

**Andelsboligforeningen  
Sankt Jørgens Gaard**

**Årsrapport for 2020/21  
(21. 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 - 18
Nøgleoplysninger	19 - 21
Bilag 4	22

## 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>	Ditte Nøhr (formand) David Probst Michael Hebsgaard Jelis W. Bosse Marianne Duffield
<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

## 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 2020/21. 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 2021.

København, den 12. oktober 2021

---

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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2020 - 31. august 2021.

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 12. oktober 2021

---

David Probst

---

Ditte Nøhr  
(formand)

---

Michael Hebsgaard

---

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 2020 - 31. august 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2020 - 31. august 2021 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om 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 12. oktober 2021

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. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### RESULTATOPGØRELSEN:

#### Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

#### Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger og erhverv. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste 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 reservede 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. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.



## Resultatopgørelse for perioden 1. september - 31. august

Note	2020/21 Budget (ej revideret)		2020/21 Regnskab	2019/20 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.878.046	Boligafgift	1.883.845	2.596.804
	147.000	Boligafgift, altaner	147.000	147.000
	333.000	Leje, beboelse	333.245	327.864
	4.150.000	Leje, erhverv	4.004.054	3.919.943
	25.500	Diverse lokaler	25.500	21.000
	124.500	Garager/carporte	129.419	127.023
	0	Øvrige indtægter	2.800	5.950
	<u>6.658.046</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>6.525.863</u>	<u>7.145.584</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	850.000	Prioritetsrenter	839.089	1.294.325
	0	Renter, bank	2.812	3
	490.000	Grundskyld	499.525	470.329
	201.000	Dagrenovation	211.420	137.231
	40.000	Elforbrug	38.877	38.487
1	185.000	Forsikringer og abonnementer	180.506	186.080
2	270.000	Vicevært og renholdelse	248.141	258.060
3	375.000	Reparation og vedligeholdelse	401.075	560.372
4	1.685.500	Planlagt vedligeholdelse	389.635	785.780
	21.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	20.413	20.115
	258.000	Administrationshonorar	250.003	251.768
	27.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	24.642	24.468
5	125.000	Andre honorarer	86.718	104.797
6	30.000	Bestyrelseshonorar og kontorgodtgørelse	7.700	15.400
	38.000	Kontorhold, porto og gebyrer	23.504	30.642
	25.000	Møde- og foreningsomkostninger	14.081	22.210
	5.000	Tab på forbrugsregnskaber	14.507	8.582
	125.000	Omlægning af erhverv til bolig	33.750	3.763
	50.000	Tab på debitorer	0	0
	400.000	Selskabsskat	440.616	385.176
	<u>5.200.500</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>3.727.014</u>	<u>4.597.588</u>
	<u>1.457.546</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>2.798.849</u>	<u>2.547.996</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	860.000	Afdrag på prioritetsgæld	865.985	1.013.300
	0	Reserveret til udskiftning af døre	1.900.000	0
	597.546	Overført resultat	32.864	1.534.696
	<u>1.457.546</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>2.798.849</u>	<u>2.547.996</u>

## Balance pr. 31. august

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
7 <b>Ejendommens værdi</b>	205.400.000	199.900.000
(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 134.000.000)		
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>205.400.000</u>	<u>199.900.000</u>
Tilgodehavende boligafgift m.v.	61.434	622
Tilgodehavende erhvervsleje, henstand covid19	0	127.337
Forudbetalte omkostninger	262.834	249.890
Igangværende handler	1.975	9.875
Diverse tilgodehavender	3.442	0
<b>Tilgodehavender</b>	<u>329.685</u>	<u>387.724</u>
Nordea, driftskonto	7.433.701	5.117.183
Nordea, venteliste	8.400	5.600
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>7.442.101</u>	<u>5.122.783</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.771.786</u>	<u>5.510.507</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>213.171.786</u></u>	<u><u>205.410.507</u></u>

