

**Andelsboligforeningen
Sankt Jørgens Gaard**

Årsrapport for 2019/20
(20. regnskabsår)

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 17
Nøgleoplysninger	18 - 20
Bilag 4	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

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 lejemaal

Bestyrelse

Jon Herstad (formand)
David Probst
Katrine Nilsson
Ditte Nøhr
Jelis W. Bosse
Jonas Krogh
Marianne Duffield

Administrator

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

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

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 2019/20. 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 2020.

København, den 6. oktober 2020

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. 12, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020.

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 6. oktober 2020

David Probst	Jon Herstad (formand)	Katrine Nilsson
Ditte Nøhr	Jonas Krogh	Jelis W. Bosse
Marianne Duffield		

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 2019 - 31. august 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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. 12, 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 6. oktober 2020
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. 12, § 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger og erhverv. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 12. 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 14 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	2019/20 Budget (ej revideret)		2019/20 Regnskab	2018/19 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.587.667	Boligafgift	2.596.804	2.782.289
	147.000	Boligafgift, altaner	147.000	147.000
	333.000	Leje, beboelse	327.864	328.566
	4.125.000	Leje, erhverv	4.084.779	3.969.723
	21.000	Diverse lokaler	21.000	21.000
	87.000	Garager/carporte	127.023	86.858
	0	Øvrige indtægter	5.950	14.024
	<u>7.300.667</u>	Indtægter i alt	<u>7.310.420</u>	<u>7.349.460</u>
		OMKOSTNINGER:		
	1.221.333	Prioritetsrenter	1.294.325	2.191.831
	0	Renter, bank	3	0
	460.000	Grundskyld	470.329	444.950
	201.000	Dagrenovation, (inkl. tilbagebetaling)	137.231	199.072
	40.000	Elforbrug	38.487	36.580
1	170.000	Forsikringer og abonnementer	178.116	163.722
2	325.000	Vicevært og renholdelse	258.060	280.674
3	375.000	Reparation og vedligeholdelse	568.336	242.345
4	2.650.000	Planlagt vedligeholdelse	785.780	2.421.034
	20.200	Hensat til indvendig vedligeholdelse	20.115	20.115
	255.000	Administrationshonorar	251.768	250.567
	26.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	24.468	26.500
5	180.000	Andre honorarer	104.797	92.564
6	60.000	Bestyrelseshonorar og kontorgodtgørelse	15.400	45.134
	36.000	Kontorhold, porto og gebyrer	30.642	27.157
	25.000	Møde- og foreningsomkostninger	22.210	20.703
	5.000	Tab på forbrugsregnskaber	8.582	1.155
	50.000	Lejefritagelse, erhverv	164.836	0
	0	Omlægning af erhverv til bolig	3.763	0
	<u>200.000</u>	Selskabsskat	<u>385.176</u>	<u>949</u>
	<u>6.300.333</u>	Omkostninger i alt	<u>4.762.424</u>	<u>6.465.052</u>
	<u>1.000.334</u>	Driftsresultat	<u>2.547.996</u>	<u>884.408</u>
		Resultatdisponering:		
	998.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.013.300	1.145.507
	<u>2.334</u>	Overført resultat	<u>1.534.696</u>	<u>-261.099</u>
	<u>1.000.334</u>	Disponeret i alt	<u>2.547.996</u>	<u>884.408</u>

Balance pr. 31. august

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		kr.	kr.
7	Ejendommens værdi	199.900.000	196.200.000
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019, kr. 134.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>199.900.000</u>	<u>196.200.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	622	0
	Tilgodehavende erhvervsleje, henstand covid19	127.337	0
	Forudbetalte omkostninger	249.890	240.029
	Igangværende handler	9.875	0
	Diverse tilgodehavender	<u>0</u>	<u>21.091</u>
	Tilgodehavender	<u>387.724</u>	<u>261.120</u>
	Nordea, driftskonto	5.117.183	3.552.481
	Nordea, venteliste	<u>5.600</u>	<u>12.334</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.122.783</u>	<u>3.564.815</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.510.507</u>	<u>3.825.935</u>
	Aktiver i alt	<u><u>205.410.507</u></u>	<u><u>200.025.935</u></u>

