

Andelsboligforeningen

Sankt Jørgens Gaard

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

1610 København V

CVR-nr. 25 54 20 88

Årsrapport

for 2011/2012

12. Regnskabsår

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Tlf: 33 33 82 82

Indholdsfortegnelse

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

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
Anette Winther
Niels Tholstrup Nielsen
Jacob Møller
Anne Dvinge

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V
Tlf: 33 33 82 82

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg
Tlf.: 70 10 80 50

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2012

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2011/2012 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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 14. marts 2013

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

København, den 14. marts 2013

Bestyrelsen:

Lene Sommer, formand

Anette Winther

Niels Tholstrup Nielsen

Jacob Møller

Anne Dvinge

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 14. marts 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

John Petersson

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Indtægter fra ventelistegebyrer indgår alene med de bogførte beløb.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne 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 rentekomkostninger 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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift 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 opskrivningshenlæggelse.

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 opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen 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 foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Hensatte forpligtelser

Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond vedrører foreningens 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 over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Obligationslån optaget før 1. januar 2010 er uændret optaget til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje 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 fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 24 anførte nøgletal 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 2011/2012

		Realiseret 2011/2012	Budget 2011/2012 (ej revideret)	Realiseret 2010/2011
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift - medlemmer	1	2.646.628	2.600.000	2.629.753
Leje - beboelse	2	275.722	290.000	290.245
Leje - erhverv	3	3.736.822	3.500.000	3.426.803
Loftsrum og garageleje	4	89.431	90.000	113.636
Andre indtægter		65.342	0	41.362
Indtægter i alt		<u>6.813.945</u>	<u>6.480.000</u>	<u>6.501.799</u>
Omkostninger				
Udvendig vedligeholdelse	5	5.847.262	5.233.000	2.514.510
Skatter og forsikringer	6	445.955	438.000	430.006
Forbrugsafgifter	7	227.362	195.000	194.726
Renholdelse	8	347.863	270.000	272.015
Foreningsomkostninger	9	669.754	855.000	811.497
Indvendig vedligeholdelse		22.162	25.000	22.779
Omkostninger i alt		<u>7.560.358</u>	<u>7.016.000</u>	<u>4.245.533</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-746.413</u>	<u>-536.000</u>	<u>2.256.266</u>
Finansielle indtægter	10	1	0	512
Finansielle omkostninger	11	3.120.781	2.680.000	2.662.074
Finansielle poster, netto		<u>3.120.780</u>	<u>2.680.000</u>	<u>2.661.562</u>
Resultat før skat		<u>-3.867.193</u>	<u>-3.216.000</u>	<u>-405.296</u>
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u><u>-3.867.193</u></u>	<u><u>-3.216.000</u></u>	<u><u>-405.296</u></u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>-9.303.400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		456.272	495.000	491.971
Overført restandel af årets resultat		4.979.935	-3.711.000	-897.267
		<u>5.436.207</u>	<u>-3.216.000</u>	<u>-405.296</u>
Disponeret i alt		<u><u>-3.867.193</u></u>	<u><u>-3.216.000</u></u>	<u><u>-405.296</u></u>

Balance

pr. 30. september

	note	2011/2012 kr.	2010/2011 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Udenbys Vester Kvarter Gammel Kongevej 9 m.fl., 1620 København V Dagsværdi pr. 30. september 2012 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 144.000.000.	12	144.000.000	144.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>144.000.000</u>	<u>144.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>144.000.000</u>	<u>144.000.000</u>
Restancer	13	181.690	28.001
Igangværende overdragelser		42.125	24.475
Mellemregning administrator		128.479	5.313
Forudbetalinger		130.024	108.191
Tilgodehavende moms		35.521	0
Diverse tilgodehavender		53.613	109.146
		<u>571.452</u>	<u>275.126</u>
Likvide beholdninger			
Likvide beholdninger	14	2.012.488	2.753
		<u>2.012.488</u>	<u>2.753</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.583.940</u>	<u>277.879</u>
Aktiver i alt		<u><u>146.583.940</u></u>	<u><u>144.277.879</u></u>

