

**Andelsboligforeningen  
Sankt Jørgens Gaard**

**Årsrapport for 2021/22  
(22. regnskabsår)**

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

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## 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 lejemål

**Bestyrelse**

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

**Administrator**

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

**Revision**

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

## Bestyrelses- og administratorpåtegning

---

**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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022.

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 25. oktober 2022

---

David Probst

---

Ditte Nøhr  
(formand)

---

Michael Hebsgaard

---

Jelis W. Bosse

---

Marianne Duffield

**Administrators påtegning:**

Som administrator i Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard skal vi hermed erklære, at vi har forstået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/22. 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 2022.

København, den 25. oktober 2022

---

CEJ Ejendomsadministration A/S

## 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 2021 - 31. august 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 årsregnskabslovens bestemmelser, 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 25. oktober 2022  
Redmark  
Godkendt 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 reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

**Hensatte forpligtelser:**

Omfatter indvendig vedligeholdelse.

**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 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20 stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Nøgleoplysninger:**

De i note 11 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	2021/22 Budget <small>(ej revideret)</small>		2021/22 Regnskab	2020/21 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.502.429	Boligafgift, ordinær	1.502.436	1.883.845
	147.000	Boligafgift, altaner	147.000	147.000
	335.000	Leje, beboelse	342.258	333.245
	4.150.000	Leje, erhverv	4.188.298	4.004.054
	30.000	Diverse lokaler	27.000	25.500
	125.000	Garager/carporte	123.003	129.419
	0	Gebyr, venteliste	5.300	2.800
	<u>6.289.429</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>6.335.295</u>	<u>6.525.863</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	850.000	Prioritetsrenter	826.622	839.089
	20.000	Bankrenter	21.383	2.812
	520.000	Grundskyld	524.696	499.525
	230.000	Dagrenovation	233.786	211.420
	45.000	Elforbrug	62.372	38.877
1	190.000	Forsikringer og abonnementer	187.424	180.506
2	275.000	Vicevært og renholdelse	254.504	248.141
3	420.000	Reparation og vedligeholdelse	315.116	401.075
4	3.120.000	Planlagt vedligeholdelse	1.541.969	389.635
	21.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	20.637	20.413
	255.000	Administrationshonorar	253.250	250.003
	28.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	25.354	24.642
5	125.000	Andre honorarer	181.677	86.718
	30.000	Bestyrelseshonorar og kontorgodtgørelse	11.550	7.700
	33.000	Kontorhold, porto og gebyrer	8.644	23.504
	25.000	Møde- og foreningsomkostninger	27.384	14.081
	5.000	Tab på forbrugsregnskaber	4.270	14.507
	75.000	Omlægning af erhverv til bolig	27.219	33.750
	50.000	Tab på debitorer	194	0
	<u>450.000</u>	Selskabsskat	<u>249.297</u>	<u>440.616</u>
	<u>6.767.000</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>4.777.348</u>	<u>3.727.014</u>
	<u>-477.571</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>1.557.947</u>	<u>2.798.849</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	880.000	Afdrag på prioritetsgæld	875.559	865.985
	<u>-1.357.571</u>	Overført resultat	<u>682.388</u>	<u>1.932.864</u>
	<u>-477.571</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>1.557.947</u>	<u>2.798.849</u>



## Balance pr. 31. august

<b>Aktiver</b>		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6	Ejendommens værdi	207.600.000	205.400.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>207.600.000</u>	<u>205.400.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	5.878	61.434
	Tilgodehavende vurdering af andel til salg	4.093	1.975
	Tilgodehavende forsikringsag	55.950	0
	Tilgodehavende vedr. facaderenovering	236.281	0
	Diverse tilgodehavender	75	3.442
	Afsluttet varmeregnskab	29.598	0
	Forudbetalt forsikring	11.429	11.430
	Forudbetalt service	11.623	0
	Forudbetalt CEJ	24.211	0
	Forudbetalt grundskyld	177.390	169.915
	Forudbetalt dagrenovation	81.058	81.489
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>637.586</u>	<u>329.685</u>
	Nordea, driftskonto	7.980.128	7.433.701
	Nordea, venteliste	13.673	8.400
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>7.993.801</u>	<u>7.442.101</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.631.387</u>	<u>7.771.786</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>216.231.387</u></u>	<u><u>213.171.786</u></u>

