

**Andelsboligforeningen  
Sankt Jørgens Gaard**

**Årsrapport for 2018/19  
(18. regnskabsår)**

**Administrator:**  
CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsgade 5  
1613 København V  
Telefon 33 33 82 82

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19
Bilag 4	20

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforening</b>	Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard Vesterbrogade 18, Sankt Jørgens Allé 3-11 og Gammel Kongevej 9 1610, 1615 og 1620 København V
	CVR nr. 25 54 20 88 Matr. nr.: 9 Udenbys Vester Kvarter Hjemsted: København Regnskabsår: 1. september - 31. august Andelshavere: 53 beboelsesandele Lejere: 6 bolig, 19 erhverv og 12 øvrige lejemål
<b>Bestyrelse</b>	Jon Herstad (formand) David Probst Katrine Nilsson Ditte Nøhr Mehmet Kayiran
<b>Administrator</b>	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V Telefon 33 33 82 82
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
<b>Bankforbindelser</b>	Nordea Bank Nykredit Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

**Administrators påtegning:**

Som administrator i Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2018/19. 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. 31. august 2019.

København, den 10. oktober 2019

---

CEJ Ejendomsadministration A/S

**Bestyrelsens påtegning:**

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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. 31. august 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019.

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 10. oktober 2019

---

David Probst

---

Jon Herstad  
(formand)

---

Katrine Nilsson

---

Ditte Nøhr

---

Mehmet Kayiran

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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. 31. august 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## 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 foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 10. oktober 2019  
Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89



---

Jørn Munch  
statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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.

Foreningens regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Prioritetsgælden indregnes i år til dagsværdi i form af kursværdi, hvor den tidligere var indregnet til amortiseret kostpris. Obligationslån optaget før 1. januar 2010 var tidligere indregnet til nominel værdi.

Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis. Effekten af ændringerne er at egenkapitalen er reduceret med kr. 3.298.725 primo og kr. 1.472.310 ultimo.

Andelsværdien og årets resultat er ikke påvirket af ændringerne.

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 udlejningslejlighed.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. 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.

### **Periodeafgrænsningsposter:**

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

### **Egenkapital:**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”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.

### **Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

### **Øvrige gældsforpligtelser:**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

### **ØVRIGE NOTER:**

#### **Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20 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 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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. september - 31. august

Note	2018/19 Budget (ej revideret)		2018/19 Regnskab	2017/18 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	2.783.000	Boligafgift	2.782.289	2.782.289
	147.000	Boligafgift, altaner	147.000	147.000
	290.544	Leje, beboelse	328.566	289.295
	3.910.000	Leje, erhverv	3.969.723	3.927.345
	21.000	Diverse lokaler	21.000	23.000
	84.769	Garager/carporte	86.858	84.192
	0	Øvrige indtægter	14.024	3.900
	<u>7.236.313</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>7.349.460</u>	<u>7.257.021</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	2.210.000	Prioritetsrenter	2.191.831	2.238.301
	500	Renter, bank	0	0
	435.000	Grundskyld	444.950	424.279
	180.000	Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	199.072	254.388
	176.000	Forsikringer og abonnementer	163.722	171.542
	40.000	Elforbrug	36.580	13.619
1	388.000	Vicevært og renholdelse	280.674	272.153
2	375.000	Reparation og vedligeholdelse	242.345	123.321
3	2.510.500	Planlagt vedligeholdelse	2.421.034	1.154.321
	20.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	20.115	19.966
	274.144	Administrationshonorar	250.567	254.622
	26.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	26.500	44.300
4	120.000	Andre honorarer	92.564	90.333
5	160.000	Bestyrelseshonorar og kontorgodtgørelse	45.134	158.304
	30.000	Kontorhold, porto og gebyrer	27.157	24.390
	23.000	Møde- og foreningsomkostninger	20.703	6.708
	50.000	Tomgang, erhvervsleje	0	42.615
	5.000	Tab på forbrugsregnskaber	1.155	9.635
	0	Selskabsskat	949	127.622
	<u>7.023.644</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>6.465.052</u>	<u>5.430.419</u>
	<u>212.669</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>884.408</u>	<u>1.826.602</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	1.145.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.145.507	1.128.485
	0	Reserveret til fremtidig vedligeholdelse	0	2.000.000
	<u>-932.331</u>	Overført resultat	<u>-261.099</u>	<u>-1.301.883</u>
	<u>212.669</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>884.408</u>	<u>1.826.602</u>

