

Tlf: 33 33 82 82

CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsgade 5  
1613 København V

Administrator:

Ar rapport  
for 2010/2011  
11. Regnskabsår

**Andelsboligforeningen**  
**Sankt Jørgens Gaard**  
Vesterbrogade 18, Sankt Jørgens Alle 3-11 & Gammel Kongevej 9  
1610 København V  
CVR-nr. 25 54 20 88

FORENINGENS ARKIV

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Andelsværdiberegning	23

side

**Foreningsoplysninger**

Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard

**Beliggende**

Vesterbrogade 18, Sankt Jørgens Alle 3-11 & Gammel Kongevej 9

1610 København V

CVR-nr. 25 54 20 88

Udenbys Vester Kvarter, Gammel Kongevej 9 m.fl., 1620 København V

**Bestyrelse**

Lene Sommer, formand

Morten Ernstrand Larsen

Niels Tholstrup Nielsen

Jacob Møller

Morten Aastrup

Anette Winther

**Administrator**

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahisgade 5

1613 København V

Tlf: 33 33 82 82

**Revision**

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Gyngemose Parkvej 50

2860 Søborg

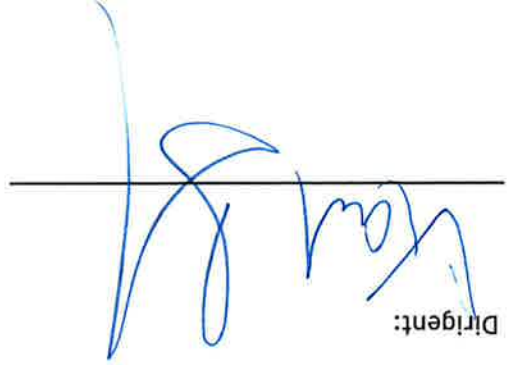
Tlf.: 35 87 22 22

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

25 / 1

2012

Dirigent:



**Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2010/2011 for Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. januar 2012

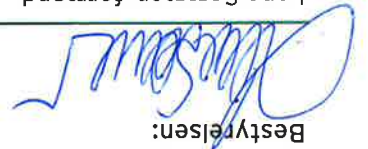
Administrator:



CEJ Ejendomsadministration A/S

København, den 10. januar 2012

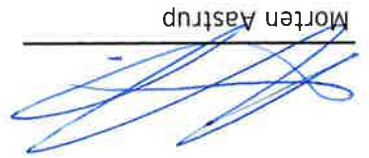
Bestyrelsen:



Lene Sommer, formand



Niels Tholstrup Nielsen



Morten Aastrup

Jacob Møller



Morten Ernstrand Larsen

Anette Winther



## Den nærhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvar for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflægelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontroller. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udførte regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 10. januar 2012

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

Hanne Sandersen

Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2010 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- .. Afdrag på prioritetsgæld indgår ikke længere i resultatopgørelsen, men fremgår af resultatdisponeringen. Hidtil har prioritetsafdragene indgået i finansieringsudgifterne, og dermed budgetresultatet. Modposten indgik i årets resultat.
- .. Ejendommen værdiansættes fremadrettet til dagsværdi. Hidtil har ejendommen været værdiansat til kostpris.
- .. Der er foretaget en reservation til vedligeholdelse af ejendommen under egenkapitalens andre reserver. Modposten indgår i resultatdisponeringen. Hidtil har reservationen været foretaget under andelsværdiberegningen.
- .. Sammenligningstallene er ikke tilpasset praksisændringen.
- .. Virkningen af praksisændringen er indregnet i egenkapitalens primo, jf. note 15.
- .. Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den ny vejledning.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

**Indtægter**  
Boligafgift og lejendtgætt vedvarende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Indtægter fra ventelistegebyrer indgår alene med de bogførte beløb.

Den del af de lejernes opkrævede beløb vedvarende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejendtgættene og indregnet under øvrig gæld.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Omkostninger

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, samt renter af bankgæld.