## Balance pr. 31. august

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
8	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>137.170.000</u>	<u>122.430.000</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	2.000.000	2.000.000
	Reserveret til udskiftning af døre	1.900.000	0
	Reserve til værdiregulering	<u>9.641.755</u>	<u>16.442.035</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>13.541.755</u>	<u>18.442.035</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>150.711.755</u>	<u>140.872.035</u>
9	Prioritetsgæld, kursværdi	59.063.306	61.470.162
	Deposita	1.780.585	1.734.801
	Forudbetalt boligafgift m.v.	178	3.456
	Skyldig til fraflytter	300.000	0
	Fast forudbetalt leje	9.029	9.029
	Indvendig vedligeholdelse	178.854	197.432
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	415.155	
	Afholdte udgifter	<u>-436.634</u>	72.150
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	201.941	
	Afholdte udgifter	<u>-91.553</u>	55.466
	Afsluttet vandregnskab	0	3.000
	Fraflytning af erhverv	0	75.403
	Skyldig moms	408.160	86.834
	Skyldig selskabsskat	287.458	152.842
	Skyldige omkostninger	<u>343.552</u>	<u>677.897</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>62.460.031</u>	<u>64.538.472</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>213.171.786</u>	<u>205.410.507</u>
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Forsikringsforhold		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
14	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
<b>Note 1 - Forsikringer og abonnementer:</b>		
Ejendomsforsikring	126.050	135.910
Ista, målerleje	866	839
CEJ, energistyring	5.626	5.552
Falck, hjertestarter	1.522	0
Grafitti	8.035	7.964
Rottefælder	15.324	13.037
Elevatorabonnementer	10.079	8.757
Parkeringservice	10.460	11.752
Porte	2.544	2.269
	<u>180.506</u>	<u>186.080</u>
<b>Note 2 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Ejendomsservice	216.172	228.506
Måtter	26.918	23.854
Vinduespolering	5.051	5.700
	<u>248.141</u>	<u>258.060</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Dørtelefon, reparation af dørtelefoner	759	7.762
Elektriker, reparation	1.215	35.390
Elevator, afhængning af elevatorstol m.v.	70.404	42.254
Facade, udskiftning af mursten mod gården	32.264	2.174
Kloak, tjek af faldstamme	0	1.315
Fællesarealer, indendørs	70.199	87.849
Fællesarealer, udendørs	24.720	14.494
Grønne arealer, legeplads og gårdbænk	0	9.427
Låseservice, udskiftning af cylinder m.v.	13.321	28.011
Materialer og småanskaffelser	1.497	517
Malerarbejde, maling sokkel m.v.	26.545	0
Røgalarmer, udskiftet røgalarmer	1.456	5.586
Skadedyrsbekæmpelse	0	73.241
Tag, rens af tagrender m.v.	37.209	0
Teknisk bistand	0	70.872
Varmeanlæg, rens og service af beholder m.v.	18.963	40.189
Ventilationsanlæg, udskiftning af bøjninger i kælder	0	37.409
Vinduer og døre, udskiftning af rude m.v.	27.095	32.255
VVS, afmonteret toilet og installeret nyt m.v.	75.428	71.627
	<u>401.075</u>	<u>560.372</u>

## Noter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Note 4 - Planlagt vedligeholdelse:</b>		
Elevator, renovering	317.925	0
Installation BWT anlæg	0	52.462
Istandsættelse og ombygning af lejemål	0	24.070
Bagtrapper, etablering af trappelys	71.710	0
Legepladser mv. i terræn	0	114.050
Renovering gårdfacade	0	595.198
	<u>389.635</u>	<u>785.780</u>
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
Andre honorarer	2.932	2.953
Annoncer og erhvervslejekontrakt	6.878	11.507
CEJ, ejendomsinspektør	36.116	35.682
CEJ, teknisk bistand i forbindelse med elevator	3.874	0
CEJ, teknisk bistand sammenlægning erhvervslejemål	2.767	0
CEJ, teknisk bistand igangværende opgaver	2.214	0
CEJ, inhentning af tilbud for energimærke	3.125	0
CEJ, ud- og indflytningssyn	6.560	0
Redmark, korrektion skat tidl. år	0	5.700
Valuarvurdering	20.000	46.740
Varmeregnskab	2.252	2.215
	<u>86.718</u>	<u>104.797</u>
<b>Note 6 - Bestyrelseshonorar og kontorgodtgørelse:</b>		
Bestyrelseshonorar, formand	0	3.850
Kontor- og telefongodtgørelse	7.700	11.550
	<u>7.700</u>	<u>15.400</u>
		<u>kr.</u>
<b>Note 7 - Ejendommens værdi:</b>		
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 2020		125.434.519
Årets opskrivning til valuarvurdering		5.500.000
		<u>130.934.519</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august 2021</b>		<u>205.400.000</u>

