

**Andelsboligforeningen
Rørholmsgade 10**

**Årsrapport for 2021/22
(5. regnskabsår)**

Budget for 2022/23

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

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: 10 beboelsesandele
Lejere: 2 bolig og 1 erhverv

Bestyrelse

Eva Rehling (formand)
Christina Hansen Borgensgård
Marlene König
Jette Hagensen
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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 5. september 2022

Christina Hansen Borgensgård

Eva Rehling
(formand)

Marlene König

Jette Hagensen

Søren Bojer Nielsen

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/22. 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 2022.

København, den 5. september 2022

Sjeldani Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 revisors 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 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 5. september 2022
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	2021/22 Budget <small>(ej revideret)</small>		2021/22 Regnskab	2020/21 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	793.000	Boligafgift	804.498	730.512
	250.000	Leje, beboelse	218.022	290.688
	43.000	Leje, erhverv	43.260	42.630
	0	Leje, kælder	2.250	0
	0	Vaskeriindtægter	8.340	0
	0	Opkrævet ved lejer for reparationer	0	5.000
	0	Indtægtsført varme m.v. fraflyttere	0	1.343
	<u>1.086.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.076.370</u>	<u>1.070.173</u>
		OMKOSTNINGER:		
	257.000	Prioritetsrenter	254.557	259.094
	0	Bankrenter	2.822	676
	53.000	Grundskyld	53.006	53.006
	32.000	Dagrenovation	31.627	28.575
	20.000	Forsikringer	19.220	18.960
	10.000	Elforbrug	18.067	15.927
	30.000	Vandforbrug	23.335	26.678
	25.000	Gårdlaugsbidrag	23.251	23.533
1	50.000	Vicevært og renholdelse	51.996	42.590
2	94.500	Reparation og vedligeholdelse	107.731	121.750
	14.500	Hensat indvendig vedligeholdelse	10.917	14.151
	26.000	Administrationshonorar	19.508	25.500
	14.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	14.000	13.600
3	32.000	Andre honorarer	96.222	32.959
	10.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.589	6.807
	5.000	Mødeudgifter	0	0
	0	Tomgang varme og el, lejebolig	927	0
	0	Tab på debitorer og godtgørelse	70.119	0
	<u>20.000</u>	Selskabsskat	<u>1.878</u>	<u>25.462</u>
	<u>693.000</u>	Omkostninger i alt	<u>804.772</u>	<u>709.268</u>
	<u>393.000</u>	Driftsresultat	<u>271.598</u>	<u>360.905</u>
		Resultatdisponering:		
	393.000	Afdrag på prioritetsgæld	392.636	383.163
	<u>0</u>	Overført resultat	<u>-121.038</u>	<u>-22.258</u>
	<u>393.000</u>	Disponeret i alt	<u>271.598</u>	<u>360.905</u>

Balance pr. 30. juni

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		kr.	kr.
4	Ejendommens værdi	29.548.160	29.548.160
	Anlægsaktiver i alt	29.548.160	29.548.160
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	15.058	19.061
	Tilgodehavende ejendomsservice	0	3.125
	Forudbetalt forsikring	8.616	8.375
	Forudbetalt Yousee	0	5.797
	Forudbetalt gårdlaug	1.938	3.876
	Energimærke 1 år tilbage	1.944	3.888
	Antenneregnskab:		
	Saldo 1. juli	11.512	
	Afholdte udgifter	24.273	
	A conto indbetalinger	-23.495	11.512
	Tilgodehavender	39.846	55.634
	Jyske Bank, driftskonto	2.189.909	1.697.570
	Mellemregning med administrator	1.125	0
	Likvide beholdninger	2.191.034	1.697.570
	Omsætningsaktiver i alt	2.230.880	1.753.204
	Aktiver i alt	31.779.040	31.301.364

Balance pr. 30. juni

Passiver		2022	2021
<u>Note</u>		kr.	kr.
	Egenkapital før reserver	<u>6.904.312</u>	<u>8.129.394</u>
	Reserver:		
	Reserve til fremtidig vedligehold	2.000.000	0
	Reserve til værdiregulering	<u>888.220</u>	<u>0</u>
	Reserver i alt	<u>2.888.220</u>	<u>0</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>9.792.532</u>	<u>8.129.394</u>
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere	<u>99.772</u>	<u>112.853</u>
5	Prioritetsgæld, restgæld	21.684.361	22.076.997
	Forudbetalt boligafgift m.v.	1.336	8.685
	Igangværende handel	0	694.074
	Deposita og fast forudbetalt leje	106.805	140.925
	Afsluttet varmeregnskab	33.572	34.354
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	58.019	
	Afholdte udgifter	<u>-39.546</u>	18.338
	Skyldig selskabsskat	17.439	55.270
	Skyldige omkostninger	<u>24.750</u>	<u>30.474</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.886.736</u>	<u>23.059.117</u>
	Passiver i alt	<u><u>31.779.040</u></u>	<u><u>31.301.364</u></u>
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. juli	6.795.000	5.994.000
Solgt lejemål	801.000	801.000
	<u>7.596.000</u>	<u>6.795.000</u>
 Almindelig reservefond:		
Saldo 1. juli	1.123.003	739.840
Årets afdrag prioritetsgæld	392.636	383.163
	<u>1.515.639</u>	<u>1.123.003</u>
 Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. juli	211.391	77.140
Overført resultat	-121.038	-22.258
Merværdi ved salg af lejemål	566.541	109.176
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål	23.999	47.333
Reserveret til fremtidig vedligehold	-2.000.000	0
Regulering af reserve til værdiregulering	-888.220	0
	<u>-2.207.327</u>	<u>211.391</u>
 Egenkapital før reserver	<u><u>6.904.312</u></u>	<u><u>8.129.394</u></u>

Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Snerydning og saltning	19.950	5.250
Trappevask- og vinduespoleringservice	32.046	37.340
	<u>51.996</u>	<u>42.590</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Glarmester, gennemgang af vinduer	0	2.813
Materiale- og småanskaffelser, køb af beton, maling m.v.	4.447	3.585
Murer, diverse murerarbejde	33.551	113.981
Tømrer- og snedker, limning af korkgulv m.v.	5.937	0
Vaskeri, reparation og service	4.409	0
Vedligeholdelse i lejemål	1.518	0
VVS, udskiftning af faldstamme m.v.	57.869	1.371
	<u>107.731</u>	<u>121.750</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Advokatfirmaet Stig Boe Krarup, vedr. ophør af lejemål	28.125	0
Friborg og Lassen, vedr. bortskaffelse af jordtank	0	5.625
Gangsted advokater vedr. lejer	0	3.125
Gottlieb & partner, valuarvurdering	25.000	0
Ista, varmregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	7.337	0
Redmark, administratorskifte	0	4.000
Redmark, assistance vedr. Grundejernes Investeringsfond	3.000	0
Redmark, assistance, efterposterings m.v.	11.000	0
Redmark, beregning af andelsværdi ved forudsætninger	10.000	0
Schødt, vedligeholdelsesplan	0	13.744
Sjeldani, afleveringsattest, overdragelseshonorar m.v.	4.285	0
Sjeldani, cpr-validering	0	3.125
Sjeldani, digital postkasse	1.525	0
Sjeldani, nøgleoplysninger og OIS	0	2.115
Sjeldani, nøgletalsskema	2.450	1.225
Trio Arkitekter, vurdering af lejlighed	3.500	0
	<u>96.222</u>	<u>32.959</u>
		kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:		
Oprindelig anskaffelsessum inkl. stiftelsesomkostninger		<u>29.548.160</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2022		<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 7. januar 2022 af Per-Henrik Schultz-Jensen, Gottlieb + Partners A/S, Rungstedvej 13, 2970 Hørsholm.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 2,75%. 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. 28.500.000 eller 43.300.000.

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/7 2021	Afdrag	Restgæld 30/6 2022	Kursværdi 30/6 2022
a)	22.076.997	392.636	21.684.361	20.699.968
	<u>22.076.997</u>	<u>392.636</u>	<u>21.684.361</u>	<u>20.699.968</u>

a) BRF, 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 erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 3 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.

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		9.792.532
Reserve til fremtidig vedligehold		-2.000.000
Reserve til værdiregulering		-888.220
Regulering af ejendomsværdi:		
Valuarvurdering jfr. § 5 stk. 2, litra b	34.550.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-29.548.160	5.001.840
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi prioritetsgæld	-20.699.968	
Prioritetsgæld ifølge balancen	21.684.361	984.393
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling		12.890.545
Andelsindskud		7.596.000
Andelskronens værdi	$\frac{12.890.545}{7.596.000} =$	1,6970

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på ekstraordinær generalforsamling 26. januar 2022 vedtaget til 1,6970.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1,6970.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1,8140.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,6970:

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	0	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
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
	844	7.596.000	11.531.234	12.890.545

Note 9 - Nøgleoplysninger

		30.6.22		30.6.21 *	30.6.20 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	10	844	755	666
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	178	267	356
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	34.550.000	32.842
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.888.220	2.745

Note 9 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

	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	51
H3	Boliglejeindtægter	220

		2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	678	478	322

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.273
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	23.289
K3	Teknisk andelsværdi	38.562

		2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	47	116	102
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	47	116	102