Balance

pr. 30. september

	note	2011/2012 kr.	2010/2011 kr.
Passiver			
Andelsindskud		2.211.500	2.183.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		76.298.137	76.298.137
Overført resultat mv.		-1.573.407	-7.426.768
Egenkapital før andre reserver		<u>76.936.230</u>	<u>71.054.869</u>
Andre reserver			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>2.996.600</u>	<u>12.300.000</u>
Andre reserver		<u>2.996.600</u>	<u>12.300.000</u>
Egenkapital	15	<u>79.932.830</u>	<u>83.354.869</u>
Gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	16	62.375.560	57.097.229
Kreditinstitutter	17	0	1.723.174
Deposita		1.361.854	1.195.446
Kontraktlig forudbetalt leje samt periodisering af leje		67.140	66.280
Forudbetalt boligafgift og leje		42.785	110.908
Vandregnskab 2011/2012	18	45.847	59.000
Varmeregnskab 2011/2012	19	43.011	38.381
Indvendig vedligeholdelse for lejere	20	155.979	180.921
Afregning moms		0	106.392
Øvrig gæld	21	<u>2.558.934</u>	<u>345.279</u>
Gældsforpligtelser	22	<u>66.651.110</u>	<u>60.923.010</u>
Passiver i alt		<u>146.583.940</u>	<u>144.277.879</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	23		
Nøgletal	24		
Beregning af andelsværdi	25		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2011/2012 kr.	Budget 2011/2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010/2011 kr.
Note 1. Boligafgift - medlemmer			
Boligafgift - medlemmer	2.646.628	2.600.000	2.629.753
	<u>2.646.628</u>	<u>2.600.000</u>	<u>2.629.753</u>
Note 2. Leje - beboelse			
Boligleje	158.070		161.216
Indvendig vedligeholdelse	22.162	25.000	22.779
Udvendig vedligeholdelse §18	54.976		55.549
Udvendig vedligeholdelse §18B	50.296		50.701
Tomgang boligleje	-9.782		0
	<u>275.722</u>	<u>290.000</u>	<u>290.245</u>
Note 3. Leje - erhverv			
Erhvervsleje	3.491.166		3.454.321
Rabat erhvervsleje	-9.000		0
Individuel forbedringsforhøjelse	31.820		22.337
Varmeinstallation	223.254		247.242
Tomgang erhvervsleje	0		-287.924
Tomgang diverse	-418		-9.173
	<u>3.736.822</u>	<u>3.500.000</u>	<u>3.426.803</u>
Note 4. Loftsrum og garageleje			
Diverse lokaler	21.600		21.600
Garager/carporte	77.431		101.636
Tomgang, parkering mv.	-9.600		-9.600
	<u>89.431</u>	<u>90.000</u>	<u>113.636</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2011/2012	Budget 2011/2012 (ej revideret)	Realiseret 2010/2011
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Udvendig vedligeholdelse			
Tag	-27		126.251
Vinduer og døre	148.482		157.942
Kloakarbejde incl. rensning	4.525		17.983
Vand, sanitet og gas	15.784		36.537
Afløb/faldstammer	4.126		2.365
Varmeanlæg, reparation	22.842		22.189
El-installationer, reparation	38.691		58.440
Elevator, reparation	16.218		6.629
Grønne arealer, nyplantning m.v.	8.434		9.040
Udskiftning hvidevarer	0		2.000
Skadedyrsbekæmpelse	0		2.545
Fællesarealer indendørs	60.934		30.870
Fællesarealer udendørs	35.218		74.175
Låse og nøgler	15.778		9.085
Porttelefon, reparation	48.167		0
Småanskaffelser	10.052		0
Diverse vedligeholdelse	5.659		0
Anden vedligeholdelse i lejemål	43.573		85.851
Vedligeholdelse i forbindelse med fraflyttere	-15.000		0
	<u>463.456</u>		<u>641.902</u>
Facadeprojekt	5.108.714		12.534
Forbrug i henhold til vedligeholdelsesplan	<u>275.092</u>		<u>1.860.074</u>
	<u>5.847.262</u>	<u>5.233.000</u>	<u>2.514.510</u>
Note 6. Skatter og forsikringer			
Ejendomsskatter	312.078		297.613
Forsikringer og abonnementer	133.877		132.393
	<u>445.955</u>	<u>438.000</u>	<u>430.006</u>
Note 7. Forbrugsafgifter			
Renovation	98.859		94.957
El	26.298		72.955
Skadedyrsbekæmpelse	103.538		0
Tab forbrugsregnskaber	-1.333		26.814
	<u>227.362</u>	<u>195.000</u>	<u>194.726</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2011/2012 kr.	Budget 2011/2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010/2011 kr.
Note 8. Renholdelse			
Ejendomsservice inkl. vinduespolering	270.402		243.997
Anden renholdelse	77.258		26.775
Arbejdsweekend	203		1.243
	<u>347.863</u>	<u>270.000</u>	<u>272.015</u>
Note 9. Foreningsomkostninger			
Administration og fast inspektøraftale	241.711		259.772
Revisor	35.180		35.500
Tryk af regnskaber	2.500		2.500
Regnskabsmæssig assistance låneomlægning (engangsomkostning)	1.000		0
Regnskabsmæssig assistance vedrørende praksisændring (engangsomkostninger)	0		2.000
Revisor regulering tidligere år	-2.320		-2.005
Advokat, bistand kontrakt Sultan m.v.	1.750		0
Vand- og varmeregnskabshonorar	3.186		34.917
Andre honorarer	8.825		47.130
Ejendomsinspektør	61.289		78.031
Annoncering, salg/udlejning	0		64.319
Konsulentbistand, ekstern	0		17.900
Kontorartikler, telefon, internet m.v.	34.387		30.777
Gebyrer PBS m.v.	10.573		11.348
Møder og generalforsamling	3.417		7.510
Beboerfester	0		15.461
Bestyrelseshonorar	176.000		150.000
Tab på debitorer	92.256		56.337
	<u>669.754</u>	<u>855.000</u>	<u>811.497</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2011/2012 kr.	Budget 2011/2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010/2011 kr.
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	1		512
	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>512</u>
 Note 11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	2.692.845	2.680.000	2.628.567
Låneomkostninger m.v.	85.150		10.150
Renter bank	32.201		23.357
Kurstab v. indfrielse af kontantlån	310.585		0
	<u>3.120.781</u>	<u>2.680.000</u>	<u>2.662.074</u>