## Balance pr. 31. august

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. september	178.700.000	164.400.000
	Opskrivning til valuarvurdering	<u>17.500.000</u>	<u>14.300.000</u>
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>196.200.000</u>	<u>178.700.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2018, kr. 134.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>196.200.000</u>	<u>178.700.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	51.901
	Forudbetalte omkostninger	240.029	252.084
	Igangværende handler	0	1.296.697
	Afsluttet varmeregnskab	0	40.758
	Diverse tilgodehavender	21.091	1.075
	Tilgodehavende moms	<u>63.689</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>324.809</u>	<u>1.642.515</u>
	Nordea, driftskonto	3.552.481	5.118.245
	Nykredit Bank, bestyrelseskonto	<u>12.334</u>	<u>1.735</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.564.815</u>	<u>5.119.980</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.889.624</u>	<u>6.762.495</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>200.089.624</u></u>	<u><u>185.462.495</u></u>

## Balance pr. 31. august

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
7	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>115.500.000</u>	<u>102.605.038</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	2.000.000	2.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>17.315.861</u>	<u>10.000.000</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>19.315.861</u>	<u>12.000.000</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>134.815.861</u>	<u>114.605.038</u>
8	Prioritetsgæld, kursværdi	62.155.669	65.127.591
	Deposita	1.748.312	1.646.967
	Fast forudbetalt leje	9.029	28.105
	Indvendig vedligeholdelse	183.442	195.359
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	434.697	
	Afholdte udgifter	<u>-408.173</u>	23.385
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	202.041	
	Afholdte udgifter	<u>-142.717</u>	22.415
	Afsluttet vandregnskab	0	108.240
	Igangværende handler	0	2.610.477
	Skyldig moms	0	380.822
	Skyldig selskabsskat	123.732	158.356
	Skyldige omkostninger	<u>967.731</u>	<u>555.740</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>65.273.763</u>	<u>70.857.457</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>200.089.624</u>	<u>185.462.495</u>
9	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<b>Note 1 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Ejendomsservice	247.795	252.362
Måtter	21.454	19.791
Vinduespolering	11.425	0
	<u>280.674</u>	<u>272.153</u>
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Dørtelefon, reparation af anlæg og dørtelefoner	24.292	1.355
Elektriker, etablering loftsbelysning m.v.	8.360	8.168
Elevator, faldprøver og udkald	20.880	25.153
Fællesarealer, indendørs	23.500	0
Fællesarealer, udendørs, maling af port m.v.	10.534	428
Graffiti	7.802	7.793
Grønne arealer, køb af planter	724	0
Kloak	0	1.262
Låseservice, køb af nøgler, reparation af låsemekanik m.v.	14.811	4.339
Materialer og småanskaffelser	627	5.443
Skadedyrsbekæmpelse	24.807	0
Teknisk bistand	6.725	16.963
Varmeanlæg, vandbehandling, udskiftning målere m.v.	23.201	1.959
Vedligeholdelse vedr. lejemål	33.851	7.120
Vinduer og døre, reparation hoveddør, udskiftning rude m.v.	12.301	18.627
VVS, installation BWT anlæg, udskiftning af ventiler m.v.	29.930	24.711
	<u>242.345</u>	<u>123.321</u>
<b>Note 3 - Planlagt vedligeholdelse:</b>		
El, loftsbelysning	52.992	0
El, nyt lys kælder	28.823	0
Elevator, renovering	173.350	0
Facade, erhvervslejemål	0	106.015
Installation BWT anlæg	154.127	0
Istandsættelse lejemål	999	900.396
Kælder, oppudsning af kælder skakte	22.749	0
Malergennemgang vinduer baghus	140.055	0
Maling, sokler	0	11.653
Rensning faldstammer	0	40.538
Rensning varmtvandspumper	0	12.766
Rygningsplader	0	40.420
Service dykpumper	0	6.995
Udskiftning tagbelægning baghus	1.847.939	0
Ventilationsriste	0	35.538
	<u>2.421.034</u>	<u>1.154.321</u>

## Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
Advokatombkostninger	0	7.500
Andre honorarer	2.902	23.091
Annoncer og erhvervslejekontrakt, ny lejer	28.691	0
CEJ, Ejendomsinspektør	35.509	36.084
CEJ, flyttesyn erhverv	5.600	0
Energistyring	0	5.446
Valuarvurdering	17.709	18.212
Varmeregnskab	2.153	0
	92.564	90.333
<b>Note 5 - Bestyrelseshonorar og kontorgodtgørelse:</b>		
Bestyrelseshonorar, formand	22.634	139.554
Kontor- og telefongodtgørelse	22.500	18.750
	45.134	158.304
<b>Note 6 - Note til ejendommen:</b>		
<p>Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 9. oktober 2019 af Vurderingsspecialist MRICS Registered Valuer, HD(R), HypZert(MLV), TEGoVA(REV) Mike Biran og Ejendomsmægler og Diplomvaluar, MDE Knud Egehoved, EDC Erhverv Poul Eric Bech, Bremerholm 29, 1069 København K.</p> <p>Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 4,00%. 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.</p> <p>Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,25% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 181.900.000 eller 212.500.000.</p>		
kr.		
<b>Note 7 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Saldo 1. september 2018		2.310.000
		2.310.000
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. september 2018		104.234.519
Opskrivning til valuarvurdering		17.500.000
		121.734.519
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. september 2018		0
Regulering primo, regulering til kursværdi		-2.538.965
Årets kursregulering		1.826.415
		-712.550

## Noter

	kr.
<b>Note 7 - Egenkapital: (fortsat)</b>	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. september 2018	-640.756
Regulering primo, prioritetsgæld regulering fra amortiseret kostpris	-759.760
Årets afdrag prioritetsgæld	1.145.507
Overført resultat	-261.099
Regulering af reserve til værdiregulering	-7.315.861
	-7.831.969
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>115.500.000</b>

### Note 8 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/9 2018	Afdrag	Restgæld 31/8 2019	Kursværdi 31/8 2019
a)	40.578.000	0	40.578.000	41.290.550
b)	21.250.866	1.145.507	20.865.119	20.865.119
	61.828.866	1.145.507	61.443.119	62.155.669

- a) Nordea, stående obligationslån, 4,00%, forfalder til indfrielse 31/12 2019  
 b) Nordea, fastforrentet obligationslån med afdrag, 1,50%, udløber i 2035

### Note 9 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et ejerpantebrev på i alt nominelt kr. 25.000.000 med pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 196.200.000.

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.

### Note 10 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Alka Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

	kr.
<b>Note 11 - Beregning af andelsværdi:</b>	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen	115.500.000
Andelsindskud	2.310.000
Andelskronens værdi	50,00
$\frac{115.500.000}{2.310.000} =$	

