Andelsboligforeningen
Rørholmsgade 10
(CVR-nr. 38 97 13 60)

Årsrapport for 2025/26

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

A member of mgiworldwide

Foreningsoplysninger

Navn	Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10	
Beliggenhed	Rørholmsgade 10 1352 København K	
Oplysninger	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	Eva Rehling, formand Jane Wirenfeldt Nielsen Søren Bojer Nielsen Christian Sonnefeld Jørgensen Jonas Dyrved	
Administrator	By & Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Alle 3, 5. sal 2000 Frederiksberg	
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg	

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026.

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 14. september 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025/26. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 14. september 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026, 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 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 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 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 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.

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

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 14. september 2026
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Mark Leerdrup Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 19802

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat
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 udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til 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.

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres eventuelt med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt eventuel kassebeholdning.

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
Hensatte forpligtelser omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejeloven.

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

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

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
Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t7496451690686672

Resultatopgørelse for perioden 1. juli - 30. juni

Note		2025/26 Regnskab	2025/26 Budget (ej revideret)	2024/25 Regnskab
	Boligafgift	991.262	980.000	979.728
	Leje, beboelse	116.438	117.000	116.476
	Leje, erhverv	48.503	50.000	47.963
	Øvrige indtægter	12.223	0	15.585
	Indtægter	1.168.426	1.147.000	1.159.752
	Grundskyld	65.057	65.000	57.955
	Dagrenovation	40.107	43.000	43.394
	Forsikringer	34.416	35.000	32.905
	Elforbrug	15.769	12.000	9.673
	Vandforbrug	33.607	25.000	24.378
	Gårdlaugsbidrag	16.844	17.000	15.974
	Renholdelse	47.590	50.000	45.346
1	Reparation og vedligeholdelse	55.592	108.300	121.389
	Udskiftning af tag, facade og vinduer	1.985.945	4.780.000	217.557
	Hensat indvendig vedligeholdelse	4.761	5.000	4.673
	Administrationshonorar	31.111	32.000	30.205
	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.700	17.700	16.700
2	Andre honorarer	47.318	50.000	118.134
	Kontorhold, porto og gebyrer	4.932	10.000	10.665
	Selskabsskat	0	0	5.308
	Omkostninger	2.400.749	5.250.000	754.256
	Resultat før finansielle poster	-1.232.323	-4.103.000	405.496
	Renteindtægter	-2.162	0	-8.124
	Kursgevinst	-93.180	0	0
	Prioritetsrenter	560.693	240.000	240.233
	Låneoptagelsesomkostninger	92.194	0	0
	Finansielle poster	557.545	240.000	232.109
	Årets resultat	-1.789.868	-4.343.000	173.387
	Forslag til resultatdisponering			
	Afdrag på prioritetsgæld	218.094	437.000	424.546
	Anvendt reserve til fremtidig vedligehold	-1.985.945	-4.780.000	-217.557
	Overført resultat	-22.017	0	-33.602
	Disponeret	-1.789.868	-4.343.000	173.387

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Balance pr. 30. juni, aktiver

Note		2026 kr.	2025 kr.
3	Ejendommens værdi	32.110.660	29.548.160
	Materielle anlægsaktiver	32.110.660	29.548.160
	Anlægsaktiver	32.110.660	29.548.160
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	26.841
	Tilgodehavende udlæg	0	765
	Tilgodehavende Totalklima	0	1.738
	Tilgodehavende byfornyelsesstøtte	440.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat	2.710	0
	Forudbetalt forsikring	17.424	16.993
	Forudbetalt Yousee	3.590	5.145
	Tilgodehavender	463.724	51.482
	Jyske Bank, driftskonto	622.562	3.115.998
	Likvide beholdninger	622.562	3.115.998
	Omsætningsaktiver	1.086.286	3.167.480
	Aktiver	33.196.946	32.715.640

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Balance pr. 30. juni, passiver

