

**Andelsboligforeningen
Rørholmsgade 10**

**Årsrapport for 2020/21
(4. regnskabsår)**

Budget for 2021/22

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
Budget for 2021/22	19

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: 9 beboelsesandele
Lejere: 3 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
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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 23. november 2021

Sjeldani Boligadministration A/S

Bestyrelsen:

København, den 23. november 2021

Christina Hansen Borgensgård

Eva Rehling
(formand)

Marlene König

Jette Hagensen

Søren Bojer Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 19 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 23. november 2021
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. 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.

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. 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	2020/21 Budget <small>(ej revideret)</small>		2020/21 Regnskab	2019/20 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	725.000	Boligafgift	730.512	699.360
	300.000	Leje, beboelse	290.688	334.324
	43.260	Leje, erhverv	42.630	13.363
	6.000	Vaskeriindtægter	0	5.824
	0	Opkrævet ved lejer for reparationer	5.000	0
	0	Indtægtsført varme m.v. fraflyttere	1.343	0
	900.000	Salg af lejemål	0	0
	<u>1.974.260</u>	Indtægter i alt	<u>1.070.173</u>	<u>1.052.871</u>
		OMKOSTNINGER:		
	259.106	Prioritetsrenter	259.094	263.522
	1.431	Bankrenter	676	1.403
	53.872	Grundskyld	53.006	52.816
	26.045	Dagrenovation	28.575	25.534
	16.045	Forsikringer	18.960	15.730
	9.684	Elforbrug	15.927	9.494
	28.047	Vandforbrug	26.678	27.497
	22.795	Gårdlaugsbidrag	23.533	22.348
1	33.545	Vicevært og renholdelse	42.590	32.887
2	152.000	Reparation og vedligeholdelse	121.750	49.491
	16.340	Hensat indvendig vedligeholdelse	14.151	16.020
	26.265	Administrationshonorar	25.500	11.842
	13.668	Revision og regnskabsudarbejdelse	13.600	13.400
3	5.610	Andre honorarer	32.959	5.500
	6.305	Varmeregnskabshonorar	0	6.181
	9.741	Kontorhold, porto og gebyrer	6.807	9.550
	5.000	Mødeudgifter	0	0
	1.469	Tomgang varme, erhvervslejemål	0	1.440
	65.000	Selskabsskat	25.462	36.711
	<u>751.968</u>	Omkostninger i alt	<u>709.268</u>	<u>601.366</u>
	<u>1.222.292</u>	Driftsresultat	<u>360.905</u>	<u>451.505</u>
		Resultatdisponering:		
	383.490	Afdrag på prioritetsgæld	383.163	374.184
	838.802	Overført resultat	-22.258	77.321
	<u>1.222.292</u>	Disponeret i alt	<u>360.905</u>	<u>451.505</u>

Balance pr. 30. juni

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4	Ejendommens værdi	<u>29.548.160</u>	<u>29.548.160</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 16.300.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.548.160</u>	<u>29.548.160</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	19.061	1.001
	Tilgodehavende ejendomsservice	3.125	0
	Forudbetalt forsikring	8.375	7.856
	Forudbetalt Yousee	5.797	5.660
	Forudbetalt gårdlaug	3.876	0
	Energimærke, (2 år tilbage)	3.888	5.832
	Antenne regnskab:		
	Saldo 1. juli	9.373	
	Afholdte udgifter	22.738	
	A conto indbetalinger	<u>-20.599</u>	<u>9.373</u>
	Tilgodehavender	<u>55.634</u>	<u>29.722</u>
	Jyske Bank, driftskonto	<u>1.697.570</u>	<u>155.617</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.697.570</u>	<u>155.617</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.753.204</u>	<u>185.339</u>
	Aktiver i alt	<u><u>31.301.364</u></u>	<u><u>29.733.499</u></u>

Balance pr. 30. juni

		Passiver	
<u>Note</u>		2021 kr.	2020 kr.
5	Egenkapital	<u>8.129.394</u>	<u>6.810.980</u>
6	Prioritetsgæld, restgæld	22.076.997	22.460.160
	Forudbetalt boligafgift m.v.	8.685	0
	Igangværende handel	694.074	0
	Deposita	58.653	80.558
	Forudbetalt leje	82.272	104.177
	Indvendig vedligeholdelse	112.853	158.261
	Afsluttet varmeregnskab	34.354	34.537
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	59.689	
	Afholdte udgifter	<u>-41.351</u>	12.918
	Skyldig selskabsskat	55.270	32.940
	Skyldige omkostninger	<u>30.474</u>	<u>38.968</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.171.970</u>	<u>22.922.519</u>
	Passiver i alt	<u><u>31.301.364</u></u>	<u><u>29.733.499</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
11	Nøgleoplysninger		