Noter til balancen

	2011/2012	2010/2011
	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
Kostpris 30. september	<u>67.701.863</u>	<u>67.701.863</u>
Opskrivninger 1. oktober		0
Korrektion primo	76.298.137	87.298.137
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning		<u>-11.000.000</u>
Opskrivninger 30. september	<u>76.298.137</u>	<u>76.298.137</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u><u>144.000.000</u></u>	<u><u>144.000.000</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2012 kr. 144.000.000.

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

Noter til balancen - fortsat

		2011/2012	2010/2011
		kr.	kr.
Note 13. Restancer			
Restancer		281.690	28.001
Hensat til tab		-100.000	0
Nettoudestående		<u>181.690</u>	<u>28.001</u>
Note 14. Likvide beholdninger			
	Renter af indestående	Renter af gæld	
	pr. 30/9	pr. 30/9	
	% p.a.	% p.a.	
Nordea (kassekredit maks. kr. 6.500.000)		5,45	2.010.343
Indestående t.o.m. kr. 100.000	0,00		
Indestående over kr. 100.000	0,00		
Kassebeholdning		<u>2.145</u>	<u>2.753</u>
		<u>2.012.488</u>	<u>2.753</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. oktober	2.183.500	76.298.137	-7.426.768	0	12.300.000	12.300.000	83.354.869
Overført fra Andre reserver					-9.303.400	-9.303.400	-9.303.400
Ny andelshaver	28.000						28.000
Tillægsværdi ny andel			417.154				417.154
Overført af årets resultat mv.			5.436.207				5.436.207
Saldo 30. september	2.211.500	76.298.137	-1.573.407	0	2.996.600	2.996.600	79.932.830

