

**Andelsboligforeningen  
Rørholmsgade 10**

**Årsrapport for 2018/19  
(2. regnskabsår)**

Penneo dokumentnøgle: YFBSE-CQY83-FYE2V-4UP2L-4TX7N-5J43S

**Administrator:**  
DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 70 30 20 20

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14
Nøgleoplysninger	15 - 17
Bilag 4	18

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforening</b>	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: 8 beboelsesandele Lejere: 4 bolig og 1 erhverv
<b>Bestyrelse</b>	Martin Sonnefeld Jørgensen (formand) Christina Hansen Marlene König Eva Rehling Else Dam Søndergaard
<b>Administrator</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 70 30 20 20
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
<b>Bankforbindelser</b>	Jyske Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10.

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. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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 tabrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### Administrator:

København, den 24. oktober 2019

---

DEAS A/S

### Bestyrelsen:

København, den 24. oktober 2019

---

Christina Hansen

---

Martin Sonnefeld Jørgensen  
(formand)

---

Marlene König

---

Eva Rehling

---

Else Dam Søndergaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rørholmegade 10

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørholmegade 10 for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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 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 24. oktober 2019  
Redmark  
Statsautoriseret 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. 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:

Boligaft 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.

### Prioritetsgæld:

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

### Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

### ØVRIGE NOTER:

#### Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 7. 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. 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. juli - 30. juni

Note	2018/19 Budget (ej revideret)		2018/19 Regnskab	2017/18 Regnskab (8 mdr.)
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	699.600	Boligafgift	699.360	466.240
	346.800	Leje, beboelse	338.144	230.273
	16.800	Leje, erhverv	16.903	11.375
	0	Salg af nøgler	1.496	0
	0	Korrektion af refusionsopgørelse	155	0
	<u>1.063.200</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.056.058</u>	<u>707.888</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	280.000	Prioritetsrenter	267.848	154.368
	0	Renteudgifter, bank	2.300	3.765
	50.000	Grundskyld	51.253	32.747
	28.500	Dagrenovation	25.923	18.838
	15.000	Forsikringer	14.462	9.384
	14.400	Elforbrug	15.406	11.783
	33.000	Vandforbrug	30.895	21.533
	21.800	Gårdlaugsbidrag	22.344	14.041
1	35.200	Vicevært og renholdelse	36.851	21.126
2	50.000	Reparation og vedligeholdelse	22.135	9.226
	16.000	Hensat indvendig vedligeholdelse	16.020	10.621
	20.400	Administrationshonorar	20.200	13.333
	13.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	13.200	13.000
3	0	Andre honorarer	5.062	0
	7.000	Varmeregnskabshonorar	6.615	6.428
	11.200	Kontorhold, porto og gebyrer	1.507	375
	5.000	Mødeudgifter	0	0
	15.000	Selskabsskat	2.992	27.280
	<u>616.000</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>555.013</u>	<u>367.848</u>
	<u>447.200</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>501.045</u>	<u>340.040</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	366.000	Afdrag på prioritetsgæld	365.656	0
	81.200	Overført resultat	135.389	340.040
	<u>447.200</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>501.045</u>	<u>340.040</u>

## Balance pr. 30. juni

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		kr.	kr.
	Ejendommens værdikonto: (anskaffelsessum)		
	Saldo 1. juli	29.548.160	29.548.160
	<b>Ejendommens værdi</b>	<b>29.548.160</b>	<b>29.548.160</b>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2018, kr. 16.300.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.548.160</b>	<b>29.548.160</b>
	Tilgodehavende Ejendomsselskabet Pile-Bo A/S	0	93.430
	Tilgodehavender udlæg vedr. beboere	0	1.283
	Forudbetalt forsikring	7.874	7.370
	Forudbetalt Yousee	5.483	0
	Energimærke, 4 år tilbage	7.776	9.720
	Antenne regnskab:		
	Saldo 1. juli	3.022	
	Afholdte udgifter	20.311	
	A conto indbetalinger	-17.947	
		<b>5.386</b>	<b>3.022</b>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>26.519</b>	<b>114.825</b>
	Jyske Bank, kassekredit (trækningsret kr. 946.000)	6.289	-228.659
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.289</b>	<b>-228.659</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>32.808</b>	<b>-113.834</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>29.580.968</b>	<b>29.434.326</b>