## Noter

---

### Note 7 - Ejendommens værdi:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 31. august 2021 af Vurderingsspecialist MRICS Registered Valuar 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 lovlige 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 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 178.900.000 eller 239.600.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt 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 lovlige 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 er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

	kr.
<b>Note 8 - Egenkapital:</b>	
Andelskapital:	
Saldo 1. september 2020	2.310.000
	2.310.000
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. september 2020	125.434.519
Årets opskrivning til valuarvurdering	5.500.000
	130.934.519

## Noter

	kr.
<b>Note 8 - Egenkapital: (fortsat)</b>	
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. september 2020	-155.245
Årets kursregulering	1.540.871
	1.385.626
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. september 2020	-5.159.274
Årets afdrag prioritetsgæld	865.985
Overført resultat	32.864
Regulering af reserve til værdiregulering	6.800.280
	2.539.855
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>137.170.000</b>

### Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/9 2020	Afdrag	Restgæld 31/8 2021	Kursværdi 31/8 2021
a)	30.010.917	865.985	29.144.932	28.866.528
b)	31.304.000	0	31.304.000	30.196.778
	61.314.917	865.985	60.448.932	59.063.306

- 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. 4.178.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 205.400.000.

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.

## Noter

		kr.
<b>Note 12 - Beregning af andelsværdi:</b>		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3, i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		150.711.755
Reserve til fremtidig vedligeholdelse		-2.000.000
Reserveret til udskiftning af døre		-1.900.000
Reserve til værdiregulering		-9.641.755
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. §5 stk. 3	199.900.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-205.400.000	-5.500.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		131.670.000
Andelsindskud		2.310.000
Andelskronens værdi	131.670.000 =	57,0000
	2.310.000	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 53,0000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 57,0000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til §5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 61,1739.

Andelens værdi ved en andelskrone på 57,0000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
0010 - Vesterbrogade 18, 3. tv.	225	112.500	5.962.500	6.412.500
0020 - Vesterbrogade 18, 5. th.	131	65.500	3.471.500	3.733.500
0040 - Sankt Jørgens Alle 3, 1. th.	64	32.000	1.696.000	1.824.000
0050 - Sankt Jørgens Alle 3, 1. tv.	64	32.000	1.696.000	1.824.000
0060 - Sankt Jørgens Alle 3, 2. tv.	64	32.000	1.696.000	1.824.000
0070 - Sankt Jørgens Alle 3, 2. th.	64	32.000	1.696.000	1.824.000
0080 - Sankt Jørgens Alle 3, 3. tv.	64	32.000	1.696.000	1.824.000
0090 - Sankt Jørgens Alle 3, 3. th.	64	32.000	1.696.000	1.824.000
0100 - Sankt Jørgens Alle 3, 4. tv.	64	32.000	1.696.000	1.824.000
0110 - Sankt Jørgens Alle 3, 4. th.	64	32.000	1.696.000	1.824.000
0120 - Sankt Jørgens Alle 5, 1. th.	65	32.500	1.722.500	1.852.500
0130 - Sankt Jørgens Alle 5, 1. tv.	64	32.000	1.696.000	1.824.000
0140 - Sankt Jørgens Alle 5, 2. tv.	64	32.000	1.696.000	1.824.000
0150 - Sankt Jørgens Alle 5, 2. th.	65	32.500	1.722.500	1.852.500
0160 - Sankt Jørgens Alle 5, 3. tv.	64	32.000	1.696.000	1.824.000
Transport	1.190	595.000	31.535.000	33.915.000