Note			2026 kr.	2025 kr.
	Egenkapital før reserver		8.245.320	7.260.744
	Reserve til fremtidig vedligehold		0	4.782.819
6	Reserve til byfornyelsesstøtte		440.000	0
	Reserve til værdiregulering		1.641.780	73.405
	Reserver		2.081.780	4.856.224
	Egenkapital inkl. reserver		10.327.100	12.116.968
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere		47.619	42.857
4	Prioritetsgæld		22.713.600	20.007.335
	Langfristede gældsforpligtelser		22.713.600	20.007.335
4	Prioritetsgæld		0	436.562
	Forudbetalt boligafgift m.v.		0	13.300
	Deposita og fast forudbetalt leje		69.298	69.298
	Varmeregnskab:			
	A conto indbetalinger	60.600		
	Afholdte udgifter	-49.905	10.695	9.257
	Antenneregnskab:			
	Saldo 1. juli	2.284		
	A conto indbetalinger	24.470		
	Afholdte udgifter	-21.060	5.694	2.284
	Skyldig selskabsskat		0	904
5	Skyldige omkostninger		22.940	16.875
	Kortfristede gældsforpligtelser		108.627	548.480
	Gældsforpligtelser		22.822.227	20.555.815
	Passiver		33.196.946	32.715.640

6 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.
7 Beregning af andelsværdi
8 Nøgleoplysninger

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

	2026 kr.	2025 kr.
Saldo 1. juli	8.397.000	8.397.000
Andelskapital	8.397.000	8.397.000
Saldo 1. juli	-1.136.256	-12.651
Årets afdrag prioritetsgæld	218.094	424.546
Overført resultat	-22.017	-33.602
Regulering af reserve til fremtidig vedligehold	2.796.874	-1.761.102
Regulering af reserve til byfornyelsesstøtte	-440.000	0
Regulering af reserve til værdiregulering	-1.568.375	246.553
Overført resultat m.v.	-151.680	-1.136.256
Egenkapital før reserver	8.245.320	7.260.744

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Noter

	2025/26 kr.	2024/25 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse		
Elektriker	111	1.006
Låseservice, nøgler og låse	3.048	1.668
Murer, murerarbejde	0	38.831
Varmeanlæg, rep af rediator m.v.	-1.004	45.689
Vaskeri, serviceeftersyn m.v.	15.498	4.950
Ventilationsanlæg, udsugning i kælder	0	29.245
VVS, reparation af vandrør m.v.	37.939	0
	55.592	121.389
Note 2 - Andre honorarer		
Ista, varmregnskabshonorar	9.068	8.638
NCC Danmark A/S, murergennemgang	0	28.000
PH erhverv, valuarvurdering	0	-15.000
Property Advisers, valuarvurdering	22.500	0
By & Bolig, øvrige administrationsomkostninger	15.750	14.446
Tømrerfirmaet Johansen & Bernhard ApS, skimmelrapport	0	76.050
Winsløw Advokatpartnerselskab, lejeretning	0	6.000
	47.318	118.134

	kr.
Note 3 - Ejendommens værdi	
Oprindelig anskaffelsessum inkl. stiftelsesomkostninger	29.548.160
Tilgang 2026, tag, facade og vinduer	2.562.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2026	32.110.660
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	16.300.000

Note 4 - Prioritetsgæld

	Restgæld 1/7 2025	Afdrag	Optaget (+) / Indfriet (-)	Restgæld 30/6 2026	Kursværdi 30/6 2026
a)	20.443.897	218.094	-20.225.803	0	0
b)	0	0	22.713.600	22.713.600	22.598.404
	20.443.897	218.094	2.487.797	22.713.600	22.598.404
Kort del af gæld (næste års afdrag)				0	0
				22.713.600	22.598.404

a) Jyske Realk., F9 flexlån med afdrag, p.t. 0,686%

b) Jyske Realk., F5 flexlån, p.t. 2,4214%, rentetilpasses n. g. og afdragsfrit indtil 1/10 2035, udløber i 2055

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Noter

	2025/26 kr.	2024/25 kr.
Note 5 - Skyldige omkostninger		
G.S. Låseservice	2.598	0
KBH ejendomsservice A/S	2.642	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.700	16.700
Mellemregning med administrator	0	175
	22.940	16.875

Note 6 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelse og panthæftelse
Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 2 afgiftspantebrev på kr. 1.432.400.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 32.110.660.

