

**Andelsboligforeningen
Rørholmsgade 10**

Årsrapport for 2019/20
(3. regnskabsår)

Penneo dokumentnøgle: YD74E-1BJFY-LOYX6-VB6EM-FOL4P-20CBW

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

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: 8 beboelsesandele
Lejere: 4 bolig og 1 erhverv

Bestyrelse

Christina Hansen (formand)
Eva Rehling
Marlene König
Søren Bojer Nielsen
Jette Hagensen

Administrator

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

Revision

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

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. 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 16. december 2020

Sjeldani Boligadministration A/S

Bestyrelsen:

København, den 16. december 2020

Eva Rehling

Christina Hansen
(formand)

Marlene König

Søren Bojer Nielsen

Jette Hagensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rørholmegade 10

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørholmegade 10 for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 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. 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 16. december 2020
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. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til 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 9. 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 11 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	2019/20 Budget <small>(ej revideret)</small>		2019/20 Regnskab	2018/19 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	699.400	Boligafgift	699.360	699.360
	332.600	Leje, beboelse	334.324	338.144
	0	Leje, erhverv	13.363	16.903
	0	Vaskeriindtægter	5.824	0
	0	Salg af nøgler	0	1.496
	0	Korrektion af refusionsopgørelse	0	155
	<u>1.032.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.052.871</u>	<u>1.056.058</u>
		OMKOSTNINGER:		
	274.600	Prioritetsrenter	263.522	267.848
	0	Renteudgifter, bank	1.403	2.300
	52.600	Grundskyld	52.816	51.253
	24.500	Dagrenovation	25.534	25.923
	16.000	Forsikringer	15.730	14.462
	16.000	Elforbrug	9.494	15.406
	32.000	Vandforbrug	27.497	30.895
	22.300	Gårdlaugsbidrag	22.348	22.344
1	37.400	Vicevært og renholdelse	32.887	36.851
2	100.000	Reparation og vedligeholdelse	49.491	22.135
	16.000	Hensat indvendig vedligeholdelse	16.020	16.020
	21.000	Administrationshonorar	11.842	20.200
	13.400	Revision og regnskabsudarbejdelse	13.400	13.200
3	0	Andre honorarer	5.500	5.062
	7.000	Varmeregnskabshonorar	6.181	6.615
	1.400	Kontorhold, porto og gebyrer	9.550	1.507
	10.000	Mødeudgifter	0	0
	0	Tomgang varme m.v., erhvervslejemaal	1.440	0
	15.000	Selskabsskat	36.711	2.992
	<u>659.200</u>	Omkostninger i alt	<u>601.366</u>	<u>555.013</u>
	<u>372.800</u>	Driftsresultat	<u>451.505</u>	<u>501.045</u>
		Resultatdisponering:		
	374.000	Afdrag på prioritetsgæld	374.184	365.656
	-1.200	Overført resultat	77.321	135.389
	<u>372.800</u>	Disponeret i alt	<u>451.505</u>	<u>501.045</u>

Balance pr. 30. juni

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		kr.	kr.
4	Ejendommens værdi	29.548.160	29.548.160
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019, kr. 16.300.000)		
	Anlægsaktiver i alt	29.548.160	29.548.160
	Tilgodehavende indvendig vedligeholdelse	1.001	0
	Forudbetalt forsikring	7.856	7.874
	Forudbetalt Yousee	5.660	5.483
	Energimærke, 3 år tilbage	5.832	7.776
	Antenne regnskab:		
	Saldo 1. juli	5.386	
	Afholdte udgifter	21.934	
	A conto indbetalinger	-17.947	
		9.373	5.386
	Tilgodehavender	29.722	26.519
	Jyske Bank, kassekredit (trækningsret kr. 946.000)	155.617	6.289
	Likvide beholdninger	155.617	6.289
	Omsætningsaktiver i alt	185.339	32.808
	Aktiver i alt	29.733.499	29.580.968

Balance pr. 30. juni

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
5	Egenkapital i alt	<u>6.810.980</u>	<u>6.359.475</u>
6	Prioritetsgæld, restgæld	22.460.160	22.834.344
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	3.266
	Deposita	80.558	70.058
	Forudbetalt leje	104.177	104.177
	Indvendig vedligeholdelse	158.261	142.241
	Afsluttet varmeregnskab	34.537	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	57.620	
	Afholdte udgifter	<u>-44.702</u>	12.214
	Skyldig selskabsskat	32.940	30.272
	Skyldige omkostninger	<u>38.968</u>	<u>24.921</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.922.519</u>	<u>23.221.493</u>
	Passiver i alt	<u>29.733.499</u>	<u>29.580.968</u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
11	Nøgleoplysninger		

Noter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Snerydning og saltning	5.250	9.975
Trappevask	26.162	25.401
Vinduespolering	1.475	1.475
	32.887	36.851
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, diverse elopgaver	3.417	980
Kloak, tv-inspektion	0	5.000
Låseservice, montering af lås	1.579	1.503
Murer, etablering af dørhul inkl. levering af dør	24.812	0
Vedligeholdelse i lejemål	4.500	14.652
VVS, montering af vask, køkkenbatteri m.v.	15.183	0
	49.491	22.135
Note 3 - Andre honorarer:		
DEAS, databehandleraftale	0	2.350
Eduard Troelsgård, rådgivning vedr. fugt i sokkel	0	2.712
Redmark, deltagelse på generalforsamling	2.500	0
Redmark, assistance, efterposterings m.v.	3.000	0
	5.500	5.062
		kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:		
Oprindelig anskaffelsessum		29.000.000
Tilgang 2017/18, stiftelsesomkostninger		548.160
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2020		29.548.160
Note 5 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Saldo 1. juli 2019		5.994.000
		5.994.000
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. juli 2019		365.656
Årets afdrag prioritetsgæld		374.184
		739.840

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital: (fortsat)	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. juli 2019	-181
Overført resultat	77.321
	77.140
Egenkapital i alt	6.810.980

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/7 2019	Afdrag	Restgæld 30/6 2020	Kursværdi 30/6 2020
a)	22.834.344	374.184	22.460.160	23.446.720
	22.834.344	374.184	22.460.160	23.446.720

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

Note 7 - 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 8 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

	kr.
Note 9 - 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	6.810.980
Andelsindskud	5.994.000
Andelskronens værdi	1,1363
$\frac{6.810.980}{5.994.000} =$	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra a, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1,0610.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1,1363.

