

**Andelsboligforeningen
Rørholmsgade 10**

**Årsrapport for 2022/23
(6. regnskabsår)**

Budget for 2023/24

Administrator:

Sjeldani Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon 33 24 21 11

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 Rørholmsgade 10 1352 København K
	CVR nr. 38 97 13 60 Matr. nr.: 366 Nørrevold Kvarter Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Andelshavere: 11 beboelsesandele Lejere: 1 bolig og 1 erhverv
Bestyrelse	Christian Sonnefeld Jørgensen (formand) Christina Hansen Marlene König Eva Rehling Søren Bojer Nielsen
Administrator	Sjeldani Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV Telefon 33 24 21 11
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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.

København, den 2. oktober 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/23. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023.

København, den 2. oktober 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 19 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 regnskabsbrugere 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 2. oktober 2023
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, 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 de udlejede boliger og 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 udlejnings-lejlighed.

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.

Ejendommen er værdiansat til kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Anvendt regnskabspraksis

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 reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser:

Omfatter indvendig vedligeholdelse.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen og ved efterfølgende målinger til kontant restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

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

Nøgleoplysninger:

De i note 9 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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. juli - 30. juni

Note	2022/23 Regnskab	2022/23 Budget (ej revideret)	2021/22 Regnskab
INDTÆGTER:			
	964.152	886.000	804.498
	122.685	186.000	218.022
	43.260	43.000	43.260
	4.950	5.400	2.250
	2.089	0	-2.822
	766	0	0
	0	5.000	8.340
	1.137.902	1.125.400	1.073.548
OMKOSTNINGER:			
	249.906	250.000	254.557
	53.006	53.000	53.006
	36.838	35.000	31.627
	20.403	20.000	19.220
	22.447	20.000	18.067
	19.722	30.000	23.335
	21.313	25.000	23.251
1	45.743	52.000	51.996
2	83.726	150.000	107.731
	0	2.000.000	0
	4.272	8.200	10.917
	27.578	27.000	19.508
	14.700	14.700	14.000
3	50.131	50.000	96.222
	6.380	10.000	5.589
	0	5.000	0
	4.350	0	927
	1.944	0	0
	0	0	70.119
	13.777	15.000	1.878
	676.236	2.764.900	801.950
	461.666	-1.639.500	271.598
Resultatdisponering:			
	402.652	403.000	392.636
	0	-2.000.000	0
	59.014	-42.500	-121.038
	461.666	-1.639.500	271.598

Balance pr. 30. juni

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4	Ejendommens værdi	29.548.160	29.548.160
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.548.160</u>	<u>29.548.160</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	15.058
	Tilgodehavende vedr. handel	6.781	0
	Forudbetalt forsikring	9.397	8.616
	Forudbetalt Yousee	7.056	0
	Forudbetalt gårdlaug	0	1.938
	Energimærke	0	1.944
	Antenneregnskab:		
	Saldo 1. juli	12.290	
	Afholdte udgifter	28.882	
	A conto indbetalinger	-29.773	
		<u>11.399</u>	<u>12.290</u>
	Tilgodehavender	<u>34.633</u>	<u>39.846</u>
	Jyske Bank, driftskonto	3.546.086	2.189.909
	Mellemregning med administrator	0	1.125
	Likvide beholdninger	<u>3.546.086</u>	<u>2.191.034</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.580.719</u>	<u>2.230.880</u>
	Aktiver i alt	<u><u>33.128.879</u></u>	<u><u>31.779.040</u></u>