## Noter

### Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 44,42.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 50,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 57,50.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 50,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
0010 - Vesterbrogade 18, 3. tv.	225	112.500	4.996.999	5.625.000
0020 - Vesterbrogade 18, 5. th.	131	65.500	2.909.364	3.275.000
0040 - Sankt Jørgens Alle 3, 1. th.	64	32.000	1.421.368	1.600.000
0050 - Sankt Jørgens Alle 3, 1. tv.	64	32.000	1.421.368	1.600.000
0060 - Sankt Jørgens Alle 3, 2. tv.	64	32.000	1.421.368	1.600.000
0070 - Sankt Jørgens Alle 3, 2. th.	64	32.000	1.421.368	1.600.000
0080 - Sankt Jørgens Alle 3, 3. tv.	64	32.000	1.421.368	1.600.000
0090 - Sankt Jørgens Alle 3, 3. th.	64	32.000	1.421.368	1.600.000
0100 - Sankt Jørgens Alle 3, 4. tv.	64	32.000	1.421.368	1.600.000
0110 - Sankt Jørgens Alle 3, 4. th.	64	32.000	1.421.368	1.600.000
0120 - Sankt Jørgens Alle 5, 1. th.	65	32.500	1.443.577	1.625.000
0130 - Sankt Jørgens Alle 5, 1. tv.	64	32.000	1.421.368	1.600.000
0140 - Sankt Jørgens Alle 5, 2. tv.	64	32.000	1.421.368	1.600.000
0150 - Sankt Jørgens Alle 5, 2. th.	65	32.500	1.443.577	1.625.000
0160 - Sankt Jørgens Alle 5, 3. tv.	64	32.000	1.421.368	1.600.000
0180 - Sankt Jørgens Alle 5, 4. th.	65	32.500	1.443.577	1.625.000
0190 - Sankt Jørgens Alle 5, 4. tv.	64	32.000	1.421.368	1.600.000
0200 - Sankt Jørgens Alle 7, st. tv.	58	29.000	1.288.115	1.450.000
0210 - Sankt Jørgens Alle 7, 1. tv.	86	43.000	1.909.964	2.150.000
0220 - Sankt Jørgens Alle 7, 1. th.	84	42.000	1.865.546	2.100.000
0230 - Sankt Jørgens Alle 7, 2. tv.	86	43.000	1.909.964	2.150.000
0240 - Sankt Jørgens Alle 7, 2. th.	84	42.000	1.865.546	2.100.000
0250 - Sankt Jørgens Alle 7, 3. tv.	86	43.000	1.909.964	2.150.000
0260 - Sankt Jørgens Alle 7, 3. th.	140	70.000	3.109.244	3.500.000
0270 - Sankt Jørgens Alle 7, 4. tv.	86	43.000	1.909.964	2.150.000
0280 - Sankt Jørgens Alle 7, 4. th.	84	42.000	1.865.546	2.100.000
0290 - Sankt Jørgens Alle 9, st. th.	56	28.000	1.243.697	1.400.000
0300 - Sankt Jørgens Alle 9, st. tv.	56	28.000	1.243.697	1.400.000
0310 - Sankt Jørgens Alle 9, 1. tv.	56	28.000	1.243.697	1.400.000
0320 - Sankt Jørgens Alle 9, 1. th.	56	28.000	1.243.697	1.400.000
0330 - Sankt Jørgens Alle 9, 2. tv.	56	28.000	1.243.697	1.400.000
0340 - Sankt Jørgens Alle 9, 2. th.	56	28.000	1.243.697	1.400.000
Transport	2.449	1.224.500	54.389.554	61.225.000

## Noter

### Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	2.449	1.224.500	54.389.554	61.225.000
0350 - Sankt Jørgens Alle 9, 3. th.	56	28.000	1.243.697	1.400.000
0370 - Sankt Jørgens Alle 9, 4. tv.	56	28.000	1.243.697	1.400.000
0380 - Sankt Jørgens Alle 9, 4. th.	56	28.000	1.243.697	1.400.000
0390 - Sankt Jørgens Alle 11, st. tv.	86	43.000	1.909.964	2.150.000
0410 - Sankt Jørgens Alle 11, 1. tv.	86	43.000	1.909.964	2.150.000
0420 - Sankt Jørgens Alle 11, 1. th.	108	54.000	2.398.559	2.700.000
0430 - Sankt Jørgens Alle 11, 2. tv.	86	43.000	1.909.964	2.150.000
0440 - Sankt Jørgens Alle 11, 2. th.	88	44.000	1.954.382	2.200.000
0450 - Sankt Jørgens Alle 11, 3. tv.	86	43.000	1.909.964	2.150.000
0460 - Sankt Jørgens Alle 11, 3. th.	88	44.000	1.954.382	2.200.000
0470 - Sankt Jørgens Alle 11, 4. tv.	86	43.000	1.909.964	2.150.000
0480 - Sankt Jørgens Alle 11, 4. th.	88	44.000	1.954.382	2.200.000
0510 - Gl. Kongevej 9, 2. tv.	175	87.500	3.886.554	4.375.000
0520 - Gl. Kongevej 9, 2. th.	97	48.500	2.154.262	2.425.000
0530 - Gl. Kongevej 9, 3. tv.	175	87.500	3.886.554	4.375.000
0540 - Gl. Kongevej 9, 3. th.	97	48.500	2.154.262	2.425.000
0550 - Gl. Kongevej 9, 4. th.	97	48.500	2.154.262	2.425.000
0570 - Gl. Kongevej 9, 5. tv.	133	66.500	2.953.781	3.325.000
0580 - Gl. Kongevej 9, 5. th.	61	30.500	1.354.742	1.525.000
1070 - Vesterbrogade 18, 3.th	141	70.500	3.131.452	3.525.000
1080 - Vesterbrogade 18, 4. tv.	225	112.500	4.996.999	5.625.000
	<u>4.620</u>	<u>2.310.000</u>	<u>102.605.038</u>	<u>115.500.000</u>

### Note 12 - 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 lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **25** usolgte lejemaal 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 lejemaal siden 18. maj 1994 /usolgte lejemaal, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemaal); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemaal sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.