### 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 resultatdisponeringen 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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede bollegrat er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshælgelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshælgelsen, indregnes i resultatopførelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshælgelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af forningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### Hensatte forpligtelser

Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond vedrører forningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en overafdragstiden foretagen afskrivning af lånets kursstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet. Obligationslån optaget før 1. januar 2010 er uændret optaget til nominal værdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udløje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførelse.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Øvrige noter

#### Nøletal

De i note 24 anførte nøletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse for 2010/2011**

	2010/2011	2010/2011	2010/2011		2010/2011	2010/2011	2010/2011
	Realiseret	Budget	Realiseret	note	Realiseret	Budget	Realiseret
		(ej revideret)			kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>							
Bolligatgift - medlemmer	2.491.668	2.600.000	2.629.753	1	2.629.753	2.600.000	2.491.668
Leje - beboelse	290.355	250.000	290.245	2	290.245	250.000	290.355
Leje - erhverv	3.473.404	3.500.000	3.426.803	3	3.426.803	3.500.000	3.473.404
Løftsrum og garageleje	79.102	70.000	113.636	4	113.636	70.000	79.102
Salg af lejelejligheder	1.653.375	0	0		0	0	1.653.375
Andre indtægter	29.648	0	41.362		41.362	0	29.648
<b>Indtægter i alt</b>	<b>8.017.552</b>	<b>6.420.000</b>	<b>6.501.799</b>		<b>6.501.799</b>	<b>6.420.000</b>	<b>8.017.552</b>
<b>Omkostninger</b>							
Udvendig vedligeholdelse	2.569.431	2.750.000	2.514.510	5	2.514.510	2.750.000	2.569.431
Skatter og forsikringer	408.056	438.000	430.006	6	430.006	438.000	408.056
Forbrugsafgifter	228.788	250.000	194.726	7	194.726	250.000	228.788
Renholdelse	245.446	260.000	272.015	8	272.015	260.000	245.446
Foreningsomkostninger	573.221	837.500	811.497	9	811.497	837.500	573.221
Indvendig vedligeholdelse	21.933	25.000	22.779		22.779	25.000	21.933
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>4.046.875</b>	<b>4.560.500</b>	<b>4.245.533</b>		<b>4.245.533</b>	<b>4.560.500</b>	<b>4.046.875</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.970.677</b>	<b>1.859.500</b>	<b>2.256.266</b>		<b>2.256.266</b>	<b>1.859.500</b>	<b>3.970.677</b>
Finansielle indtægter	1.590.946	0	512	10	512	0	1.590.946
Finansielle omkostninger	3.654.304	2.800.000	2.662.074	11	2.662.074	2.800.000	3.654.304
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>2.063.358</b>	<b>2.800.000</b>	<b>2.661.562</b>		<b>2.661.562</b>	<b>2.800.000</b>	<b>2.063.358</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.907.319</b>	<b>-940.500</b>	<b>-405.296</b>		<b>-405.296</b>	<b>-940.500</b>	<b>1.907.319</b>
Skat af årets resultat	0	0	0		0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.907.319</b>	<b>-940.500</b>	<b>-405.296</b>		<b>-405.296</b>	<b>-940.500</b>	<b>1.907.319</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>							
Overført til "Overført resultat mv.":	471.764	485.000	491.971		491.971	485.000	471.764
Betalte prioritefsafdrag	1.435.555	-1.425.500	-897.267		-897.267	-1.425.500	1.435.555
Overført restandel af årets resultat	1.907.319	-940.500	-405.296		-405.296	-940.500	1.907.319
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.907.319</b>	<b>-940.500</b>	<b>-405.296</b>		<b>-405.296</b>	<b>-940.500</b>	<b>1.907.319</b>