Balance pr. 31. august

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
8	Egenkapital før reserver	<u>122.430.000</u>	<u>115.500.000</u>
	Reserver:		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	2.000.000	2.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>16.442.035</u>	<u>17.315.861</u>
	Reserver i alt	<u>18.442.035</u>	<u>19.315.861</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>140.872.035</u>	<u>134.815.861</u>
9	Prioritetsgæld, kursværdi	61.470.162	62.155.669
	Deposita	1.734.801	1.748.312
	Forudbetalt boligafgift m.v.	3.456	0
	Fast forudbetalt leje	9.029	9.029
	Indvendig vedligeholdelse	197.432	183.442
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	439.305	
	Afholdte udgifter	<u>-367.155</u>	26.524
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	211.494	
	Afholdte udgifter	<u>-156.028</u>	59.324
	Afsluttet vandregnskab	3.000	0
	Fraflytning af erhverv	75.403	0
	Skyldig moms	86.834	-63.689
	Skyldig selskabsskat	152.842	123.732
	Skyldige omkostninger	<u>677.897</u>	<u>967.731</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>64.538.472</u>	<u>65.210.074</u>
	Passiver i alt	<u>205.410.507</u>	<u>200.025.935</u>
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Forsikringsforhold		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
14	Nøgleoplysninger		

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Note 1 - Forsikringer og abonnementer:		
Ejendomsforsikring	135.910	123.158
Ista, målerleje	839	804
CEJ, energistyring	5.552	5.427
Falck, hjertestarter	0	1.542
Rottefælder	13.037	12.586
Elevatorabonnementer	8.757	8.659
Parkeringservice	11.752	9.380
Porte	2.269	2.166
	<u>178.116</u>	<u>163.722</u>
Note 2 - Vicevært og renholdelse:		
Ejendomsservice	228.506	247.795
Måtter	23.854	21.454
Vinduespolering	5.700	11.425
	<u>258.060</u>	<u>280.674</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Dørtelefon, reparation og etablering af dørtelefoner	7.762	24.292
Elektriker, service og udskiftning af fotoceller, reparation af lyskilder	35.390	8.360
Elevator, udkald og service	42.254	20.880
Facade, rensning af tagrender	2.174	0
Kloak, tjek af faldstamme	1.315	0
Fællesarealer, indendørs	87.849	23.500
Fællesarealer, udendørs, cykelstativer	14.494	10.534
Graffiti	7.964	7.802
Grønne arealer, legeplads og gårdbænk	9.427	724
Låseservice, køb af nøgler, udskiftning af låsekasse m.v.	28.011	14.811
Materialer og småanskaffelser	517	627
Røgalarmer	5.586	0
Skadedyrsbekæmpelse	73.241	24.807
Teknisk bistand	70.872	6.725
Varmeanlæg, rens af beholder, udskiftning målere m.v.	40.189	23.201
Vedligeholdelse vedr. lejemål	0	33.851
Ventilationsanlæg, udskiftning af bøjninger i kælder	37.409	0
Vinduer og døre, udskiftning af vinduer, dørstopper	32.255	12.301
VVS, installation BWT anlæg, service vandmåler	71.627	29.930
	<u>568.336</u>	<u>242.345</u>

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Note 4 - Planlagt vedligeholdelse:		
El, loftsbelysning	0	52.992
El, nyt lys kælder	0	28.823
Elevator, renovering	0	173.350
Installation BWT anlæg	52.462	154.127
Istandsættelse og ombygning af lejemål	24.070	999
Kælder, oppudsning af kælder skakte	0	22.749
Legepladser mv. i terræn	114.050	0
Malergennemgang vinduer baghus	0	140.055
Renovering gårdfacade	595.198	0
Udskiftning tagbelægning baghus	0	1.847.939
	<u>785.780</u>	<u>2.421.034</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
Andre honorarer	2.953	2.902
Annoncer og erhvervslejekontrakt	11.507	28.691
CEJ, Ejendomsinspektør	35.682	35.509
CEJ, flyttesyn erhverv	0	5.600
Redmark, korrigerig af skatteberegning tidligere år	5.700	0
Valuarvurdering, indhente 2 i året pga. ny lovgivning	46.740	17.709
Varmeregnskab	2.215	2.153
	<u>104.797</u>	<u>92.564</u>
Note 6 - Bestyrelseshonorar og kontorgodtgørelse:		
Bestyrelseshonorar, formand	3.850	22.634
Kontor- og telefongodtgørelse	11.550	22.500
	<u>15.400</u>	<u>45.134</u>
		kr.
Note 7 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum		53.000.000
Tilgang før 2015/16		21.177.277
Tilgang 2015/16, altaner		288.204
		<u>74.465.481</u>
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. september 2019		121.734.519
Årets opskrivning til valuarvurdering		3.700.000
		<u>125.434.519</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august 2020		<u>199.900.000</u>

Noter

Note 7 - Ejendommens værdi:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 29. april 2020 af Vurderingsspecialist MRICS Registered Valuar, 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.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 4,15%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,25% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 186.000.000 eller 215.700.000.