Balance pr. 30. juni

		Passiver	
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>7.591.546</u>	<u>6.904.312</u>
	Reserver:		
	Reserve til fremtidig vedligehold	3.000.000	2.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>1.082.126</u>	<u>888.220</u>
	Reserver i alt	<u>4.082.126</u>	<u>2.888.220</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>11.673.672</u>	<u>9.792.532</u>
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere	<u>33.646</u>	<u>99.772</u>
5	Prioritetsgæld	<u>20.868.442</u>	<u>21.281.709</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>20.868.442</u>	<u>21.281.709</u>
5	Prioritetsgæld	413.267	402.652
	Forudbetalt boligafgift m.v.	1.336	1.336
	skyldig fraflytter	3.424	0
	Deposita og fast forudbetalt leje	69.298	106.805
	Afsluttet varmeregnskab	0	33.572
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	58.869	
	Afholdte udgifter	<u>-43.048</u>	18.473
	Skyldig selskabsskat	8.222	17.439
	Skyldige omkostninger	<u>41.751</u>	<u>24.750</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>553.119</u>	<u>605.027</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.421.561</u>	<u>21.886.736</u>
	Passiver i alt	<u><u>33.128.879</u></u>	<u><u>31.779.040</u></u>
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. juli	7.596.000	6.795.000
Solgt lejemål	801.000	801.000
	<u>8.397.000</u>	<u>7.596.000</u>
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. juli	1.515.639	1.123.003
Årets afdrag prioritetsgæld	402.652	392.636
	<u>1.918.291</u>	<u>1.515.639</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. juli	-2.207.327	211.391
Overført resultat	59.014	-121.038
Merværdi ved salg af lejemål	548.076	566.541
Indvendig vedligehold, regulering	70.398	23.999
Reserveret til fremtidig vedligehold	-1.000.000	-2.000.000
Regulering af reserve til værdiregulering	-193.906	-888.220
	<u>-2.723.745</u>	<u>-2.207.327</u>
Egenkapital før reserver	<u><u>7.591.546</u></u>	<u><u>6.904.312</u></u>

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Snerydning og saltning	15.750	19.950
Trappevask- og vinduespoleringservice	29.993	32.046
	<u>45.743</u>	<u>51.996</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Materiale- og småanskaffelser, køb q-on lister	2.007	4.447
Murer, diverse murerarbejde	0	33.551
Kloak, udskiftning af brønd m.v.	54.911	0
Låseservice, udskift af lås m.v.	3.385	0
Tømrer- og snedker, limning af korkgulv m.v.	0	5.937
Varmeanlæg, udskift af termostater	14.664	0
Vaskeri, serviceeftersyn m.v.	3.328	4.409
Vedligeholdelse i lejemål	0	1.518
VVS, reparation af utæthed	5.431	57.869
	<u>83.726</u>	<u>107.731</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Advokatfirmaet Stig Boe Krarup, vedr. ophør af lejemål	0	28.125
Gottlieb & partner, valuarvurdering	0	25.000
PH erhverv, valuarvurdering	15.000	0
Ista, varmregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	14.746	7.337
Redmark, assistance vedr. Grundejernes Investeringsfond	0	3.000
Redmark, assistance, efterposteringer m.v.	0	11.000
Redmark, beregning af andelsværdi ved forudsætninger	0	10.000
Redmark, regnskabsmæssigeassistance	4.000	0
Sjeldani, afleveringsattest, overdragelseshonorar m.v.	0	4.285
Sjeldani, cpr-validering	645	0
Sjeldani, digital postkasse	2.530	1.525
Sjeldani, nøgletalsskema	3.725	2.450
Sjeldani, materiale til valuar	5.985	0
Trio Arkitekter, vurdering af lejlighed	3.500	3.500
	<u>50.131</u>	<u>96.222</u>
		kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:		
Oprindelig anskaffelsessum inkl. stiftelsesomkostninger		<u>29.548.160</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023		<u>29.548.160</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021		<u>16.300.000</u>

Noter

Note 4 - Ejendommens værdi: (fortsat)

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til valuarvurdering, foretaget den 16. august 2023 af Per-Henrik Schultz-Jensen, PH Erhvervs, Strandvejen 60, 2900 Hellerup.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,1%. 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 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 29.300.000 eller 41.900.000.

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/7 2022	Afdrag	Restgæld 30/6 2023	Kursværdi 30/6 2023
a)	21.684.361	402.652	21.281.709	19.675.239
	<u>21.684.361</u>	<u>402.652</u>	21.281.709	19.675.239
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-413.267	-413.267
			<u>20.868.442</u>	<u>19.261.972</u>

a) Jyske Realk., F9 flexlån med afdrag, p.t. 0,686%, rentetilpasses n. g. 1/1 2027, udløber i 2048

Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et ejerpantebrev på nominelt kr. 946.000 med pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 29.548.160.