Noter til balancen, fortsat

Note 16. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf		
							2011/2012	2011/2012	næste års afdrag
BRFKredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 4% Opr. kr. 19.217.000,- rentesats 4,2163 % p.a., indfriet		29,5	396.286	253.832	0	0	0	0	0
Nordea Kredit, kontantlån, pålyd. rente 3,5% opr. kr. 22.000.000,- rentesats 3,7640 %	103,04	29,5	478.665	202.440	21.797.560	21.797.560	411.974	22.461.192	
Nordea Kredit, obligationslån stående opr. kr. 40.578.000,- rentesats 4,0000 %	114,44	7,25	1.817.894	0	40.578.000	40.578.000	0	46.437.463	
			<u>2.692.845</u>	<u>456.272</u>	<u>62.375.560</u>	<u>62.375.560</u>	<u>411.974</u>	<u>68.898.655</u>	

Noter til balancen - fortsat

		2011/2012	2010/2011
		kr.	kr.
Note 17. Kreditinstitutter	Renter af gæld pr. 30/9 % p.a.		
Nordea (kassekredit maks. kr. 6.500.000)	5,45	0	1.723.174
		<u>0</u>	<u>1.723.174</u>
Note 18. Vandregnskab 2011/2012			
Vandudgifter		202.927	179.288
Indbetalt a conto		-248.774	-238.288
		<u>-45.847</u>	<u>-59.000</u>
Note 19. Varmeregnskab 2011/2012			
Fjernvarmeudgift m.v.		380.932	361.414
Indbetalt a conto		-423.943	-399.795
		<u>-43.011</u>	<u>-38.381</u>
Note 20. Indvendig vedligeholdelse for lejere			
Saldo 1. oktober		180.921	158.142
Hensat i året		22.162	22.779
		<u>203.083</u>	<u>180.921</u>
Indtægtsført, lejer fraflyttet		47.104	0
Anvendt		0	0
Saldo 30. september		<u>155.979</u>	<u>180.921</u>

Noter til balancen - fortsat

	2011/2012	2010/2011
	kr.	kr.
Note 21. Øvrig gæld		
Malerfirmaet Jørgen Holm (facaderenovering)	2.289.675	0
Smedemester Tommy Petersen	26.553	0
El-install. Lyders & Svend G. A/S	20.017	0
Cej	82.425	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	50.455	40.000
Skyldig A-skat mv.	6.624	4.998
Skyldig beboerrepræsentant	700	400
Bestyrelseshonorar	12.000	78.657
Øvrige kreditorer	70.485	221.224
	<u>2.558.934</u>	<u>345.279</u>

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 61.963.586 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 ejerpantebrev nom. kr. 25.000.000. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for bank-mellemværende.

Der er tinglyst salgs- og pantsætningsforbud i ejendommen.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 59.795.000 kr. i ejendommen.

Andelshaverne hæfter personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Der er tinglyst salgs- og pantsætningsforbud.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for 2 andelshavere, i alt maksimeret til kr. 108.792.

Administrator oplyser, at erhvervslejere har stillet bankgaranti til sikkerhed for betaling, i alt maksimeret til kr. 305.003.

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 28 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

