

**Andelsboligforeningen
Rørholmsgade 10**

**Årsrapport for 2023/24
(7. regnskabsår)**

Budget for 2024/25

Administrator:

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

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: 11 beboelsesandele
Lejere: 1 bolig og 1 erhverv

Bestyrelse

Christian Sonnefeld Jørgensen (formand)
Jane Wirenfeldt Nielsen
Marlene König
Eva Rehling
Jonas Dyrved

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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 19. september 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/24. 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 2024.

København, den 19. september 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rørholmegade 10

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørholmegade 10 for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 revisoreres 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 20 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 regnskabsbrugere 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 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 19. september 2024
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 3. 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 4 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	2023/24 Regnskab	2023/24 Budget (ej revideret)	2022/23 Regnskab
INDTÆGTER:			
	979.728	980.000	964.152
	115.298	115.000	122.685
	50.071	43.000	43.260
	0	5.400	4.950
	14.064	0	2.089
	0	0	766
	0	5.000	0
	1.159.161	1.148.400	1.137.902
OMKOSTNINGER:			
	245.134	260.000	249.906
	53.749	53.000	53.006
	42.648	40.000	36.838
	25.309	21.000	20.403
	9.959	23.000	22.447
	24.688	30.000	19.722
	37.456	25.000	21.313
1	47.739	50.000	45.743
2	20.511	105.200	83.726
	260.726	2.000.000	0
	4.539	4.500	4.272
	29.325	28.000	27.578
	15.700	15.700	14.700
3	43.748	50.000	50.131
	7.168	10.000	6.380
	0	5.000	0
	0	0	4.350
	0	0	1.944
	10.779	0	0
	10.074	15.000	13.777
	889.252	2.735.400	676.236
	269.909	-1.587.000	461.666
Resultatdisponering:			
	413.267	413.000	402.652
	-260.726	-2.000.000	0
	117.368	0	59.014
	269.909	-1.587.000	461.666

Balance pr. 30. juni

Aktiver		2024	2023
Note		kr.	kr.
4	Ejendommens værdi	29.548.160	29.548.160
	Anlægsaktiver i alt	29.548.160	29.548.160
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	7.342	0
	Tilgodehavende vedr. handel	0	6.781
	Tilgodehavende, Totalklima	1.738	0
	Tilgodehavende, faktura vedr. anden forening	13.750	0
	Forudbetalt forsikring	15.981	9.397
	Forudbetalt Yousee	5.652	7.056
	Antenneregnskab:		
	Saldo 1. juli	11.399	
	Afholdte udgifter	23.651	
	A conto indbetalinger	-24.271	
	Udgiftsført antenneregnskab	-10.779	11.399
	Tilgodehavender	44.463	34.633
	Jyske Bank, driftskonto	3.483.271	3.546.086
	Mellemregning med administrator	450	0
	Likvide beholdninger	3.483.721	3.546.086
	Omsætningsaktiver i alt	3.528.184	3.580.719
	Aktiver i alt	33.076.344	33.128.879

Balance pr. 30. juni

		Passiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>8.384.349</u>	<u>7.591.546</u>
	Reserver:		
	Reserve til fremtidig vedligehold	3.239.274	3.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>319.958</u>	<u>1.082.126</u>
	Reserver i alt	<u>3.559.232</u>	<u>4.082.126</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>11.943.581</u>	<u>11.673.672</u>
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere	<u>38.185</u>	<u>33.646</u>
5	Prioritetsgæld	<u>20.443.897</u>	<u>20.868.442</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>20.443.897</u>	<u>20.868.442</u>
5	Prioritetsgæld	424.546	413.267
	Forudbetalt boligafgift m.v.	34.760	1.336
	skyldig fraflytter	0	3.424
	Deposita og fast forudbetalt leje	69.298	69.298
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	59.586	
	Afholdte udgifter	<u>-50.704</u>	15.821
	Skyldig selskabsskat	22.836	8.222
6	Skyldige omkostninger	<u>90.359</u>	<u>41.751</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>650.681</u>	<u>553.119</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.094.578</u>	<u>21.421.561</u>
	Passiver i alt	<u><u>33.076.344</u></u>	<u><u>33.128.879</u></u>
1	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
2	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
3	Beregning af andelsværdi		
4	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. juli	8.397.000	7.596.000
Solgt lejemål	0	801.000
	8.397.000	8.397.000
 Almindelig reservefond:		
Saldo 1. juli	1.918.291	1.515.639
Årets afdrag prioritetsgæld	413.267	402.652
	2.331.558	1.918.291
 Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. juli	-2.723.745	-2.207.327
Overført resultat	117.368	59.014
Merværdi ved salg af lejemål	0	548.076
Indvendig vedligehold, regulering	0	70.398
Reserveret til fremtidig vedligehold	-500.000	-1.000.000
Regulering af reserve til værdiregulering	762.168	-193.906
	-2.344.209	-2.723.745
 Egenkapital før reserver	8.384.349	7.591.546