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

Note 7 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

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

Pr. statusdagen har foreningen 2 usolgte lejemål og den erhvervmæssige 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 erhvervmæssig 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.

Noter

		kr.
Note 8 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		11.673.672
Reserve til fremtidig vedligehold		-3.000.000
Reserve til værdiregulering		-1.082.126
Regulering af ejendomsværdi:		
Valuarvurdering jfr. § 5 stk. 2, litra b	34.600.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-29.548.160	5.051.840
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi prioritetsgæld	-19.675.239	
Prioritetsgæld ifølge balancen	21.281.709	1.606.470
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling		14.249.856
Andelsindskud		8.397.000
Andelskronens værdi	$\frac{14.249.856}{8.397.000} =$	1,697018

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1,697018.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1,697018.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1,825888.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,697018:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Rørholmsgade 10, st. tv.	89	801.000	1.359.311	1.359.311
02 - Rørholmsgade 10, st. th.	89	801.000	1.359.311	1.359.311
03 - Rørholmsgade 10, 1. tv.	89	801.000	1.359.311	1.359.311
05 - Rørholmsgade 10, 2. tv.	89	801.000	1.359.311	1.359.311
06 - Rørholmsgade 10, 2. th.	89	801.000	1.359.311	1.359.311
07 - Rørholmsgade 10, 3. tv.	89	801.000	1.359.311	1.359.311
08 - Rørholmsgade 10, 3. th.	89	801.000	0	1.359.311
09 - Rørholmsgade 10, 4. tv.	89	801.000	1.359.311	1.359.311
10 - Rørholmsgade 10, 4. th.	89	801.000	1.359.311	1.359.311
11 - Rørholmsgade 10, 5. tv.	66	594.000	1.008.028	1.008.028
12 - Rørholmsgade 10, 5. th.	66	594.000	1.008.028	1.008.028
	933	8.397.000	12.890.545	14.249.856

Note 9 - Nøgleoplysninger

		30.6.23		30.6.22 *	30.6.21 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	11	933	844	755
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	89	178	267
B4	Erhvervslejemål	1	30	30	30
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	13	1.052	1.052	1.052

* 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> Ikke relevant		

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.600.000	32.890
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.082.126	3.880

Note 9 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12

	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	1.050
H2	Erhvervslejeindtægter	46
H3	Boliglejeindtægter	123

		2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	478	322	495

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.273
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	19.122
K3	Teknisk andelsværdi	34.395

		2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	116	102	80
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	116	102	80

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	28

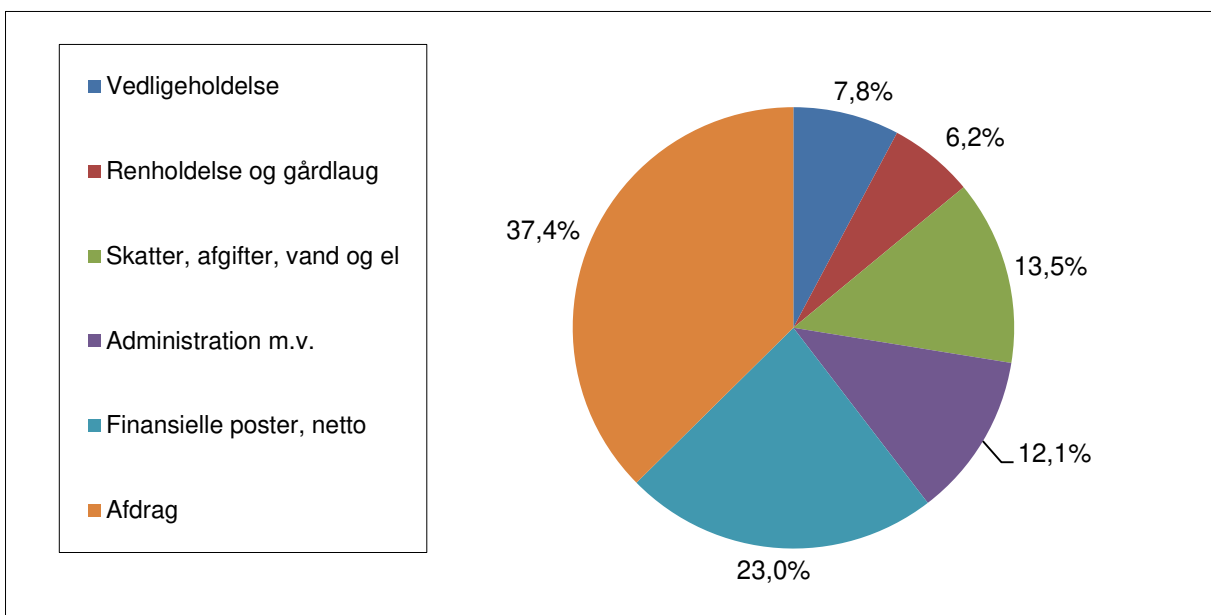
		2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	508	465	432

