14.750	885.000	885.000
19, Ryparken 63, 1. th.	59	14.750	885.000	885.000
20, Ryparken 63, 2. tv.	59	14.750	885.000	885.000
21, Ryparken 63, 2. th.	59	14.750	885.000	885.000
22, Ryparken 63, 3. th.	93	23.250	1.395.000	1.395.000
23, Ryparken 63, st. tv.	59	14.750	885.000	885.000
	<u>1.670</u>	<u>417.500</u>	<u>25.050.000</u>	<u>25.050.000</u>

Note 11 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **1** usolgt lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 12 - Nøgleoplysninger

		31.12.19		31.12.18 *	31.12.17 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	23	1.670	1.670	1.670
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	59	59	59
B5	Øvrige lejemål (garager)	9	0	0	0
B6	I alt	33	1.729	1.729	1.729

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Som beskrevet i note 8 hæftes der for overtræksret på kasse kredit.		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.000.000	23.713
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.424.960	6.029

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 12 - Nøgleoplysninger

	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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	543
H2	Erhvervslejeindtægter	28
H3	Boliglejeindtægter	0

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	175	173	-1.201

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.000
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.308
K3	Teknisk andelsværdi	18.308

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	58	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	1.361
M3	Vedligeholdelse i alt	36	58	1.380

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	71	73	86

Note 12 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	11.497	11.105
Valuarvurdering	24.551	23.713
Anskaffelsessum (kostpris)	1.317	1.272
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.308	3.196
Foreslået andelsværdi	15.000	14.488
Reserver uden for andelsværdi	6.242	6.029
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		543
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		779
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		75,7
Renholdelse og gårdlaug		4,0
Skatter, afgifter, vand og el		5,9
Administration m.v.		5,3
Finansielle poster, netto		4,5
Afdrag		4,6
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Ryvangsgården
Bilag 4 til årsrapporten for 2019

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.000.000	23.713
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.424.960	6.029

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	543

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.000
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.308
K3	Teknisk andelsværdi	18.308

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

Budget for 2020

	Regnskab 2019	Budget 2020 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	908.766	909.000
Erhvervslejeindtægter	43.610	44.000
Erhvervslejeindtægter, modernisering	2.342	2.300
Garageleje, andelshavere	24.400	25.000
Vaskeriindtægter	24.075	25.000
Indtægter i alt	1.003.193	1.005.300
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	140.420	150.000
Grundskyld	127.544	128.000
Dagrenovation	35.988	42.000
Vandforbrug, overgået til vandregnskab	-1.469	0
Forsikringer	45.536	47.000
Elforbrug	25.495	26.000
Renholdelse	127.124	130.000
Reparation og vedligeholdelse	31.936	100.000
Projekt vandinstallationer	2.353.444	0
Gårdprojekt	0	5.000.000
Administrationshonorar	40.386	41.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	14.000	14.200
Andre honorarer	49.322	40.000
Kontorhold, porto og gebyrer	13.629	17.000
Møde- og foreningsomkostninger	455	3.000
Internet kælder	4.704	5.000
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	3.008.514	5.743.200
Driftsresultat	-2.005.321	-4.737.900
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	143.761	170.000
Tilbageført reserve	-900.000	-5.000.000
Overført resultat	-1.249.082	92.100
Disponeret i alt	-2.005.321	-4.737.900

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2019.