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 minimum et usolgt 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.

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Noter

		kr.
Note 7 - 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		10.327.100
Reserve til byfornyelsesstøtte		-440.000
Reserve til værdiregulering		-1.641.780
Regulering af ejendomsværdi:		
Valuarvurdering jfr. § 5 stk. 2, litra b	38.000.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-32.110.660	5.889.340
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi prioritetsgæld	-22.598.404	
Prioritetsgæld ifølge balancen	22.713.600	115.196
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling		14.249.856
Andelsindskud		8.397.000
Andelskronens værdi	14.249.856 / 8.397.000 =	1,697018

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til valuarvurdering, foretaget den 21. juni 2026 af Torben Lund, Property Advisers, Smallegade 54, 2000 Frederiksberg. Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 20 år, med et exitafkast på 2,75%.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 8, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1,697018.

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.

14.249.856 / 8.397.000	=	1,697018

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

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

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
	933	8.397.000	14.249.856	14.249.856

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Noter

Note 8 - Nøgleoplysninger

		Antal	BBR areal m²
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	*Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:*				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2017
D2	Ejendommens opførelsesår	1883

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	*Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:*		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		X (§ 5 stk. 8)		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	30. juni 2026			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	38.000.000	36.122
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	*Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:*		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.641.780	1.561
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4%

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Noter

	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-m² pr. år
H1	Boligafgift	1.109
H2	Erhvervslejeindtægter	53
H3	Boliglejeindtægter	125

		2023/24	2024/25	2025/26
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	289	186	-1.918

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	15.273
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	23.297
K3	Teknisk andelsværdi	38.570

		2023/24	2024/25	2025/26
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	19	115	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	248	207	1.888
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m²)	267	322	1.941

		2023/24	2024/25	2025/26
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	443	455	234

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Eva Rehling

Navn returneret af MitId: Eva Rehling
Bestyrelsesformand
ID: 2dc40ad2-5ef4-497c-a76f-2573ab43c95e
IP-adresse: 80.162.54.79
Dato for underskrift: 22-10-2026 20:30:10 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Jane Wirenfeldt Nielsen

Navn returneret af MitId: Jane Wirenfeldt Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 7c1bdcfa-7c8b-44b4-8449-334e6482c8a7
IP-adresse: 172.225.69.66
Dato for underskrift: 22-10-2026 08:52:25 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Søren Bojer Nielsen

Navn returneret af MitId: Søren Bojer Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 4a434c4a-87f2-4736-bcd5-84051e841c1a
IP-adresse: 130.226.87.4
Dato for underskrift: 28-10-2026 10:02:39 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Christian Sonnefeld Jørgensen

Navn returneret af MitId: Christian Sonnefeld Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9abe698d-bc5a-42b7-951b-a64f42557e6b
IP-adresse: 87.49.147.163
Dato for underskrift: 02-11-2026 08:04:15 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Jonas Dyrved

Navn returneret af MitId: Jonas Dyrved Christiansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 62cee8d5-349f-49be-a791-4e1e9eed434c
IP-adresse: 80.163.29.14
Dato for underskrift: 11-11-2026 06:51:19 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Carsten Volden

Navn returneret af MitId: Carsten Østergaard Volden
Administrator
ID: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP-adresse: 195.225.90.248
Dato for underskrift: 20-10-2026 08:37:14 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

Mark Leerdrup

Navn returneret af MitId: Mark Leerdrup Hansen
Revisor
ID: dee491c1-2d6b-42fb-9e0e-6870f423a8a7
IP-adresse: 87.49.42.237
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 11-11-2026 07:43:52 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv

This document has esignatur Agreement-ID: b76355t749645169068672

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur