

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

København, den 22. februar 2022

### **A/B Rørholmegade 10 - Inkl. reserve til fremtidig vedligehold**

På baggrund af valuarvurdering af 7. januar 2022 skal vi med udgangspunkt i årsrapporten pr. 30. juni 2021 fremkomme med nedenstående vejledende beregning til brug for ekstraordinær generalforsamling. Valuarvurderingen udgør kr. 34.550.000. Valuarvurderingen er udarbejdet 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.

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6, stk. 1.

Andelsværdi iht. årsrapport 2020/21			<u>8.129.394</u>
Opskrivning til ny valuarvurdering:			
Valuarvurdering	34.550.000		
Ejendomsværdi iht. årsrapport 2020/21	<u>-29.548.160</u>	5.001.840	
Reserveret til fremtidig vedligehold			<u>-1.600.000</u>
Andelsværdi i alt ved valuarvurdering			<u>11.531.234</u>
Andelsindskud			<u>6.795.000</u>
Andelskronens værdi	<u>11.531.234</u>	=	<u>1,6970</u>
	6.795.000		

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra a, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1,1964.

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

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 1,6970.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,6970:

<u>Bolignr. og adresse:</u>	<u>Areal jfr. BBR</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi senest vedtaget</u>	<u>Andelsværdi til vedtagelse</u>
01 - Rørholmsgade 10, st. tv.	89	801.000	958.316	1.359.311
03 - Rørholmsgade 10, 1. tv.	89	801.000	958.316	1.359.311
05 - Rørholmsgade 10, 2. tv.	89	801.000	958.316	1.359.311
06 - Rørholmsgade 10, 2. th.	89	801.000	958.316	1.359.311
07 - Rørholmsgade 10, 3. tv.	89	801.000	958.316	1.359.311
09 - Rørholmsgade 10, 4. tv.	89	801.000	958.316	1.359.311
10 - Rørholmsgade 10, 4. th.	89	801.000	958.316	1.359.311
11 - Rørholmsgade 10, 5. tv.	66	594.000	710.662	1.008.028
12 - Rørholmsgade 10, 5. th.	66	594.000	710.662	1.008.028
	<u>755</u>	<u>6.795.000,00</u>	<u>8.129.538</u>	<u>11.531.234</u>

Beregningen forudsætter at der ikke har været væsentlige udsving i driften i.f.t. budgettet siden 30. juni 2021.

Med venlig hilsen

Jørn Munch  
*Partner, Statsautoriseret revisor*