

**Andelsboligforeningen  
Rørholmsgade 10**

**Årsrapport for 2024/25  
(8. regnskabsår)**

**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)  
Jane Wirenfeldt Nielsen  
Eva Rehling  
Marlene Kønig  
Jonas Dyrved

**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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 25. september 2025

---

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

### Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25. 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 2025.

København, den 25. september 2025

---

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 revisoreres 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. Budgetet i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. Fejlinformationer 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 bestyrelsens 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 bestyrelsen 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 25. september 2025  
Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89

---

Jørn Munch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 30156

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

## 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. 336 af 20. marts 2025, 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:

Boligaftag 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 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 8 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 fra Social- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Resultatopgørelse for perioden

1. juli - 30. juni

Note	2024/25 Regnskab	2024/25 Budget (ej revideret)	2023/24 Regnskab
<b>INDTÆGTER:</b>			
	979.728	980.000	979.728
	116.476	116.000	115.298
	47.963	43.000	50.071
	0	5.400	0
	0	5.000	0
	8.124	0	14.064
	15.585	0	0
	<b>1.167.876</b>	<b>1.149.400</b>	<b>1.159.161</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>			
	240.233	235.000	245.134
	57.955	61.000	53.749
	43.394	40.000	42.648
	32.905	26.000	25.309
	9.673	12.000	9.959
	24.378	25.000	24.688
	15.974	30.000	37.456
	45.346	50.000	47.739
1	121.389	150.000	20.511
	217.557	3.000.000	260.726
	4.673	4.500	4.539
	30.205	30.000	29.325
	16.700	16.700	15.700
2	118.134	50.000	43.748
	10.665	10.000	7.168
	0	5.000	0
	0	0	10.779
	5.308	15.000	10.074
	<b>994.489</b>	<b>3.760.200</b>	<b>889.252</b>
	<b>173.387</b>	<b>-2.610.800</b>	<b>269.909</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
	424.546	424.500	413.267
	-217.557	-3.000.000	-260.726
	-33.602	-35.300	117.368
	<b>173.387</b>	<b>-2.610.800</b>	<b>269.909</b>

## Balance pr. 30. juni

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		kr.	kr.
3	Ejendommens værdi	29.548.160	29.548.160
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.548.160</b>	<b>29.548.160</b>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	26.841	7.342
	Tilgodehavende udlæg	765	0
	Tilgodehavende Totalklima	1.738	1.738
	Tilgodehavende faktura vedr. anden forening	0	13.750
	Forudbetalt forsikring	16.993	15.981
	Forudbetalt Yousee	5.145	5.652
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>51.482</b>	<b>44.463</b>
	Jyske Bank, driftskonto	3.115.998	3.483.271
	Mellemregning med administrator	0	450
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.115.998</b>	<b>3.483.721</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.167.480</b>	<b>3.528.184</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>32.715.640</b>	<b>33.076.344</b>

## Balance pr. 30. juni

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2025 kr.	2024 kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>7.260.744</u>	<u>8.384.349</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til fremtidig vedligehold	4.782.819	3.239.274
	Reserve til værdiregulering	<u>73.405</u>	<u>319.958</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>4.856.224</u>	<u>3.559.232</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>12.116.968</u>	<u>11.943.581</u>
	<b>Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere</b>	<u>42.857</u>	<u>38.185</u>
4	Prioritetsgæld	<u>20.007.335</u>	<u>20.443.897</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>20.007.335</u>	<u>20.443.897</u>
4	Prioritetsgæld	436.562	424.546
	Forudbetalt boligafgift m.v.	13.300	34.760
	Deposita og fast forudbetalt leje	69.298	69.298
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	58.570	
	Afholdte udgifter	<u>-49.313</u>	8.882
	Antenneregnskab:		
	Saldo 1. juli	0	
	A conto indbetalinger	21.574	
	Afholdte udgifter	<u>-19.290</u>	0
	Skyldig selskabsskat	904	22.836
5	Skyldige omkostninger	<u>16.875</u>	<u>90.359</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>548.480</u>	<u>650.681</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>20.555.815</u>	<u>21.094.578</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>32.715.640</u></u>	<u><u>33.076.344</u></u>
6	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
7	Beregning af andelsværdi		
8	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