Balance  
pr. 30. september

	2010/2011	2009/2010	
	kr.	kr.	note
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, Udenbys Vester Kvarter Gammel Kongevej 9 m.fl., 1620 København V Dagsværldi pr. 30. september 2011 Offentlig ejendoms vurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 144.000.000.	144.000.000	67.701.863	12
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>144.000.000</u>	<u>67.701.863</u>	
<b>Anlægsaktiver</b>			
Indstående Grundejernes Investeringsfond	0	212.983	
Restancer	28.001	214.380	13
Igangværende overdragelser	24.475	18.950	
Vandregnskab 2009/2010	0	54.587	
Varmeregnskab 2009/2010	0	40.837	
Mellemregning administrator	5.313	11.754	
Forudbetalinger	108.191	113.452	
Diverse tilgodehavender	109.146	12.650	
	<u>275.126</u>	<u>679.593</u>	
<b>Likvide beholdninger</b>			
Likvide beholdninger	2.753	699.352	14
<b>Omsætningsaktiver</b>	<u>277.879</u>	<u>1.378.945</u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u>144.277.879</u>	<u>69.080.808</u>	

Balance  
pr. 30. september

	2010/2011	2009/2010	
	kr.	kr.	note
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud	2.183.500	2.183.500	
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	76.298.137	0	
Overført resultat mv.	-7.426.768	2.976.498	
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>71.054.869</u>	<u>5.159.998</u>	
Andre reserver	12.300.000	0	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	12.300.000	0	
Andre reserver	0	0	
<b>Egenkapital</b>	<u>83.354.869</u>	<u>5.159.998</u>	15
Hensat til vedligeholdelse	0	2.300.000	
Hensatte forpligtelser	0	2.300.000	
Prioritetsgæld	57.097.229	57.589.200	16
Kreditinstitutter	1.723.174	1.078.755	17
Deposita	1.195.446	1.102.166	
Kontraktlig forudbetalt leje samt periodisering af leje	66.280	66.322	
Forudbetalt boligafgift og leje	110.908	1.036.474	
Vandregnskab 2010/2011	59.000	0	18
Varmeregnskab 2010/2011	38.381	0	19
Indvendig vedligeholdelse for lejere	180.921	158.142	20
Afsat istandsættelse af V18, 2 tv.	0	400.000	
Afregning moms	106.392	91.850	
Øvrig gæld	345.279	97.901	21
<b>Gældsforpligtelser</b>	<u>60.923.010</u>	<u>61.620.810</u>	22
<b>Passiver i alt</b>	<u>144.277.879</u>	<u>69.080.808</u>	
Eventualaktiver og -forpligtelser			23
Nøgtal			24
Beregning af andelsværdi			25

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2010/2011	Budget 2010/2011 (ej revideret)	Realiseret 2009/2010
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Boligafgift - medlemmer</b>	2.629.753	2.600.000	2.491.668
Boligafgift - medlemmer	2.629.753	2.600.000	2.491.668
<b>Note 2. Leje - beboelse</b>	161.216	163.564	163.564
Boligleje	161.216	163.564	163.564
Indvendig vedligeholdelse	22.779	22.359	22.359
Udvendig vedligeholdelse §18	55.549	54.741	54.741
Udvendig vedligeholdelse §18B	50.701	49.691	49.691
290.245	250.000	290.355	
<b>Note 3. Leje - erhverv</b>	3.454.321	3.485.693	3.485.693
Erhvervsleje	3.454.321	3.485.693	3.485.693
Individuel forbedringsforhøjelse	22.337	12.600	12.600
Varmeinstallation	247.242	301.892	301.892
Tomgang erhvervsleje	-287.924	-274.125	-274.125
Tomgang diverse	-9.173	-52.656	-52.656
3.426.803	3.500.000	3.473.404	
<b>Note 4. Loftsrum og garageleje</b>	21.600	21.600	21.600
Diverse lokaler	21.600	21.600	21.600
Garager/carporte	101.636	67.102	67.102
Tomgang, parkering mv.	-9.600	-9.600	-9.600
113.636	70.000	79.102	