Noter

Note 9 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra a, kan maksimalt fastsættes til 1,1363.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,1363:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Rørholmsgade 10, st. tv.	89	801.000	849.840	910.176
03 - Rørholmsgade 10, 1. tv.	89	801.000	849.840	910.176
05 - Rørholmsgade 10, 2. tv.	89	801.000	849.840	910.176
07 - Rørholmsgade 10, 3. tv.	89	801.000	849.840	910.176
09 - Rørholmsgade 10, 4. tv.	89	801.000	849.840	910.176
10 - Rørholmsgade 10, 4. th.	89	801.000	849.840	910.176
11 - Rørholmsgade 10, 5. tv.	66	594.000	630.218	674.962
12 - Rørholmsgade 10, 5. th.	66	594.000	630.218	674.962
	<u>666</u>	<u>5.994.000</u>	<u>6.359.475</u>	<u>6.810.980</u>

Note 10 - 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 lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 5 usolgte lejemaal 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 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 11 - Nøgleoplysninger

		30.6.20		30.6.19 *	30.6.18 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	8	666	666	666
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	4	356	356	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		

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

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 11 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.050
H2	Erhvervslejeindtægter	63
H3	Boliglejeindtægter	500

		2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	511	752	678

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.227
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	34.140
K3	Teknisk andelsværdi	44.367

		2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	9	21	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	9	21	47

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	22

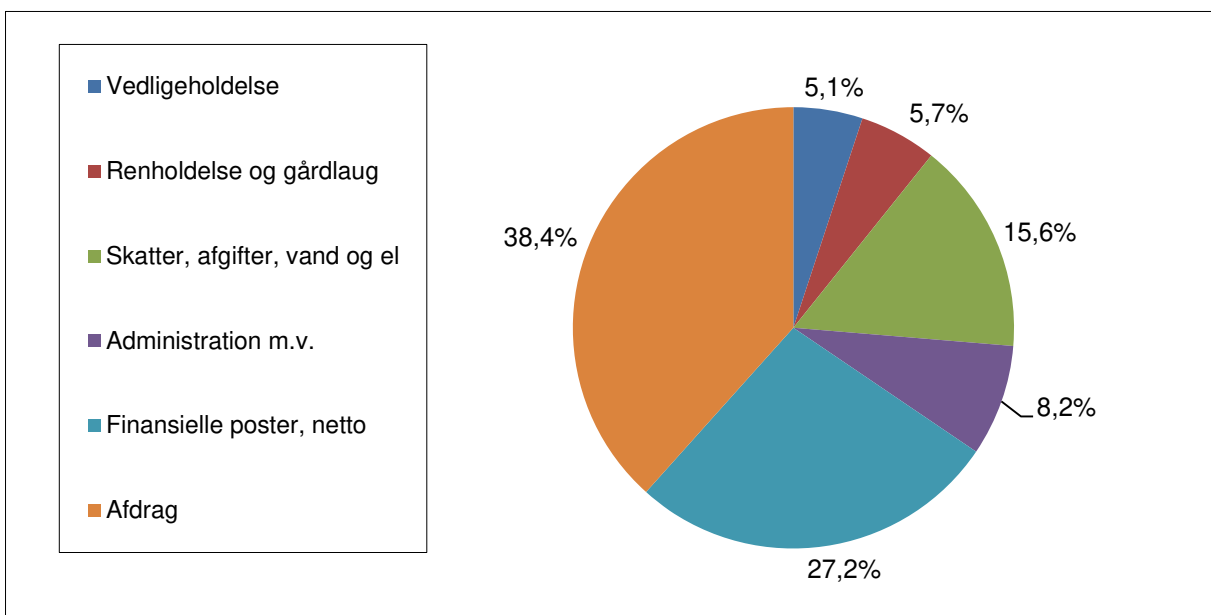
		2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	549	562

Note 11 - 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	24.474	15.494
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	44.367	28.088
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	34.140	21.613
Foreslået andelsværdi	10.227	6.474
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.050
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		935
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.400
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		67
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		5,1
Renholdelse og gårdlaug		5,7
Skatter, afgifter, vand og el		15,6
Administration m.v.		8,2
Finansielle poster, netto		27,2
Afdrag		38,4
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10
Bilag 4 til årsrapporten for 2019/20

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

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

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.227
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	34.140
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)	22

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

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-01-11 13:38:57Z

NEM ID 

Christina Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-122083111236

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-01-11 14:32:34Z

NEM ID 

Eva Rehling

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-666857868703

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-01-11 17:02:13Z

NEM ID 

Jette Hagensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-350573461844

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-01-11 19:28:22Z

NEM ID 

Marlene Kønig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-806217887238

IP: 188.64.xxx.xxx

2021-01-12 10:46:07Z

NEM ID 

Søren Bojer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Rørholmsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-295478678644

IP: 87.60.xxx.xxx

2021-01-18 11:36:43Z

NEM ID 

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2021-01-18 11:40:17Z

NEM ID 

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-01-18 11:56:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YD74E-1BJFV-LOYX6-VB6EM-FOL4P-20CBW

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>