## Balance pr. 31. august

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>139.370.000</u>	<u>137.170.000</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	2.000.000	2.000.000
	Reserveret til udskiftning af døre	3.500.000	1.900.000
	Reserve til værdiregulering	<u>22.783.859</u>	<u>9.641.755</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>28.283.859</u>	<u>13.541.755</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>167.653.859</u>	<u>150.711.755</u>
	<b>Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere</b>	<u>199.490</u>	<u>178.854</u>
7	Prioritetsgæld	<u>44.118.350</u>	<u>58.187.747</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>44.118.350</u>	<u>58.187.747</u>
7	Prioritetsgæld	885.240	875.559
	Deposita og fast forudbetalt leje	1.945.435	1.789.614
	Forudbetalt boligafgift m.v.	110	178
	Skyldig til fraflytter	100.000	300.000
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	410.660	
	Afholdte udgifter	<u>-340.451</u>	70.209
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	206.979	
	Afholdte udgifter	<u>-174.012</u>	32.967
	Skyldig moms	396.245	408.160
	Skyldig selskabsskat	413.092	287.458
	Skyldige omkostninger	<u>416.390</u>	<u>343.552</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>4.259.688</u>	<u>4.093.430</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>48.378.038</u>	<u>62.281.177</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>216.231.387</u></u>	<u><u>213.171.786</u></u>
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitaloppgørelse pr. 31. august

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelskapital:</b>		
Saldo 1. september	2.310.000	2.310.000
	<u>2.310.000</u>	<u>2.310.000</u>
<b>Ejendommens opskrivningsfond:</b>		
Saldo 1. september	130.934.519	125.434.519
Årets opskrivning til dagsværdi	2.200.000	5.500.000
	<u>133.134.519</u>	<u>130.934.519</u>
<b>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:</b>		
Saldo 1. september	1.385.626	-155.245
Årets kursregulering	13.184.157	1.540.871
	<u>14.569.783</u>	<u>1.385.626</u>
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. september	2.539.855	-5.159.274
Årets afdrag prioritetsgæld	875.559	865.985
Overført resultat	682.388	1.932.864
Reserveret til udskiftning af døre	-1.600.000	-1.900.000
Regulering af reserve til værdiregulering	-13.142.104	6.800.280
	<u>-10.644.302</u>	<u>2.539.855</u>
<b>Egenkapital før reserver</b>	<u><u>139.370.000</u></u>	<u><u>137.170.000</u></u>

## Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
<b>Note 1 - Forsikringer og abonnementer:</b>		
Ejendomsforsikring	130.153	126.050
Ista, målerleje	895	866
CEJ, energistyring	5.767	5.626
Falck, hjertestarter	1.580	1.522
Grafitti	8.444	8.035
Rottfælder	15.468	15.324
Brandpræventivt tilsyn	136	0
Elevatorabonnementer	10.063	10.079
Parkeringservice	10.485	10.460
Porte	4.433	2.544
	<u>187.424</u>	<u>180.506</u>
<b>Note 2 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Ejendomsservice	221.856	216.172
Måtter	27.405	26.918
Vinduespolering	5.243	5.051
	<u>254.504</u>	<u>248.141</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Dørtelefon, reparation af dørtelefoner	2.341	759
Elektriker, udskiftning af lamper m.v.	7.361	1.215
Elevator, afhængning af elevatorstol m.v.	0	70.404
Facade, reparation af facade m.v.	5.601	32.264
Faldstammer, lappet faldstamme m.v.	7.111	0
Fællesarealer, indendørs	0	70.199
Fællesarealer, udendørs	25.151	24.720
Kloak, inspektion af kloak m.v.	10.089	0
Låseservice, køb og salg nøgler m.v.	16.684	13.321
Malerarbejde, maling sokkel m.v.	0	26.545
Materialer og småanskaffelser	0	1.497
Murer, reparation og pudsning af mur m.v.	31.807	0
Røgalarmer, udskiftet røgalarmer	0	1.456
Tag, rens af tagrender m.v.	9.395	37.209
Tømrer- og snedker, samling og montering af borde og bænke	4.717	0
Varmeanlæg, service af beholder m.v.	31.734	18.963
Ventilationsanlæg, rens	32.668	0
Vinduer og døre, reparation af port m.v.	39.055	27.095
VVS, service af vandanlæg, opsat armaturer m.v.	91.402	75.428
	<u>315.116</u>	<u>401.075</u>

## Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Note 4 - Planlagt vedligeholdelse:</b>		
Bagtrapper, etablering af trappelys	0	71.710
Elevator, renovering	137.093	317.925
Isolering af kælder	79.992	0
Udskiftning af døre, rådgivning	34.857	0
Renovering gårdfacade	1.203.521	0
- heraf indbetalt af naboejendom	-189.025	0
Reparation af kældervægge og ny udsugning, cafe	275.531	0
	1.541.969	389.635
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
Andre honorarer	2.950	2.932
Annoncer og erhvervslejekontrakt	11.960	6.878
CEJ, ejendomsinspektør	37.279	36.116
CEJ, indhentning af tilbud for energimærke	-306	3.125
CEJ, juridisk bistand vedr. vedligeholdelse	17.096	0
CEJ, teknisk bistand i forbindelse med elevator	0	3.874
CEJ, teknisk bistand igangværende opgaver	4.200	2.214
CEJ, teknisk bistand sammenlægning erhvervslejemål	0	2.767
CEJ, teknisk bistand vedr. isolering	21.394	0
CEJ, ud- og indflytningssyn	-3.280	6.560
EDC Erhverv, valuarvurdering	18.040	20.000
Myliin Energi Consult Aps, energimærke	54.120	0
Rebteknikeren, sikkerhedsdokumenter	15.898	0
Varmeregnskab	2.326	2.252
	181.677	86.718
		kr.
<b>Note 6 - Ejendommens værdi:</b>		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum		53.000.000
Tilgang før 2015/16		21.177.277
Tilgang 2015/16, altaner		288.204
		74.465.481
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. september 2021		130.934.519
Årets opskrivning til dagsværdi		2.200.000
		133.134.519
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august 2022</b>		207.600.000
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021</b>		134.000.000

## Noter

---

### Note 6 - Ejendommens værdi:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 17. oktober 2022 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 3,95%. 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 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 179.925.000 eller 243.538.000.

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 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 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.

### Note 7 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/9 2021	Afdrag	Restgæld 31/8 2022	Kursværdi 31/8 2022
a)	29.144.932	875.559	28.269.373	22.048.367
b)	31.304.000	0	31.304.000	22.955.223
	<u>60.448.932</u>	<u>875.559</u>	59.573.373	45.003.590
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>-885.240</u>	<u>-885.240</u>
			<u>58.688.133</u>	<u>44.118.350</u>

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

## Noter

---

### Note 8 - 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. 207.600.000.

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 9 - 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 10 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.

		kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		167.653.859
Reserve til fremtidig vedligeholdelse		-2.000.000
Reserveret til udskiftning af døre		-3.500.000
Reserve til værdiregulering		-22.783.859
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	199.900.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-207.600.000	-7.700.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		131.670.000
Andelsindskud		2.310.000
Andelskronens værdi	131.670.000	=
	2.310.000	57.000

## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 57,0000.

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 66,8631.

Andelenes 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	6.412.500	6.412.500
0020 - Vesterbrogade 18, 5. th.	131	65.500	3.733.500	3.733.500
0040 - Sankt Jørgens Alle 3, 1. th.	64	32.000	1.824.000	1.824.000
0050 - Sankt Jørgens Alle 3, 1. tv.	64	32.000	1.824.000	1.824.000
0060 - Sankt Jørgens Alle 3, 2. tv.	64	32.000	1.824.000	1.824.000
0070 - Sankt Jørgens Alle 3, 2. th.	64	32.000	1.824.000	1.824.000
0080 - Sankt Jørgens Alle 3, 3. tv.	64	32.000	1.824.000	1.824.000
0090 - Sankt Jørgens Alle 3, 3. th.	64	32.000	1.824.000	1.824.000
0100 - Sankt Jørgens Alle 3, 4. tv.	64	32.000	1.824.000	1.824.000
0110 - Sankt Jørgens Alle 3, 4. th.	64	32.000	1.824.000	1.824.000
0120 - Sankt Jørgens Alle 5, 1. th.	65	32.500	1.852.500	1.852.500
0130 - Sankt Jørgens Alle 5, 1. tv.	64	32.000	1.824.000	1.824.000
0140 - Sankt Jørgens Alle 5, 2. tv.	64	32.000	1.824.000	1.824.000
0150 - Sankt Jørgens Alle 5, 2. th.	65	32.500	1.852.500	1.852.500
0160 - Sankt Jørgens Alle 5, 3. tv.	64	32.000	1.824.000	1.824.000
0180 - Sankt Jørgens Alle 5, 4. th.	65	32.500	1.852.500	1.852.500
0190 - Sankt Jørgens Alle 5, 4. tv.	64	32.000	1.824.000	1.824.000
0200 - Sankt Jørgens Alle 7, st. tv.	58	29.000	1.653.000	1.653.000
0210 - Sankt Jørgens Alle 7, 1. tv.	86	43.000	2.451.000	2.451.000
0220 - Sankt Jørgens Alle 7, 1. th.	84	42.000	2.394.000	2.394.000
0230 - Sankt Jørgens Alle 7, 2. tv.	86	43.000	2.451.000	2.451.000
0240 - Sankt Jørgens Alle 7, 2. th.	84	42.000	2.394.000	2.394.000
0250 - Sankt Jørgens Alle 7, 3. tv.	86	43.000	2.451.000	2.451.000
0260 - Sankt Jørgens Alle 7, 3. th.	140	70.000	3.990.000	3.990.000
0270 - Sankt Jørgens Alle 7, 4. tv.	86	43.000	2.451.000	2.451.000
0280 - Sankt Jørgens Alle 7, 4. th.	84	42.000	2.394.000	2.394.000
0290 - Sankt Jørgens Alle 9, st. th.	56	28.000	1.596.000	1.596.000
0300 - Sankt Jørgens Alle 9, st. tv.	56	28.000	1.596.000	1.596.000
0310 - Sankt Jørgens Alle 9, 1. tv.	56	28.000	1.596.000	1.596.000
0320 - Sankt Jørgens Alle 9, 1. th.	56	28.000	1.596.000	1.596.000
0330 - Sankt Jørgens Alle 9, 2. tv.	56	28.000	1.596.000	1.596.000
0340 - Sankt Jørgens Alle 9, 2. th.	56	28.000	1.596.000	1.596.000
Transport	2.449	1.224.500	69.796.500	69.796.500



## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	2.449	1.224.500	69.796.500	69.796.500
0350 - Sankt Jørgens Alle 9, 3. th.	56	28.000	1.596.000	1.596.000
0370 - Sankt Jørgens Alle 9, 4. tv.	56	28.000	1.596.000	1.596.000
0380 - Sankt Jørgens Alle 9, 4. th.	56	28.000	1.596.000	1.596.000
0390 - Sankt Jørgens Alle 11, st. tv.	86	43.000	2.451.000	2.451.000
0410 - Sankt Jørgens Alle 11, 1. tv.	86	43.000	2.451.000	2.451.000
0420 - Sankt Jørgens Alle 11, 1. th.	108	54.000	3.078.000	3.078.000
0430 - Sankt Jørgens Alle 11, 2. tv.	86	43.000	2.451.000	2.451.000
0440 - Sankt Jørgens Alle 11, 2. th.	88	44.000	2.508.000	2.508.000
0450 - Sankt Jørgens Alle 11, 3. tv.	86	43.000	2.451.000	2.451.000
0460 - Sankt Jørgens Alle 11, 3. th.	88	44.000	2.508.000	2.508.000
0470 - Sankt Jørgens Alle 11, 4. tv.	86	43.000	2.451.000	2.451.000
0480 - Sankt Jørgens Alle 11, 4. th.	88	44.000	2.508.000	2.508.000
0510 - Gl. Kongevej 9, 2. tv.	175	87.500	4.987.500	4.987.500
0520 - Gl. Kongevej 9, 2. th.	97	48.500	2.764.500	2.764.500
0530 - Gl. Kongevej 9, 3. tv.	175	87.500	4.987.500	4.987.500
0540 - Gl. Kongevej 9, 3. th.	97	48.500	2.764.500	2.764.500
0550 - Gl. Kongevej 9, 4. th.	97	48.500	2.764.500	2.764.500
0570 - Gl. Kongevej 9, 5. tv.	133	66.500	3.790.500	3.790.500
0580 - Gl. Kongevej 9, 5. th.	61	30.500	1.738.500	1.738.500
1070 - Vesterbrogade 18, 3.th	141	70.500	4.018.500	4.018.500
1080 - Vesterbrogade 18, 4. tv.	225	112.500	6.412.500	6.412.500
	<u>4.620</u>	<u>2.310.000</u>	<u>131.670.000</u>	<u>131.670.000</u>