Valuarvurderingen kan fastholdes i en ubegrænset periode jfr. andelsboligloven §5 stk. 3, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

	kr.
Note 8 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. september 2019	2.310.000
	2.310.000
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. september 2019	121.734.519
Årets opskrivning til valuarvurdering	3.700.000
	125.434.519
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. september 2019	-712.550
Årets kursregulering	557.305
	-155.245
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. september 2019	-7.831.969
Årets afdrag prioritetsgæld	1.013.300
Låneomlægning, omkostninger og kurstab	-749.127
Overført resultat	1.534.696
Regulering af reserve til værdiregulering	873.826
	-5.159.274
Egenkapital i alt	122.430.000

Noter

Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/9 2019	Optaget(+)/ Indfriet(-)	Afdrag	Restgæld 31/8 2020	Kursværdi 31/8 2020
a)	40.578.000	-40.578.000	0	0	0
b)	20.865.119	-20.285.902	579.217	0	0
c)	0	30.445.000	434.083	30.010.917	30.425.672
d)	0	31.304.000	0	31.304.000	31.044.490
	<u>61.443.119</u>	<u>885.098</u>	<u>1.013.300</u>	<u>61.314.917</u>	<u>61.470.162</u>

- a) Nordea, stående obligationslån, 4,00%
- b) Nordea, fastforrentet obligationslån med afdrag, 1,50%, udløber i 2035
- a) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,1010%, udløber i 2049
- b) Nordea, stående obligationslån, 1,00%, forfalder til indfrielse 31/12 2049

Note 10 - 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. Herudover er der tinglyst et afgiftpantebrev på kr.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 199.900.000.

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 11 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

kr.

Note 12 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital før reserver ifølge balancen				<u>122.430.000</u>
Andelsindskud				<u>2.310.000</u>
Andelskronens værdi	<u>122.430.000</u>	=	<u>2.310.000</u>	<u>53,0000</u>

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 50,0000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 53,0000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 60,1178.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 53,0000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
0010 - Vesterbrogade 18, 3. tv.	225	112.500	5.625.000	5.962.500
0020 - Vesterbrogade 18, 5. th.	131	65.500	3.275.000	3.471.500
0040 - Sankt Jørgens Alle 3, 1. th.	64	32.000	1.600.000	1.696.000
0050 - Sankt Jørgens Alle 3, 1. tv.	64	32.000	1.600.000	1.696.000
0060 - Sankt Jørgens Alle 3, 2. tv.	64	32.000	1.600.000	1.696.000
0070 - Sankt Jørgens Alle 3, 2. th.	64	32.000	1.600.000	1.696.000
0080 - Sankt Jørgens Alle 3, 3. tv.	64	32.000	1.600.000	1.696.000
0090 - Sankt Jørgens Alle 3, 3. th.	64	32.000	1.600.000	1.696.000
0100 - Sankt Jørgens Alle 3, 4. tv.	64	32.000	1.600.000	1.696.000
0110 - Sankt Jørgens Alle 3, 4. th.	64	32.000	1.600.000	1.696.000
0120 - Sankt Jørgens Alle 5, 1. th.	65	32.500	1.625.000	1.722.500
0130 - Sankt Jørgens Alle 5, 1. tv.	64	32.000	1.600.000	1.696.000
0140 - Sankt Jørgens Alle 5, 2. tv.	64	32.000	1.600.000	1.696.000
0150 - Sankt Jørgens Alle 5, 2. th.	65	32.500	1.625.000	1.722.500
0160 - Sankt Jørgens Alle 5, 3. tv.	64	32.000	1.600.000	1.696.000
0180 - Sankt Jørgens Alle 5, 4. th.	65	32.500	1.625.000	1.722.500
0190 - Sankt Jørgens Alle 5, 4. tv.	64	32.000	1.600.000	1.696.000
0200 - Sankt Jørgens Alle 7, st. tv.	58	29.000	1.450.000	1.537.000
0210 - Sankt Jørgens Alle 7, 1. tv.	86	43.000	2.150.000	2.279.000
0220 - Sankt Jørgens Alle 7, 1. th.	84	42.000	2.100.000	2.226.000
0230 - Sankt Jørgens Alle 7, 2. tv.	86	43.000	2.150.000	2.279.000
0240 - Sankt Jørgens Alle 7, 2. th.	84	42.000	2.100.000	2.226.000
0250 - Sankt Jørgens Alle 7, 3. tv.	86	43.000	2.150.000	2.279.000
0260 - Sankt Jørgens Alle 7, 3. th.	140	70.000	3.500.000	3.710.000
0270 - Sankt Jørgens Alle 7, 4. tv.	86	43.000	2.150.000	2.279.000
0280 - Sankt Jørgens Alle 7, 4. th.	84	42.000	2.100.000	2.226.000
0290 - Sankt Jørgens Alle 9, st. th.	56	28.000	1.400.000	1.484.000
0300 - Sankt Jørgens Alle 9, st. tv.	56	28.000	1.400.000	1.484.000
0310 - Sankt Jørgens Alle 9, 1. tv.	56	28.000	1.400.000	1.484.000
0320 - Sankt Jørgens Alle 9, 1. th.	56	28.000	1.400.000	1.484.000
0330 - Sankt Jørgens Alle 9, 2. tv.	56	28.000	1.400.000	1.484.000
0340 - Sankt Jørgens Alle 9, 2. th.	56	28.000	1.400.000	1.484.000
Transport	2.449	1.224.500	61.225.000	64.898.500