## Noter

### Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	1.190	595.000	31.535.000	33.915.000
0180 - Sankt Jørgens Alle 5, 4. th.	65	32.500	1.722.500	1.852.500
0190 - Sankt Jørgens Alle 5, 4. tv.	64	32.000	1.696.000	1.824.000
0200 - Sankt Jørgens Alle 7, st. tv.	58	29.000	1.537.000	1.653.000
0210 - Sankt Jørgens Alle 7, 1. tv.	86	43.000	2.279.000	2.451.000
0220 - Sankt Jørgens Alle 7, 1. th.	84	42.000	2.226.000	2.394.000
0230 - Sankt Jørgens Alle 7, 2. tv.	86	43.000	2.279.000	2.451.000
0240 - Sankt Jørgens Alle 7, 2. th.	84	42.000	2.226.000	2.394.000
0250 - Sankt Jørgens Alle 7, 3. tv.	86	43.000	2.279.000	2.451.000
0260 - Sankt Jørgens Alle 7, 3. th.	140	70.000	3.710.000	3.990.000
0270 - Sankt Jørgens Alle 7, 4. tv.	86	43.000	2.279.000	2.451.000
0280 - Sankt Jørgens Alle 7, 4. th.	84	42.000	2.226.000	2.394.000
0290 - Sankt Jørgens Alle 9, st. th.	56	28.000	1.484.000	1.596.000
0300 - Sankt Jørgens Alle 9, st. tv.	56	28.000	1.484.000	1.596.000
0310 - Sankt Jørgens Alle 9, 1. tv.	56	28.000	1.484.000	1.596.000
0320 - Sankt Jørgens Alle 9, 1. th.	56	28.000	1.484.000	1.596.000
0330 - Sankt Jørgens Alle 9, 2. tv.	56	28.000	1.484.000	1.596.000
0340 - Sankt Jørgens Alle 9, 2. th.	56	28.000	1.484.000	1.596.000
0350 - Sankt Jørgens Alle 9, 3. th.	56	28.000	1.484.000	1.596.000
0370 - Sankt Jørgens Alle 9, 4. tv.	56	28.000	1.484.000	1.596.000
0380 - Sankt Jørgens Alle 9, 4. th.	56	28.000	1.484.000	1.596.000
0390 - Sankt Jørgens Alle 11, st. tv.	86	43.000	2.279.000	2.451.000
0410 - Sankt Jørgens Alle 11, 1. tv.	86	43.000	2.279.000	2.451.000
0420 - Sankt Jørgens Alle 11, 1. th.	108	54.000	2.862.000	3.078.000
0430 - Sankt Jørgens Alle 11, 2. tv.	86	43.000	2.279.000	2.451.000
0440 - Sankt Jørgens Alle 11, 2. th.	88	44.000	2.332.000	2.508.000
0450 - Sankt Jørgens Alle 11, 3. tv.	86	43.000	2.279.000	2.451.000
0460 - Sankt Jørgens Alle 11, 3. th.	88	44.000	2.332.000	2.508.000
0470 - Sankt Jørgens Alle 11, 4. tv.	86	43.000	2.279.000	2.451.000
0480 - Sankt Jørgens Alle 11, 4. th.	88	44.000	2.332.000	2.508.000
0510 - Gl. Kongevej 9, 2. tv.	175	87.500	4.637.500	4.987.500
0520 - Gl. Kongevej 9, 2. th.	97	48.500	2.570.500	2.764.500
0530 - Gl. Kongevej 9, 3. tv.	175	87.500	4.637.500	4.987.500
0540 - Gl. Kongevej 9, 3. th.	97	48.500	2.570.500	2.764.500
0550 - Gl. Kongevej 9, 4. th.	97	48.500	2.570.500	2.764.500
0570 - Gl. Kongevej 9, 5. tv.	133	66.500	3.524.500	3.790.500
0580 - Gl. Kongevej 9, 5. th.	61	30.500	1.616.500	1.738.500
1070 - Vesterbrogade 18, 3. th	141	70.500	3.736.500	4.018.500
1080 - Vesterbrogade 18, 4. tv.	225	112.500	5.962.500	6.412.500
	<u>4.620</u>	<u>2.310.000</u>	<u>122.430.000</u>	<u>131.670.000</u>

## Noter

---

**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

		31.8.21		31.8.20 *	31.8.19 *
		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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	199.900.000	22.293
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.541.755	1.510