## Note 11 - Nøgleoplysninger

		31.8.22		31.8.21 *	31.8.20 *
		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> Andelshavere med tilhørende altan betaler et altanbidrag på kr. 250 pr. måned pr. altan. Bidraget skal betales til evig tid.				

		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	28.283.859	3.154

## Note 11 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14

	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	357
H2	Erhvervslejeindtægter	985
H3	Boliglejeindtægter	75

		2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	552	606	337

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	28.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	8.603
K3	Teknisk andelsværdi	37.103

		2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	62	45	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	88	43	172
M3	Vedligeholdelse i alt	150	88	207

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77

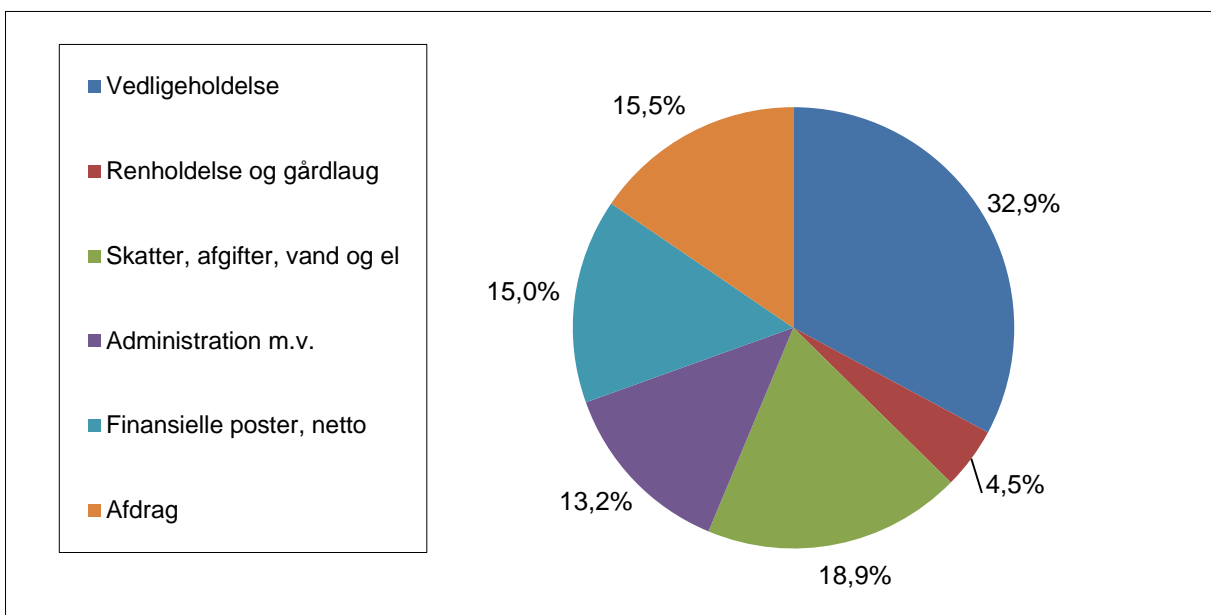
		2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	219	187	190

## Note 11 - 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	44.935	23.152
Anskaffelsessum (kostpris)	16.118	8.304
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.603	4.433
Foreslået andelsværdi	28.500	14.684
Reserver uden for andelsværdi	6.122	3.154
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		357
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		498
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.246
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		26
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		32,9
Renholdelse og gårdlaug		4,5
Skatter, afgifter, vand og el		18,9
Administration m.v.		13,2
Finansielle poster, netto		15,0
Afdrag		15,5
		<u>100,0</u>



**Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2021/22**

**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	28.283.859	3.154

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	357

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	28.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	8.603
K3	Teknisk andelsværdi	37.103

**Vedligeholdelse**

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

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77