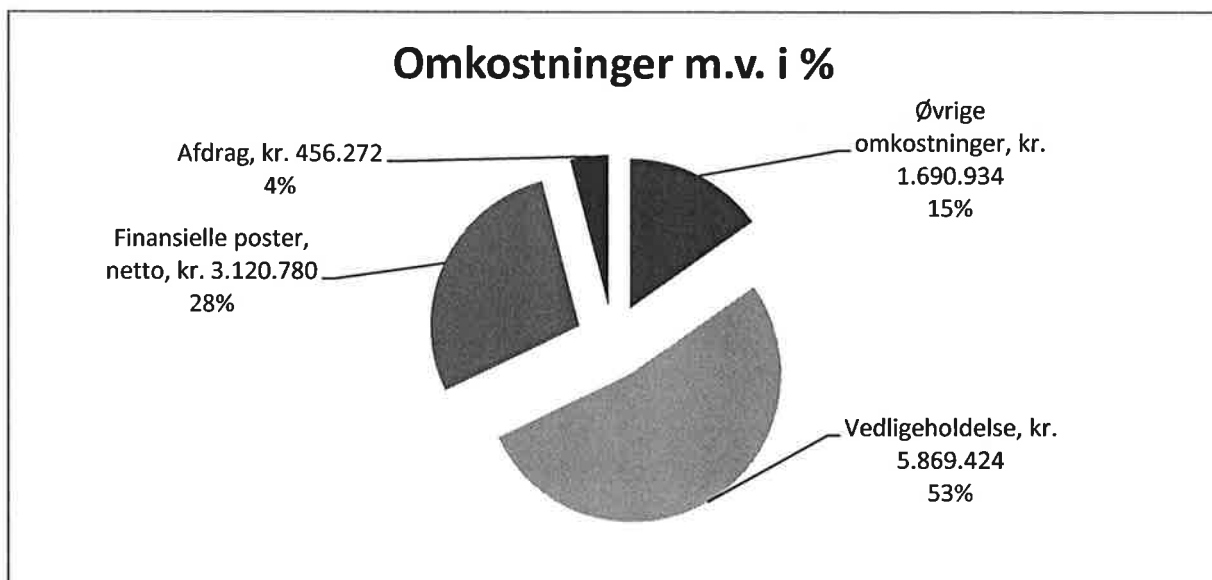
Note 24. Nøgletal

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 andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR oplysninger følgende:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal m ²
51	Andelsboliger	4.505
7	Boliglejemål	725
21	Erhvervslejemål	3.897
<u>79</u>		<u>9.127</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	kr./m ²	i %
Offentlig ejendomsvurdering	31.964	15.777		
Anskaffelsessum (kostpris)	15.028	7.418		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	14.221			
Foreslået andelsværdi	15.630			
Henlæggelser uden for andelsværdi	665			
Boligafgift i gennemsnit	587			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				39
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²			380	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²			959	



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse 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		76.936.230
Korrekktioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 30. september	62.375.560	
Prioritetsgæld, kursværdi 30. september	<u>-68.898.655</u>	<u>-6.523.095</u>
		<u><u>70.413.135</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.

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.

	<u>70.413.135</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.211.500	<u>31,84</u>

Til sammenligning kan den maksimale andelskroneværdi inkl. andre reserver udregnes således:

Foreningens egenkapital inkl. generalforsamlingsbestemte henlægg. 30. september		79.932.830
Korrekktioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 30. september	62.375.560	
Prioritetsgæld, kursværdi 30. september	<u>-68.898.655</u>	<u>-6.523.095</u>
		<u><u>73.409.735</u></u>
	<u>73.409.735</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.211.500	<u>33,19</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 25. januar 2012		<u>31,84</u>
--	--	--------------

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 25. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.) pr. andelstype	Andelsværdi (kr.) inkl. indskud pr. andel	Andelsværdi (kr.) inkl. indskud i alt
2	112.500	3.581.948	7.163.896
2	87.500	2.785.959	5.571.918
1	70.000	2.228.768	2.228.768
1	66.500	2.117.329	2.117.329
1	65.500	2.085.490	2.085.490
1	54.000	1.719.335	1.719.335
3	48.500	1.544.218	4.632.654
3	44.000	1.400.940	4.202.820
9	43.000	1.369.100	12.321.900
3	42.000	1.337.261	4.011.783
3	32.500	1.034.785	3.104.355
12	32.000	1.018.865	12.226.380
1	30.500	971.106	971.106
1	29.000	923.347	923.347
8	28.000	891.507	7.132.056
Afrunding			-2
<u>51</u>			<u>70.413.135</u>