Noter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Snerydning og saltning	5.250	5.250
Trappevask og vinduespolering	37.340	27.637
	<u>42.590</u>	<u>32.887</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, diverse elopgaver	0	3.417
Glarmester, gennemgang af vinduer	2.813	0
Låseservice, montering af lås	0	1.579
Materiale- og småanskaffelser, afhentet bigbag	3.585	0
Murer, nedtagning af skorsten	113.981	24.812
Vedligeholdelse i lejemål	0	4.500
VVS, reparation af ovn	1.371	15.183
	<u>121.750</u>	<u>49.491</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Friborg og Lassen, vedr. bortskaffelse af jordtank	5.625	0
Gangsted advokater vedr. lejer	3.125	0
Redmark, assistance, efterposterings m.v.	0	3.000
Redmark, deltagelse på generalforsamling	0	2.500
Redmark, administratorskifte	4.000	0
Schødt, vedligeholdelsesplan	13.744	0
Sjeldani, cpr-validering	3.125	0
Sjeldani, nøgleoplysninger og OIS	2.115	0
Sjeldani, nøgletalsskema	1.225	0
	<u>32.959</u>	<u>5.500</u>
		kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:		
Oprindelig anskaffelsessum inkl. Stiftelsesomkostninger		29.548.160
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2021		<u>29.548.160</u>
Note 5 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Saldo 1. juli 2020		5.994.000
Solgt lejemål 06		801.000
		<u>6.795.000</u>
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. juli 2020		739.840
Årets afdrag prioritetsgæld		383.163
		<u>1.123.003</u>

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital: (fortsat)	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. juli 2020	77.140
Overført resultat	-22.258
Merværdi ved salg af lejemål	109.176
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål	47.333
	211.391
Egenkapital i alt	8.129.394

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/7 2020	Afdrag	Restgæld 30/6 2021	Kursværdi 30/6 2021
a)	22.460.160	383.163	22.076.997	22.847.453
	22.460.160	383.163	22.076.997	22.847.453

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 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 8 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Købstædernes 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 ifølge balancen	8.129.394						
Andelsindskud	6.795.000						
Andelskronens værdi	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">8.129.394</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">1,1964</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">6.795.000</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	8.129.394	=	1,1964	6.795.000		
8.129.394	=	1,1964					
6.795.000							

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra a, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1,1363.

Noter

Note 9 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1,1964.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra a, kan maksimalt fastsættes til 1,1964.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,1964:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Rørholmsgade 10, st. tv.	89	801.000	910.176	958.299
03 - Rørholmsgade 10, 1. tv.	89	801.000	910.176	958.299
05 - Rørholmsgade 10, 2. tv.	89	801.000	910.176	958.299
06 - Rørholmsgade 10, 2. th.	89	801.000	0	958.299
07 - Rørholmsgade 10, 3. tv.	89	801.000	910.176	958.299
09 - Rørholmsgade 10, 4. tv.	89	801.000	910.176	958.299
10 - Rørholmsgade 10, 4. th.	89	801.000	910.176	958.299
11 - Rørholmsgade 10, 5. tv.	66	594.000	674.962	710.649
12 - Rørholmsgade 10, 5. th.	66	594.000	674.962	710.649
	<u>755</u>	<u>6.795.000</u>	<u>6.810.980</u>	<u>8.129.394</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 erhvervmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **4** usolgte lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 11 - Nøgleoplysninger

		30.6.21		30.6.20 *	30.6.19 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	9	755	666	666
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	267	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		

	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	29.548.160	28.088
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Note 11 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	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	57
H3	Boliglejeindtægter	330

		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	752	678	478

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.767
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	28.369
K3	Teknisk andelsværdi	39.137

		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	47	116
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	21	47	116