	2010/2011	2010/2011	2009/2010
	Realiseret	Budget	Realiseret
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 5. Udvendig vedligeholdelse</b>			
Facader	12.534		0
Tag	126.251		5.600
Vinduer og døre	157.942		14.729
Kloakarbejde incl. rensning	17.983		0
Vand, sanitet og gas	36.537		10.032
Afløb/faldstammer	2.365		16.349
Varmeanlæg, reparation	22.189		19.527
Ei-installationer, reparation	58.440		18.048
Elevator, reparation	6.629		13.859
Grønne arealer, nypantning m.v.	9.040		0
Udskiftning hvidevarer	2.000		0
Skadedyrsbekæmpelse	2.545		0
Fællesarealer indendørs	30.870		31.066
Fællesarealer udendørs	74.175		1.614
Låse og nøgler	9.085		6.622
Postkasser	0		62.259
Anden vedligeholdelse i lejemaal	85.851		64.011
Vedligeholdelse i forbindelse med trafilttere	0		-161.475
654.436		102.241	
1.860.074		1.117.190	
2.514.510		1.219.431	
2.514.510	2.750.000	1.219.431	
0	0	400.000	
0	0	950.000	
2.514.510	2.750.000	2.569.431	
<b>Note 6. Skatter og forsikringer</b>			
Ejendoms-skatter	297.613	300.000	278.333
Forsikringer og abonnemter	132.393	138.000	129.723
430.006	438.000	408.056	
<b>Note 7. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	94.957	180.000	175.417
Ei	72.955	70.000	51.932
Tab forbrugsregnskaber	26.814	0	1.439
194.726	250.000	228.788	

	2010/2011	2010/2011	2009/2010
	Realiseret	Budget	Realiseret
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 8. Renholdelse</b>			
Ejendomsservice inkl. vinduespolering	243.997	250.000	237.742
Anden renholdelse	26.775	10.000	7.136
Arbejdsweekend	1.243		568
<b>Note 9. Foreningsomkostninger</b>			
Administration og fast inspektørtale	259.772	273.000	203.844
Revision	35.500	37.000	34.875
Tryk af regnskaber	2.500	3.000	2.250
Regnskabsmæssig assistance vedrørende praksisændring (engangsomkostninger)	2.000	0	0
Revision, regulering tidligere år	-2.005	0	0
Advokat, eksklusivt sags	0	50.000	45.000
Vand- og varmeregnskabsbonorar	34.917	37.000	34.205
Andre honorarer	47.130	20.000	15.202
Ejendomsinspektør:			
Vinduessag, etape 3-5	35.475		
Energistyring	9.383		
Vinduesudskiftning Dare	7.800		
Øvrige inspektøropgaver	25.373	15.000	34.162
Annoncering, salg/udlejning	64.319	100.000	24.677
Konsulentbistand, ekstern	17.900	0	0
Kontorartikler, telefon, internet m.v.	30.777	15.000	16.082
Gebyrer PBS m.v.	11.348	7.500	7.083
Møder og generalforsamling	7.510	15.000	8.264
Beboerfester	15.461	15.000	14.081
Smaanskaffelser	0	0	3.054
Bestyrelsesbonorar	150.000	150.000	79.000
Tab på debitorer	56.337	100.000	51.442
	<u>811.497</u>	<u>837.500</u>	<u>573.221</u>



Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Note 10. Finansielle indtægter

Kursgevinst låneomlægning  
Renteindtægter bank

	2010/2011	2010/2011	2009/2010
Realiseret	Budget	(ej revideret)	Realiseret
0	0	0	1.588.913
512	512	2.033	2.033
512	0	1.590.946	1.590.946

Note 11. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter m.v.  
Låneomkostninger m.v.  
Renter bank

2.628.567	2.650.000	3.610.685
10.150	0	24.650
23.357	150.000	18.969
2.662.074	2.800.000	3.654.304

Noter til balancen

2010/2011      2009/2010  
kr.                      kr.

Note 12. Ejendommen, Udenbys Vester Kvarter Gammel Kongevej 9 m.fl., 1620 København V

Kostpris 1. oktober	67.701.863	67.701.863
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>67.701.863</b>	<b>67.701.863</b>
Opskrivninger 1. oktober	0	0
Korrektion primo	87.298.137	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	-11.000.000	0
<b>Opskrivninger 30. september</b>	<b>76.298.137</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>144.000.000</b>	<b>67.701.863</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2010 kr. 144.000.000.