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	26

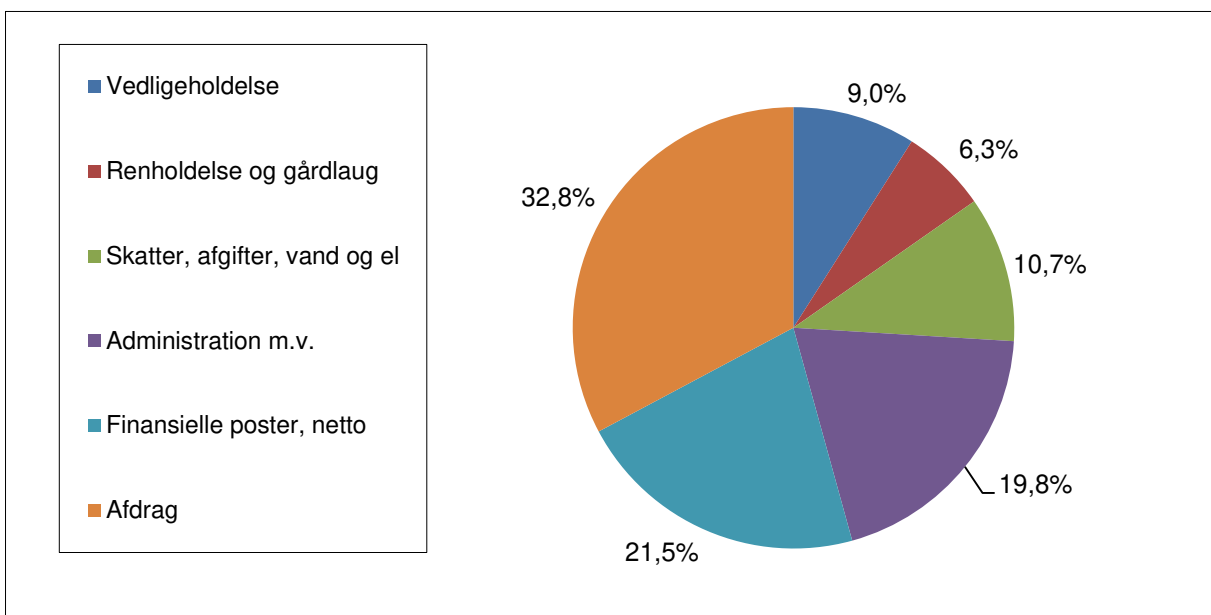
		2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	562	508	465

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	19.313	15.494
Valuarvurdering	40.936	32.842
Anskaffelsessum (kostpris)	35.010	28.088
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	23.289	18.684
Foreslået andelsværdi	15.273	12.253
Reserver uden for andelsværdi	3.422	2.745
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.050
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		1.042
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.442
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		75
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		9,0
Renholdelse og gårdlaug		6,3
Skatter, afgifter, vand og el		10,7
Administration m.v.		19,8
Finansielle poster, netto		21,5
Afdrag		32,8
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10
Bilag 4 til årsrapporten for 2021/22

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	34.550.000	32.842
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.888.220	2.745

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	23.289
K3	Teknisk andelsværdi	38.562

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	26

Budget for 2022/23

	Regnskab 2021/22	Budget 2022/23 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	804.498	886.000
Leje, beboelse	218.022	186.000
Leje, erhverv	43.260	43.000
Leje, kælder	2.250	5.400
Vaskeriindtægter	8.340	5.000
Indtægter i alt	1.076.370	1.125.400
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	254.557	250.000
Bankrenter	2.822	0
Grundskyld	53.006	53.000
Dagrenovation	31.627	35.000
Forsikringer	19.220	20.000
Elforbrug	18.067	20.000
Vandforbrug	23.335	30.000
Gårdlaugsbidrag	23.251	25.000
Vicevært og renholdelse	51.996	52.000
Reparation og vedligeholdelse	107.731	150.000
Planlagt vedligeholdelse, udskiftning af vinduer	0	2.000.000
Hensat indvendig vedligeholdelse	10.917	8.200
Administrationshonorar	19.508	27.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	14.000	14.700
Andre honorarer	96.222	50.000
Kontorhold, porto og gebyrer	5.589	10.000
Mødeudgifter	0	5.000
Tomgang varme og el, lejebolig	927	0
Tab på debitorer og godtgørelse	70.119	0
Selskabsskat	1.878	15.000
Omkostninger i alt	804.772	2.764.900
Driftsresultat	271.598	-1.639.500
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	392.636	403.000
Anvendt reserve til fremtidig vedligeholdelse	0	-2.000.000
Overført resultat	-121.038	-42.500
Disponeret i alt	271.598	-1.639.500

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften, udvikling skyldes optagelse af nyt medlem i 2022.

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 2022.

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.”

Søren Bojer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2022-10-07 12:09:08 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-10-07 14:28:43 UTC



Eva Rehling

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Rørholmsgade

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

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-10-07 18:31:22 UTC



Marlene Kønig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-806217887238

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-10-08 14:54:29 UTC



Jette Hagensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade

Serienummer: 2d024b29-2fcd-44dc-8052-115823ab0fdc

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-10-09 17:16:55 UTC



Christina Hansen Borgensgård

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-122083111236

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-10-14 12:57:23 UTC



Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: AB Rørholmsgade

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2022-10-14 15:11:07 UTC



Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-10-17 06:32:10 UTC



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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>