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	2.449	1.224.500	61.225.000	64.898.500
0350 - Sankt Jørgens Alle 9, 3. th.	56	28.000	1.400.000	1.484.000
0370 - Sankt Jørgens Alle 9, 4. tv.	56	28.000	1.400.000	1.484.000
0380 - Sankt Jørgens Alle 9, 4. th.	56	28.000	1.400.000	1.484.000
0390 - Sankt Jørgens Alle 11, st. tv.	86	43.000	2.150.000	2.279.000
0410 - Sankt Jørgens Alle 11, 1. tv.	86	43.000	2.150.000	2.279.000
0420 - Sankt Jørgens Alle 11, 1. th.	108	54.000	2.700.000	2.862.000
0430 - Sankt Jørgens Alle 11, 2. tv.	86	43.000	2.150.000	2.279.000
0440 - Sankt Jørgens Alle 11, 2. th.	88	44.000	2.200.000	2.332.000
0450 - Sankt Jørgens Alle 11, 3. tv.	86	43.000	2.150.000	2.279.000
0460 - Sankt Jørgens Alle 11, 3. th.	88	44.000	2.200.000	2.332.000
0470 - Sankt Jørgens Alle 11, 4. tv.	86	43.000	2.150.000	2.279.000
0480 - Sankt Jørgens Alle 11, 4. th.	88	44.000	2.200.000	2.332.000
0510 - Gl. Kongevej 9, 2. tv.	175	87.500	4.375.000	4.637.500
0520 - Gl. Kongevej 9, 2. th.	97	48.500	2.425.000	2.570.500
0530 - Gl. Kongevej 9, 3. tv.	175	87.500	4.375.000	4.637.500
0540 - Gl. Kongevej 9, 3. th.	97	48.500	2.425.000	2.570.500
0550 - Gl. Kongevej 9, 4. th.	97	48.500	2.425.000	2.570.500
0570 - Gl. Kongevej 9, 5. tv.	133	66.500	3.325.000	3.524.500
0580 - Gl. Kongevej 9, 5. th.	61	30.500	1.525.000	1.616.500
1070 - Vesterbrogade 18, 3.th	141	70.500	3.525.000	3.736.500
1080 - Vesterbrogade 18, 4. tv.	225	112.500	5.625.000	5.962.500
	<u>4.620</u>	<u>2.310.000</u>	<u>115.500.000</u>	<u>122.430.000</u>

Note 13 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **25** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.8.20		31.8.19 *	31.8.18 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
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	I alt	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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	199.900.000	22.293
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	18.442.035	2.057

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

Note 14 - 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 ² pr. år
H1	Boligafgift	574
H2	Erhvervslejeindtægter	852
H3	Boliglejeindtægter	72