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Noter til balancen - fortsat

	2010/2011	2009/2010
Restancer	28.001	323.615
Hensat til tab	0	-109.235
Kostpris 30. september	28.001	214.380
<b>Note 13. Restancer</b>		
Renter af		
indestående		
pr. 30/9		
% p.a.		
5,45	0	692.236
Renter af		
indestående		
pr. 30/9		
% p.a.		
0,20		
Indestående over kr. 100.000		
Indestående t.o.m. kr. 100.000		
Nordea (kassekredit maks. kr. 6.500.000)		
Kassebeholdning	2.753	7.116
	2.753	699.352
<b>Note 14. Likvide beholdninger</b>		

## Noter til balancen - fortsat

### Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs-regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. oktober	2.183.500	2.976.498	5.159.998	0	0	0	5.159.998
Praksisændring primo, hensættelser		-10.000.000	-10.000.000		10.000.000	10.000.000	0
Praksisændring primo, hensættelser		0	0		2.300.000	2.300.000	2.300.000
Praksisændring primo, ejendom	87.298.137		87.298.137				87.298.137
Nedskrivning, ejendom	-11.000.000		-11.000.000				-11.000.000
Renter Grundejernes Inv. fond		2.030	2.030				2.030
Overført af årets resultat		-405.296	-405.296				-405.296
<b>Saldo 30. september</b>	<b>2.183.500</b>	<b>76.298.137</b>	<b>-7.426.768</b>	<b>71.054.869</b>	<b>0</b>	<b>12.300.000</b>	<b>12.300.000</b>
							<b>83.354.869</b>

## Noter til balancen, fortsat

Note 16. Prioritetsgæld	Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Heraf					
				Renter og bidrag 2010/2011 kr.	Betalte afdrag 2010/2011 kr.	Nominal restgæld 30/9 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 30/9 kr.	næste års afdrag 30/9 kr.	Kursværdi 30/9 kr.
BRFKredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 4%									
Opr. kr. 19.217.000,-									
rentesats 4,2163 % p.a.									
		99,89	20,75	810.499	491.971	16.841.226	16.519.229	513.045	16.822.870
Nordea Kredit, obligationslån stående									
opr. kr. 40.578.000,-									
rentesats 4,0000 %									
		100,00	8,25	1.818.068	0	40.578.000	40.578.000	0	40.578.000
				<u>2.628.567</u>	<u>491.971</u>	<u>57.419.226</u>	<u>57.097.229</u>	<u>513.045</u>	<u>57.400.870</u>

Noter til balancen - fortsat

	2010/2011	2009/2010
<p>Note 17. Kreditinstitutter</p> <p>Renter af gæld pr. 30/9 % p.a.</p>	1.723.174	0
Nordea (kassakredit maks. kr. 6.500.000)	5,45	0
Danske Bank	0	148.539
Omprioriteringskonto, Nordea	0	930.216
	<u>1.723.174</u>	<u>1.078.755</u>
Note 18. Vandregnskab 2010/2011		
Vandudgifter	179.288	274.652
Indbetalt a conto	-238.288	-220.065
	<u>-59.000</u>	<u>54.587</u>
Note 19. Varmeregnskab 2010/2011		
Fjernvarmeudgift m.v.	361.414	445.020
Indbetalt a conto	-399.795	-404.183
	<u>-38.381</u>	<u>40.837</u>
Note 20. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. oktober	158.142	142.594
Hensat i året	22.779	21.933
Anvendt	0	6.385
Saldo 30. september	<u>180.921</u>	<u>158.142</u>

Noter til balancen - fortsat

	2010/2011	2009/2010
Note 21. Øvrig gæld		
Tømrer og snedker	82.500	0
Murer	6.691	0
John R Hansen	95.904	0
WisrCon A/S	14.962	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	37.125
Skyldig A-skat mv.	4.998	0
HP Ejendomsservice	0	18.920
Bestyrelseshonorar	78.657	38.600
Diverse gæld	21.567	3.256
	<u>345.279</u>	<u>97.901</u>

Note 22. Gældsforpligtelser  
 Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 56.584.184 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.  
 Der henvises i øvrigt til note 16.

## Noter til balancen - fortsat

### Note 23. Eventualaktiver og -forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpanterbreve nom. kr. 25.000.000. Ejerpanterbrevet er pantsat til sikkerhed for bank-mellemværende.