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

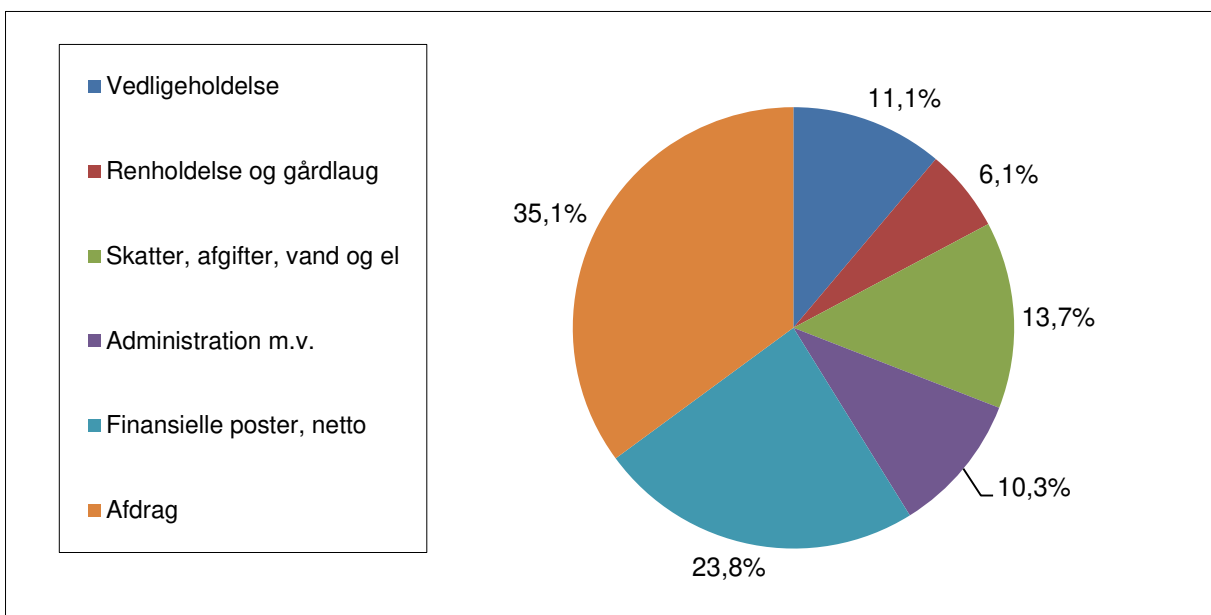
		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	549	562	508

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	21.589	15.494
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	39.137	28.088
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	28.369	20.360
Foreslået andelsværdi	10.767	7.728
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		932
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.442
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		69
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		11,1
Renholdelse og gårdlaug		6,1
Skatter, afgifter, vand og el		13,7
Administration m.v.		10,3
Finansielle poster, netto		23,8
Afdrag		35,1
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10
Bilag 4 til årsrapporten for 2020/21

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	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	10.767
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	28.369
K3	Teknisk andelsværdi	39.137

Vedligeholdelse

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

Friværdi

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

Budget for 2021/22

	Regnskab 2020/21	Budget 2021/22 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	730.512	793.000
Leje, beboelse	290.688	250.000
Leje, erhverv	42.630	43.000
Opkrævet ved lejer for reparationer	5.000	0
Indtægtsført varme m.v. fraflyttere	1.343	0
Indtægter i alt	1.070.173	1.086.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	259.094	257.000
Bankrenter	676	0
Grundskyld	53.006	53.000
Dagrenovation	28.575	32.000
Forsikringer	18.960	20.000
Elforbrug	15.927	10.000
Vandforbrug	26.678	30.000
Gårdlaugsbidrag	23.533	25.000
Vicevært og renholdelse	42.590	50.000
Reparation og vedligeholdelse	121.750	94.500
Hensat indvendig vedligeholdelse	14.151	14.500
Administrationshonorar	25.500	26.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	13.600	14.000
Andre honorarer	32.959	32.000
Kontorhold, porto og gebyrer	6.807	10.000
Mødeudgifter	0	5.000
Selskabsskat	25.462	20.000
Omkostninger i alt	709.268	693.000
Driftsresultat	360.905	393.000
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	383.163	393.000
Overført resultat	-22.258	0
Disponeret i alt	360.905	393.000

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. juni 2021.

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-11-23 13:41:05 UTC

NEM ID 

Jette Hagensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmegade

Serienummer: PID:9208-2002-2-350573461844

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-11-25 13:51:51 UTC

NEM ID 

Eva Rehling

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Rørholmegade

Serienummer: PID:9208-2002-2-666857868703

IP: 193.169.xxx.xxx

2021-11-25 13:57:30 UTC

NEM ID 

Marlene Kønig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmegade

Serienummer: PID:9208-2002-2-806217887238

IP: 188.64.xxx.xxx

2021-11-26 07:20:06 UTC

NEM ID 

Søren Bojer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmegade

Serienummer: PID:9208-2002-2-295478678644

IP: 80.196.xxx.xxx

2021-11-28 11:12:06 UTC

NEM ID 

Christina Hansen Borgensgård

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmegade

Serienummer: PID:9208-2002-2-122083111236

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-12-01 15:16:21 UTC

NEM ID 

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-12-02 06:58:43 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ICL10-J10XA-VNBFK-XQUXO-JHHV8-MEQ1N

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>