## Balance pr. 30. juni

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.359.475</u>	<u>5.858.430</u>
4	Prioritetsgæld, restgæld	22.834.344	23.200.000
	Forudbetalt boligafgift m.v.	3.266	0
	Deposita	70.058	74.324
	Forudbetalt leje	104.177	104.177
	Indvendig vedligeholdelse	142.241	126.221
	Mellemregning andelshavere ved stiftelsen	0	11.960
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	59.260	
	Afholdte udgifter	<u>-47.046</u>	14.795
	Skyldig selskabsskat	30.272	27.280
	Skyldige omkostninger	<u>24.921</u>	<u>17.139</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>23.221.493</u>	<u>23.575.896</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>29.580.968</u>	<u>29.434.326</u>
5	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
6	Forsikringsforhold		
7	Beregning af andelsværdi		
8	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
9	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr. (8 mdr.)
<b>Note 1 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Snerydning og saltning	9.975	7.875
Trappevask	25.401	12.513
Vinduespolering	1.475	738
	36.851	21.126
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, køb af lysstofsrør	980	1.724
Kloak, tv-inspektion	5.000	0
Låseservice, køb af nøgler	1.503	0
Vedligeholdelse i lejemål	14.652	0
VVS, diverse reparationer hos lejere	0	7.502
	22.135	9.226
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
DEAS, databehandleraftale	2.350	0
Eduard Troelsgård, rådgivning vedr. fugt i sokkel	2.712	0
	5.062	0
		kr.
<b>Note 3 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Saldo 1. juli 2018		5.994.000
		5.994.000
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. juli 2018		0
Årets afdrag prioritetsgæld		365.656
		365.656
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. juli 2018		-135.570
Overført resultat		135.389
		-181
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.359.475</b>

## Noter

### Note 4 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/7 2018	Afdrag	Restgæld 30/6 2019	Kursværdi 30/6 2019
a)	23.200.000	365.656	22.834.344	24.098.852
	<u>23.200.000</u>	<u>365.656</u>	<u>22.834.344</u>	<u>24.098.852</u>

a) BRF, F9 flexlån, p.t. 0,686%, rentetilpasses n. g. 1/1 2027, udløber 2048

### Note 5 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank tinglyst ejerpandebrev på i alt 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 6 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Alka Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

### Note 7 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital før reserver ifølge balancen		kr.
		<u>6.359.475</u>
Andelsindskud		<u>5.994.000</u>
Andelskronens værdi	6.359.475 =	<u>1,0610</u>
	<u>5.994.000</u>	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra a, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 0,9774.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1,0610.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra a, kan maksimalt fastsættes til 1,0610.

## Noter

### Note 7 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,06:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Rørholmsgade 10, st. tv.	89	801.000	782.883	849.840
03 - Rørholmsgade 10, 1. tv.	89	801.000	782.883	849.840
05 - Rørholmsgade 10, 2. tv.	89	801.000	782.883	849.840
07 - Rørholmsgade 10, 3. tv.	89	801.000	782.883	849.840
09 - Rørholmsgade 10, 4. tv.	89	801.000	782.883	849.840
10 - Rørholmsgade 10, 4. th.	89	801.000	782.883	849.840
11 - Rørholmsgade 10, 5. tv.	66	594.000	580.565	630.218
12 - Rørholmsgade 10, 5. th.	66	594.000	580.565	630.218
	<u>666</u>	<u>5.994.000</u>	<u>5.858.430</u>	<u>6.359.475</u>

### Note 8 - 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 lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 5 usolgte lejemaal 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 lejemaal siden 18. maj 1994 /usolgte lejemaal, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemaal); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemaal sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

## Note 9 - Nøgleoplysninger

		30.6.19		30.6.18 *	30.6.17 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	8	666	666	0
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	4	356	356	0
B4	Erhvervslejemål	1	30	30	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	13	1.052	1.052	0

\* 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		

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.548.160	28.088
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

## Note 9 - 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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	1.050
H2	Erhvervslejeindtægter	25
H3	Boliglejeindtægter	522

		2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	511	752

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	9.549
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	34.818
K3	Teknisk andelsværdi	44.367