Der er tinglyst et pantebrev på nom. 2.494.000, der indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift. Hovedstolen svarer til det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpanterbrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 59.795.000 kr. i ejendommen. Andelshaverne hæfter personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

#### Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for 2 andelshavere, i alt maksimalt til kr. 108.792. Administrator oplyser, at erhvervsledere har stillet bankgaranti til sikkerhed for betaling, i alt maksimalt til kr. 458.875.

#### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994.

Foreningen udlejer fortsat 29 lejligheder til ikke-medlemmer.



## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelslshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR oplysninger følgende:

Antal lejligheder	Boligtipe	Areal
51	Andelsboliger	4.450
8	Boliglejemaal	780
21	Erhvervslejemaal	3.897
80		9.127

### Beregnete nøgletal for foreningen:

Offentlig ejendomsvurdering

kr./m<sup>2</sup> 32.360

andel

kr./m<sup>2</sup> 15.777

totaljld.

kr./m<sup>2</sup> 7.418

Anskaffelsessum (kostpris)

15.214

Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver

13.628

Foreslået andelsværdi

15.899

Henlæggelser uden for andelsværdi

2.764

Boligafgift i gennemsnit

591

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter

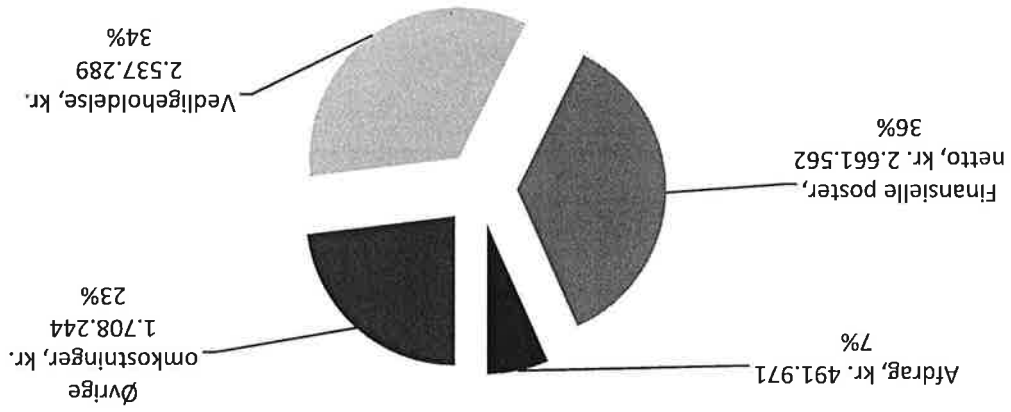
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m<sup>2</sup>

372

Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m<sup>2</sup>

879

## Omkostninger m.v. i %



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdisættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, offentlig ejendomsværdi samt vedtægternes § 20:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 30. september	71.054.869	
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 30. september	57.097.229	
Prioritetsgæld, kursværdi 30. september	-57.400.870	
	<u>-303.641</u>	<u>70.751.228</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010.

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor rentesving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne

lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Værdi pr. indskudt andelskrone:	70.751.228	2.183.500	
		<u>32.40</u>	

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 21. februar 2011	<u>31,84</u>
---	--------------

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Andelsværdi (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud	Indskud (kr.) pr. andelstype	Antal andele	Afrunding
7.290.600	3.645.300	112.500	2	51
5.670.468	2.835.234	87.500	2	8
2.154.777	2.154.777	66.500	1	1
2.122.375	2.122.375	65.500	1	1
1.749.744	1.749.744	54.000	1	3
4.714.587	1.571.529	48.500	3	3
4.277.151	1.425.717	44.000	3	4
12.539.835	1.393.315	43.000	9	12
5.443.648	1.360.912	42.000	4	3
3.159.261	1.053.087	32.500	3	1
12.442.620	1.036.885	32.000	12	1
988.281	988.281	30.500	1	1
939.677	939.677	29.000	1	28.000
7.258.200	907.275	28.000	8	
<b>70.751.228</b>				

4