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Snerydning og saltning	15.138	15.750
Trappevask- og vinduespoleringservice	32.601	29.993
	<u>47.739</u>	<u>45.743</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, reparation af el	2.069	0
Kloak, rens af kloak	2.250	54.911
Låseservice, udskift af lås m.v.	0	3.385
Materiale- og småanskaffelser, køb q-on lister	0	2.007
Murer, udskift af fuger	6.044	0
Varmeanlæg, reparation af varmecentral	1.738	14.664
Vaskeri, serviceeftersyn m.v.	3.005	3.328
VVS, reparation af blandingsbatteri	5.405	5.431
	<u>20.511</u>	<u>83.726</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
PH erhverv, valuarvurdering	18.750	15.000
Ista, varmregnskabsbshonorar inkl. kontrolmanual	8.403	14.746
Gårdlaug, revision	2.500	0
Redmark, regnskabsmæssigeassistance	0	4.000
Sjeldani, oprettelse af MitID	1.650	0
Sjeldani, cpr-validering	1.420	645
Sjeldani, fremsendelse af materiale til valuar	6.500	0
Sjeldani, digital postkasse	1.725	2.530
Sjeldani, nøgletalsskema	2.800	3.725
Sjeldani, materiale til valuar	0	5.985
Trio Arkitekter, vurdering af lejlighed	0	3.500
	<u>43.748</u>	<u>50.131</u>
		kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:		
Oprindelig anskaffelsessum inkl. stiftelsesomkostninger		<u>29.548.160</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024		<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 16. august 2023 af Per-Henrik Schultz-Jensen, PH Erhvervs, Strandvejen 60, 2900 Hellerup.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,1%. 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. 29.300.000 eller 41.900.000.

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/7 2023	Afdrag	Restgæld 30/6 2024	Kursværdi 30/6 2024
a)	21.281.709	413.267	20.868.443	20.054.776
	<u>21.281.709</u>	<u>413.267</u>	20.868.443	20.054.776
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-424.546	-424.546
			<u>20.443.897</u>	<u>19.630.230</u>

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

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:		
Gårdlaug	8.422	7.750
Grundskyld	27.246	0
Ista	7.292	0
KBH ejendomme	9.888	0
Gangsted Advokatfirma	6.250	0
Andel energi	561	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.700	14.700
Redmark	0	4.000
PH erhverv, valuarvurdering	15.000	15.000
Mellemregning med administrator	0	301
	<u>90.359</u>	<u>41.751</u>

Note 1 - 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.

Noter

Note 2 - 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 2 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.

		kr.
Note 3 - 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		11.943.581
Reserve til fremtidig vedligehold		-3.239.274
Reserve til værdiregulering		-319.958
Regulering af ejendomsværdi:		
Valuarvurdering jfr. § 5 stk. 2, litra b	34.600.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-29.548.160	5.051.840
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi prioritetsgæld	-20.054.776	
Prioritetsgæld ifølge balancen	20.868.443	813.667
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

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1,697018.

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

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1,735121.

Noter

Note 3 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

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
	<u>933</u>	<u>8.397.000</u>	<u>14.249.856</u>	<u>14.249.856</u>

Note 4 - Nøgleoplysninger

		30.6.24		30.6.23 *	30.6.22 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	11	933	933	844
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	89	89	178
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	34.600.000	32.890
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.559.232	3.383

Note 4 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

	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	124

		2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²	2023/24 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	322	495	289

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.273
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	18.828
K3	Teknisk andelsværdi	34.101

		2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²	2023/24 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	102	80	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	248
M3	Vedligeholdelse i alt	102	80	267