Note 9 - 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	17.471	15.494
Valuarvurdering	37.085	32.890
Anskaffelsessum (kostpris)	31.670	28.088
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	19.122	16.959
Foreslået andelsværdi	15.273	13.545
Reserver uden for andelsværdi	4.375	3.880
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.050
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		1.291
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.442
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		85
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		7,8
Renholdelse og gårdlaug		6,2
Skatter, afgifter, vand og el		13,5
Administration m.v.		12,1
Finansielle poster, netto		23,0
Afdrag		37,4
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10
Bilag 4 til årsrapporten for 2022/23

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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.600.000	32.890
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.082.126	3.880

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.050

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.273
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	19.122
K3	Teknisk andelsværdi	34.395

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	28

Budget for 2023/24

	Regnskab 2022/23	Budget 2023/24 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	964.152	980.000
Leje, beboelse	122.685	115.000
Leje, erhverv	43.260	43.000
Leje, kælder	4.950	5.400
Bankrenter	2.089	0
Øvrige indtægter	766	0
Vaskeriindtægter	0	5.000
Indtægter i alt	1.137.902	1.148.400
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	249.906	260.000
Grundskyld	53.006	53.000
Dagrenovation	36.838	40.000
Forsikringer	20.403	21.000
Elforbrug	22.447	23.000
Vandforbrug	19.722	30.000
Gårdlaugsbidrag	21.313	25.000
Renholdelse	45.743	50.000
Reparation og vedligeholdelse	83.726	105.200
Udskiftning af vinduer	0	2.000.000
Hensat indvendig vedligeholdelse	4.272	4.500
Administrationshonorar	27.578	28.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	14.700	15.700
Andre honorarer	50.131	50.000
Kontorhold, porto og gebyrer	6.380	10.000
Mødeudgifter	0	5.000
Tomgang varme og el, lejebolig	4.350	0
Driftsført enegimærke	1.944	0
Selskabsskat	13.777	15.000
Omkostninger i alt	676.236	2.735.400
Driftsresultat	461.666	-1.587.000
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	402.652	413.000
Anvendt reserve til fremtidig vedligehold	0	-2.000.000
Overført resultat	59.014	0
Disponeret i alt	461.666	-1.587.000

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. 30. juni 2023.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Volden

Administrator

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: cv@sjeldani.dk

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-04 08:03:43 UTC

Vold

Marlene Kønig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

Serienummer: f7b7656b-cd66-4cb1-a993-1db96d12d45f

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-10-04 19:52:26 UTC



Christian Sonnefeld Jørgensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

Serienummer: 9abe698d-bc5a-42b7-951b-a64f42557e6b

IP: 94.147.xxx.xxx

2023-10-05 06:30:34 UTC



Søren Bojer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

Serienummer: 4a434c4a-87f2-4736-bcd5-84051e841c1a

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-10-06 11:57:33 UTC



Christina Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

Serienummer: christina.hansen1@gmail.com

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-10-06 15:41:19 UTC

CHB

Eva Rehling

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

Serienummer: 2dc40ad2-5ef4-497c-a76f-2573ab43c95e

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-10-08 11:13:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: YEGK3-UHJMM-V63W3-M7MOH-7M5EH-UYQBE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-10-09 05:06:09 UTC

NEM ID 

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: 5cae3e9b-c785-4243-8c4c-2260a9c005f5

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-09 07:55:09 UTC

Mit ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>