		2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	395	191	552

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	26.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	12.777
K3	Teknisk andelsværdi	39.277

		2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	14	27	63
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	129	270	88
M3	Vedligeholdelse i alt	142	297	151

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	68

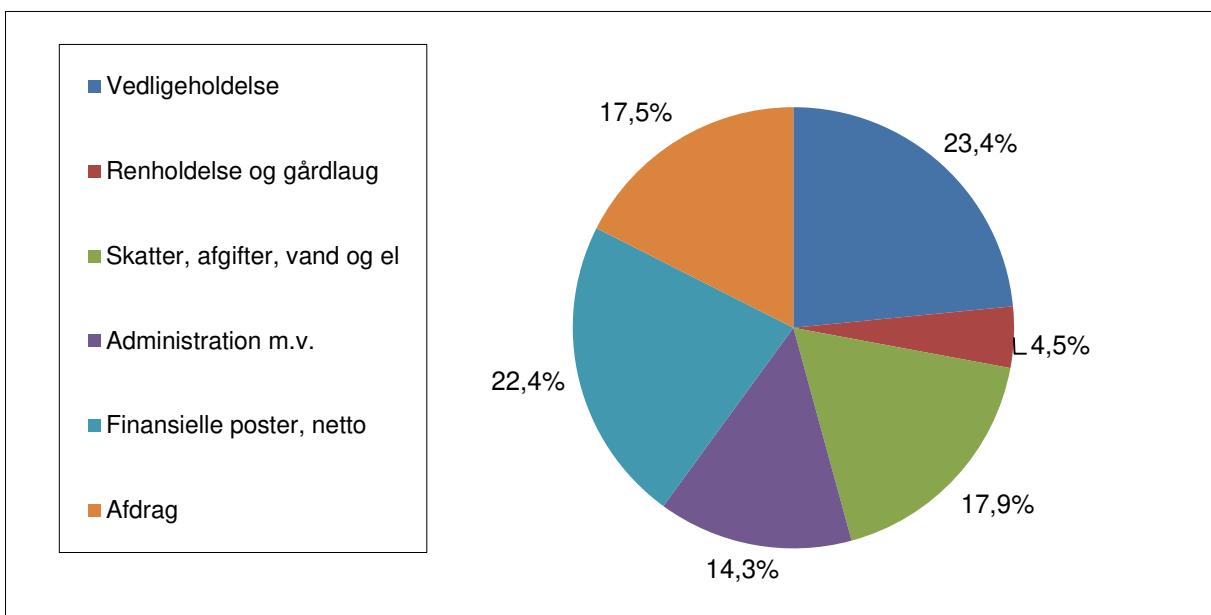
		2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	244	248	219

Note 14 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	29.004	14.944
Valuarvurdering	43.268	22.293
Anskaffelsessum (kostpris)	16.118	8.304
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.777	6.583
Foreslået andelsværdi	26.500	13.653
Reserver uden for andelsværdi	3.992	2.057
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		574
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		475
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.078
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		38
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		23,4
Renholdelse og gårdlaug		4,5
Skatter, afgifter, vand og el		17,9
Administration m.v.		14,3
Finansielle poster, netto		22,4
Afdrag		17,5
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard
Bilag 4 til årsrapporten for 2019/20

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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	199.900.000	22.293
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	18.442.035	2.057

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	574

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	26.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	12.777
K3	Teknisk andelsværdi	39.277

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	68

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Janne Jensen

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:1249553782607

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-10-29 11:25:25Z

NEM ID 

Janne Jensen

Administrator

Serienummer: CVR:29803250-RID:1249553782607

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-10-29 11:26:06Z

NEM ID 

Jelis Walentin Bosse

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-641905605466

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-10-29 11:28:04Z

NEM ID 

Ditte Klint Nøhr

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-671253291566

IP: 192.16.xxx.xxx

2020-10-29 11:29:05Z

NEM ID 

David Malthe Probst

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-656526222641

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-10-29 11:59:16Z

NEM ID 

Marianne Bärnholt Duffield

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-064231597742

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-10-30 10:28:29Z

NEM ID 

Jon Herstad

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-283454878942

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-10-30 13:05:15Z

NEM ID 

Katrine Nymand Nilsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-215187801046

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-10-31 17:53:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XDJJ7-WQ2HJ-2J7DQ-Y67EL-MZ2CB-VP0Y1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>