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	29

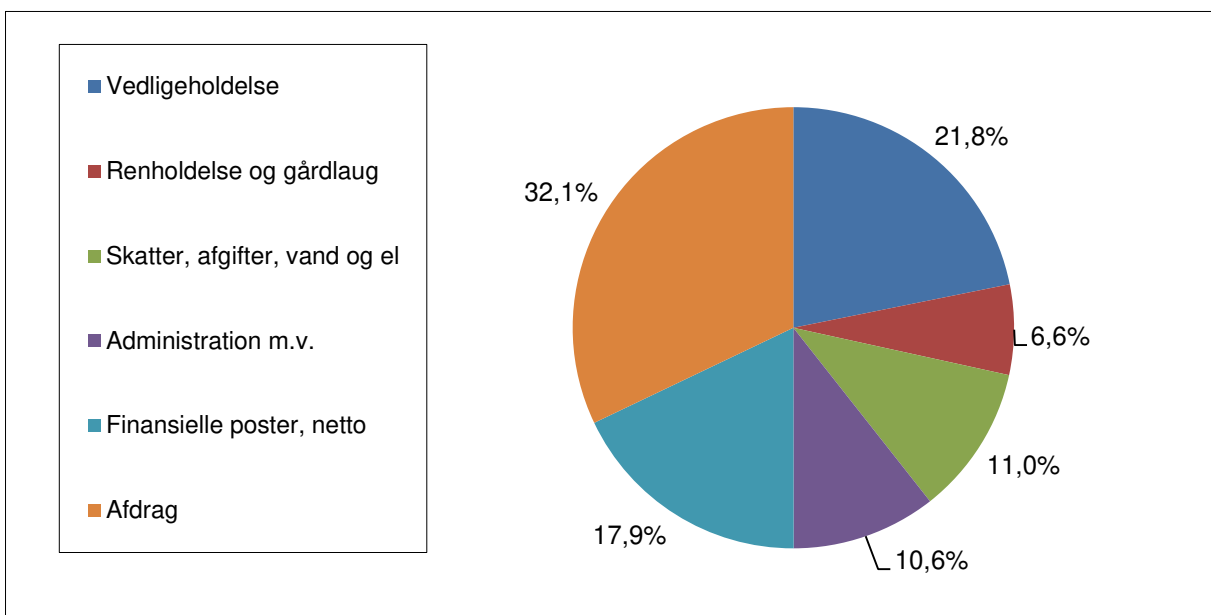
		2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²	2023/24 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	465	432	443

Note 4 - 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	17.471	15.494
Valuarvurdering	37.085	32.890
Anskaffelsessum (kostpris)	31.670	28.088
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	18.828	16.698
Foreslået andelsværdi	15.273	13.545
Reserver uden for andelsværdi	3.815	3.383
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.050
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		1.295
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.599
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		86
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		21,8
Renholdelse og gårdlaug		6,6
Skatter, afgifter, vand og el		11,0
Administration m.v.		10,6
Finansielle poster, netto		17,9
Afdrag		32,1
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Rørholmsgade 10
Bilag 4 til årsrapporten for 2023/24

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	34.600.000	32.890
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.559.232	3.383

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	18.828
K3	Teknisk andelsværdi	34.101

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	29

Budget for 2024/25

	Regnskab 2023/24	Budget 2024/25 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	979.728	980.000
Leje, beboelse	115.298	116.000
Leje, erhverv	50.071	43.000
Leje, kælder	0	5.400
Bankrenter	14.064	0
Vaskeriindtægter	0	5.000
Indtægter i alt	1.159.161	1.149.400
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	245.134	235.000
Grundskyld	53.749	61.000
Dagrenovation	42.648	40.000
Forsikringer	25.309	26.000
Elforbrug	9.959	12.000
Vandforbrug	24.688	25.000
Gårdlaugsbidrag	37.456	30.000
Renholdelse	47.739	50.000
Reparation og vedligeholdelse	20.511	150.000
Udskiftning af vinduer	260.726	3.000.000
Hensat indvendig vedligeholdelse	4.539	4.500
Administrationshonorar	29.325	30.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.700	16.700
Andre honorarer	43.748	50.000
Kontorhold, porto og gebyrer	7.168	10.000
Mødeudgifter	0	5.000
Driftsført antenneregnskab	10.779	0
Selskabsskat	10.074	15.000
Omkostninger i alt	889.252	3.760.200
Driftsresultat	269.909	-2.610.800
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	413.267	424.500
Anvendt reserve til fremtidig vedligehold	-260.726	-3.000.000
Overført resultat	117.368	-35.300
Disponeret i alt	269.909	-2.610.800

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 2024.

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-10-07 08:59:26 UTC



Eva Rehling

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

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

IP: 83.93.xxx.xxx

2024-10-07 11:48:15 UTC



Marlene Kønig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

Serienummer: f7b7656b-cd66-4cb1-a993-1db96d12d45f

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-10-07 16:44:34 UTC



Jane Wirefeldt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

Serienummer: 7c1bdcfa-7c8b-44b4-8449-334e6482c8a7

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-10-09 10:08:12 UTC



Jonas Dyrved Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

Serienummer: 62cee8d5-349f-49be-a791-4e1e9eed434c

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-10-14 18:38:35 UTC



Christian Sonnefeld Jørgensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Rørholmsgade 10

Serienummer: 9abe698d-bc5a-42b7-951b-a64f42557e6b

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-10-15 11:49:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7711U-BSQLA-15UBQ-U4Z00-ZCBGE-XDQEE

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/validator**

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.”

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 40.113.xxx.xxx

2024-10-15 13:08:00 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/validator>**