### Note 14 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

<b>Sæt kryds</b>		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	438
H2	Erhvervslejeindtægter	910
H3	Boliglejeindtægter	72

		2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	191	552	606

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	28.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	11.837
K3	Teknisk andelsværdi	40.337

		2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	62	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	270	88	43
M3	Vedligeholdelse i alt	297	150	88

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70

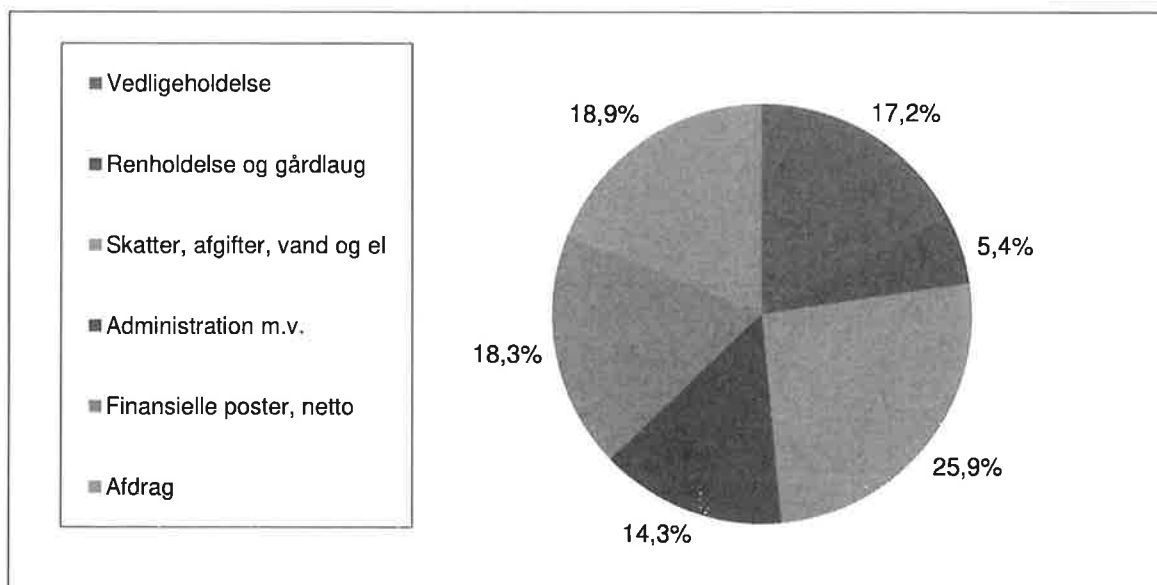
		2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	248	219	187

## 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 <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	29.004	14.944
Valuarvurdering	44.459	22.906
Anskaffelsessum (kostpris)	16.118	8.304
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.837	6.099
Foreslået andelsværdi	28.500	14.684
Reserver uden for andelsværdi	2.931	1.510
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		438
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		481
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.152
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		31
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		17,2
Renholdelse og gårdlaug		5,4
Skatter, afgifter, vand og el		25,9
Administration m.v.		14,3
Finansielle poster, netto		18,3
Afdrag		18,9
		<u>100,0</u>



**Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2020/21**

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN**

**Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	199.900.000	22.293
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.541.755	1.510

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	438

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	28.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	11.837
K3	Teknisk andelsværdi	40.337

**Vedligeholdelse**

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

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70

# PENNEO

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

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

## Janne Jensen

Administrator

Serienummer: CVR:29803250-RID:1249553782607

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-10-28 09:08:14 UTC

NEM ID 

## Janne Jensen

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:1249553782607

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-10-28 09:08:14 UTC

NEM ID 

## Ditte Klint Nøhr

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-671253291566

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-10-28 09:09:10 UTC

NEM ID 

## Jelis Walentin Bosse

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-641905605466

IP: 176.21.xxx.xxx

2021-10-28 09:32:54 UTC

NEM ID 

## Marianne Bärnholt Duffield

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-064231597742

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-10-29 06:32:26 UTC

NEM ID 

## Michael Hebsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-941793406405

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-10-31 17:02:31 UTC

NEM ID 

## David Malthe Probst

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-656526222641

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-10-31 21:19:08 UTC

NEM ID 

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 tredje part. 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>