		2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	9	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	0	9	21

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	21

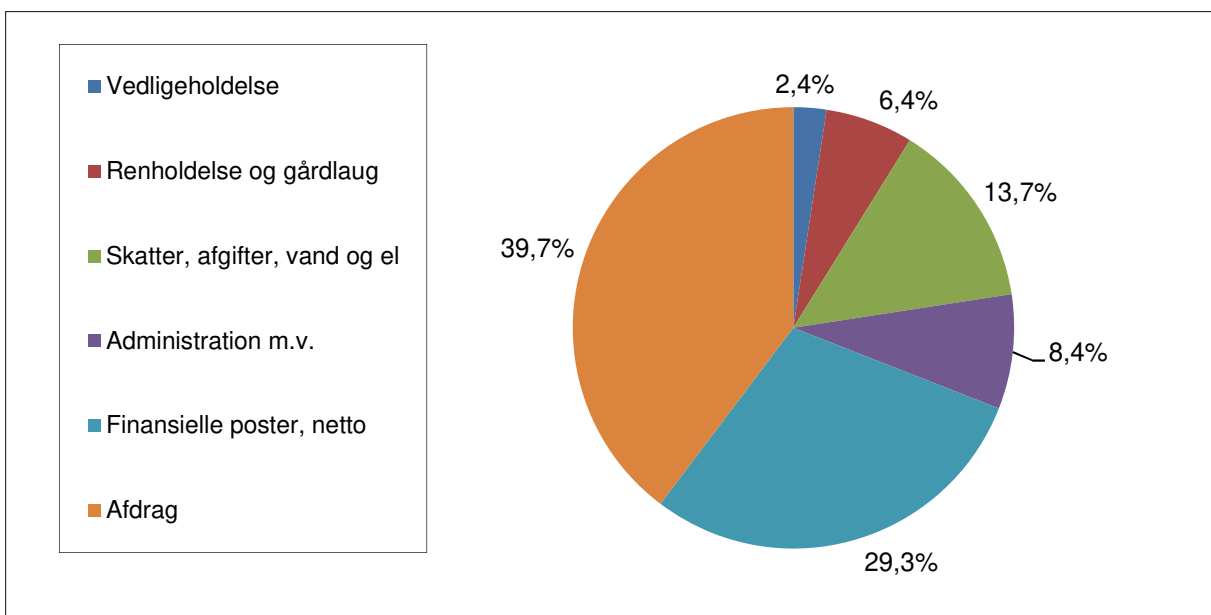
		2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	0	549

## 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 <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	24.474	15.494
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	44.367	28.088
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	34.818	22.042
Foreslået andelsværdi	9.549	6.045
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		1.050
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		977
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		565
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		66
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		2,4
Renholdelse og gårdlaug		6,4
Skatter, afgifter, vand og el		13,7
Administration m.v.		8,4
Finansielle poster, netto		29,3
Afdrag		39,7
		<u>100,0</u>



**Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2018/19**

**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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.548.160	28.088
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	1.050

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	9.549
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	34.818
K3	Teknisk andelsværdi	44.367

**Vedligeholdelse**

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

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	21

# PENNEO

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

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

## Ann Diaz Hein

### Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:55602414

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-11-26 15:13:07Z

NEM ID 

## Martin Sonnefeld Jørgensen

### Formand

På vegne af: 7-297 A/B Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-561540215043

IP: 185.5.xxx.xxx

2019-11-26 17:36:44Z

NEM ID 

## Eva Rehling

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 7-297 A/B Rørholmsgade 10

Serienummer: PID:9208-2002-2-666857868703

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-11-26 20:10:43Z

NEM ID 

## Marlene Kønig

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 7-297 A/B Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-806217887238

IP: 195.249.xxx.xxx

2019-11-27 10:05:19Z

NEM ID 

## Christina Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 7-297 A/B Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-122083111236

IP: 83.93.xxx.xxx

2019-11-28 21:38:16Z

NEM ID 

## Else Søndergaard Dam

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 7-297 AB Rørholmsgade 10

Serienummer: PID:9208-2002-2-184367160202

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-12-02 06:14:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YFBSE-CQY83-FYE2V-4UP2L-4TX7N-5J435

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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