	2025 kr.	2024 kr.
<b>Andelskapital:</b>		
Saldo 1. juli	8.397.000	8.397.000
	<u>8.397.000</u>	<u>8.397.000</u>
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. juli	-12.651	-2.723.745
Korrektion, almindelig reservefond	0	1.918.291
Årets afdrag prioritetsgæld	424.546	413.267
Overført resultat	-33.602	117.368
Regulering af reserve til fremtidig vedligehold	-1.761.102	-500.000
Regulering af reserve til værdiregulering	246.553	762.168
	<u>-1.136.256</u>	<u>-12.651</u>
<b>Egenkapital før reserver</b>	<u><u>7.260.744</u></u>	<u><u>8.384.349</u></u>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, reparation af trappelys	1.006	2.069
Kloak, rens af kloak	0	2.250
Låseservice, nøgler og låse	1.668	0
Murer, murerarbejde	38.831	6.044
Varmeanlæg, nye radiatorer	45.689	1.738
Vaskeri, serviceeftersyn m.v.	4.950	3.005
Ventilationsanlæg, udsugning i kælder	29.245	0
VVS, reparation af blandingsbatteri	0	5.405
	121.389	20.511
<b>Note 2 - Andre honorarer:</b>		
Gårdlaug, revision	0	2.500
Ista, varmeregnskabshonorar	8.638	8.403
NCC Danmark A/S, murer gennemgang	28.000	0
PH erhverv, valuarvurdering	-15.000	18.750
Sjeldani, øvrige administrationsomkostninger	14.446	14.095
Tømmerfirmaet Johansen & Bernhard ApS, skimmelrapport	76.050	0
Winsløw Advokatpartnerselskab, lejeretning	6.000	0
	118.134	43.748
		kr.
<b>Note 3 - Ejendommens værdi:</b>		
Oprindelig anskaffelsessum inkl. stiftelsesomkostninger		29.548.160
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2025</b>		29.548.160
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021</b>		16.300.000

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

### Note 4 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/7 2024	Afdrag	Restgæld 30/6 2025	Kursværdi 30/6 2025
a)	20.868.443	424.546	20.443.897	20.267.727
	20.868.443	424.546	20.443.897	20.267.727
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-436.562	-436.562
			20.007.335	19.831.165

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

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Note 5 - Skyldige omkostninger:</b>		
Gårdlaug	0	8.422
Grundskyld	0	27.246
Ista	0	7.292
KBH ejendomme	0	9.888
Gangsted Advokatfirma	0	6.250
Andel energi	0	561
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.700	15.700
PH erhverv, valuarvurdering	0	15.000
Mellemregning med administrator	175	0
	16.875	90.359

### Note 6 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

#### Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et afgiftspantebrev på kr. 946.000.

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.

#### 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 **2** usolgte 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.

#### Byfornyelsesstøtte:

Foreningen har modtaget tilsagn om byfornyelsesstøtte på kr. 440.000. Efter modtagelse heraf vil støtten blive tinglyst som deklaration vedrørende modtaget byfornyelsesstøtte, som kan kræves tilbagebetalt såfremt foreningen skifter status inden 20 år efter sagens afslutning. Støtten skal fradrages foreningens formue indtil da.

## Noter

		kr.
<b>Note 7 - Beregning af andelsværdi:</b>		
<b>Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.</b>		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		12.116.968
Reserve til fremtidig vedligehold		-4.782.819
Reserve til værdiregulering		-73.405
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	-20.267.727	
Prioritetsgæld ifølge balancen	20.443.897	176.170
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling		12.488.754
Andelsindskud		8.397.000
Andelskronens værdi	$\frac{12.488.754}{8.397.000} =$	1,487288

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

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1,496029.

### Opgjort i henhold til § 5 stk. 8 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Inden vedtagelsen af byggesagen med støtte for offentlig byfornyelse kunne andelskronens værdi pr. 30. juni 2024 beregnes til kr. 1,697018.

$$\frac{14.249.856}{8.397.000} = \underline{\underline{1,697018}}$$

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

## Noter

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	1.359.311	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
	<u>933</u>	<u>8.397.000</u>	<u>14.249.856</u>	<u>14.249.856</u>

## Note 8 - Nøgleoplysninger

		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	11	933
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	89
B4	Erhvervslejemål	1	30
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	13	1.052

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2017
D2	Ejendommens opførelsesår	1883

	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>		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		X (§ 5 stk. 8)		

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	Ikke relevant	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	34.600.000	32.890
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.856.224	4.616
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		14%

## Note 8 - Nøgleoplysninger

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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

		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år</b>
H1	Boligafgift	1.050
H2	Erhvervslejeindtægter	51
H3	Boliglejeindtægter	124

		<b>2022/23</b>	<b>2023/24</b>	<b>2024/25</b>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	495	289	186

		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>
K1	Andelsværdi	15.273
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	18.637
K3	Teknisk andelsværdi	33.910

		<b>2022/23</b>	<b>2023/24</b>	<b>2024/25</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	80	19	115
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	248	207
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	80	267	322

		<b>2022/23</b>	<b>2023/24</b>	<b>2024/25</b>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	432	443	455

# 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 Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-09-25 09:18:18 UTC



## Jane Wirefeldt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7c1bdcfa-7c8b-44b4-8449-334e6482c8a7

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-09-25 09:18:35 UTC



## Eva Rehling

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 83.93.xxx.xxx

2025-09-28 06:30:52 UTC



## Marlene Kønig

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-09-28 12:13:50 UTC



## Christian Sonnefeld Jørgensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-09-28 20:51:40 UTC



## Jonas Dyrved Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 62cee8d5-349f-49be-a791-4e1e9eed434c

IP: 80.161.xxx.xxx

2025-10-11 13:21:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: 956CM-JQ052-QQZLV-VEI00-35UWVK-6F9JJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

# 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

**REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
29442789**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: c78d46df-0295-4ecf-b6ce-48ee145f3a14

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-10-11 15:12:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.