### Note 13 - Nøgleoplysninger

		31.8.19		31.8.18 *	31.8.17 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	53	4.620	4.620	4.620
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	6	696	696	696
B4	Erhvervslejemål	19	3.651	3.651	3.651
B5	Øvrige lejemål (garager/carporte m.v.)	12	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	90	8.967	8.967	8.967

\* 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	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	1863/1868/1932

	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	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	196.200.000	21.880
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.315.861	2.154

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

### Note 13 - Nøgleoplysninger

	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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	634
H2	Erhvervslejeindtægter	821
H3	Boliglejeindtægter	70

		2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	426	395	191

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	25.000
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	13.287
K3	Teknisk andelsværdi	38.287

		2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	42	14	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	74	129	270
M3	Vedligeholdelse i alt	115	142	297

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67

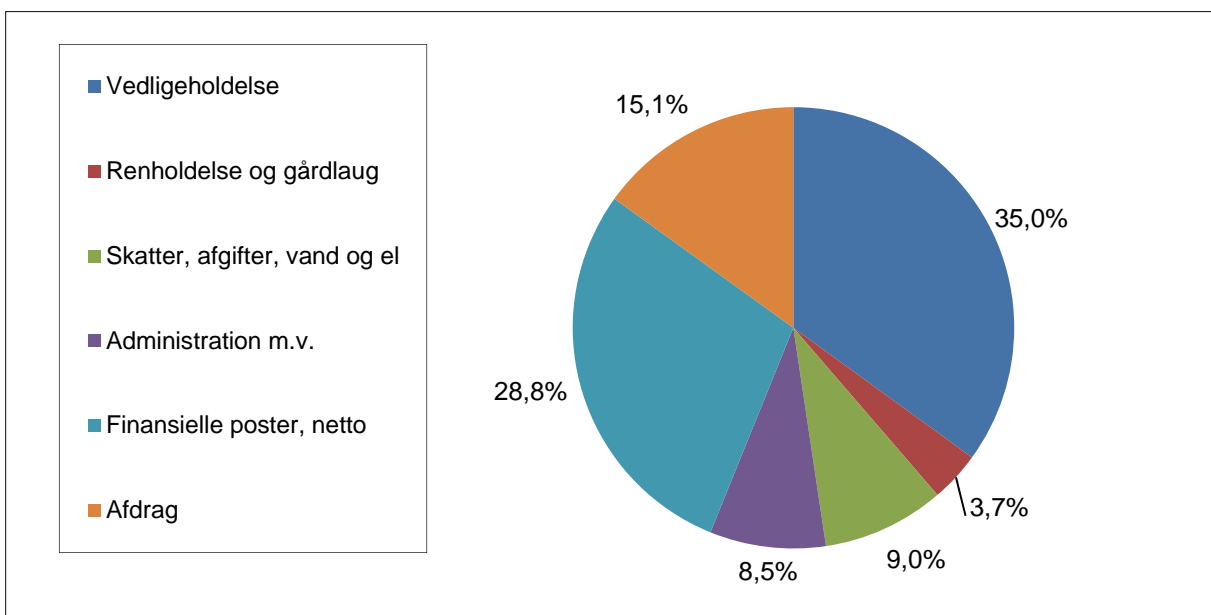
		2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	241	244	248

## Note 13 - 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 <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	29.004	14.944
Valuarvurdering	42.468	21.880
Anskaffelsessum (kostpris)	16.118	8.304
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.287	6.846
Foreslået andelsværdi	25.000	12.881
Reserver uden for andelsværdi	4.181	2.154
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		634
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		464
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.039
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		40
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		35,0
Renholdelse og gårdlaug		3,7
Skatter, afgifter, vand og el		9,0
Administration m.v.		8,5
Finansielle poster, netto		28,8
Afdrag		15,1
		<u>100,0</u>



**Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2018/19**

**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	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	196.200.000	21.880
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.315.861	2.154

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	634

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	25.000
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	13.287
K3	Teknisk andelsværdi	38.287

**Vedligeholdelse**

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

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67