Redmark
MÆRKBAR FORSKEL

Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard

Årsrapport for 2022/23
(23. regnskabsår)

Penneo dokumentnøgle: I6ZT3-4ZQUO-KPVUO-NJOGK-UA7JP-7TU7W

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

Godkendt Revisionspartnerselskab | CVR-nr.: 29442789

A member of mgiworldwide

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:	55 beboelsesandele
	Lejere:	5 bolig, 18 erhverv og 12 øvrige lejemål
Bestyrelse	Marianne Duffield	(formand)
	Ditte Nøhr	
	Michael Hebsgaard	
	Bente Dalby	
	Mehmet Emin Kayiran	
	Natacha Holst Hansen	
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V Telefon 33 33 82 82	
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36	

Penneo dokumentnøgle: I6ZT3-4ZQUQ-KPVUO-NUOGK-UA7JP-7TU7W

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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023.

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 forening-ens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. oktober 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:
Som administrator i Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/23. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af for-eningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2023.

København, den 27. oktober 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Penneo dokumentnøgle: I6ZT3-VZQUQ-KIVUO-NJOGK-UA7JP-7TU7W

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 2022 - 31. august 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 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 be-skrevet 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.

Penneo dokumentnøgle: I6ZT3-4ZQUQ-KIVUO-NJOGK-UA7JP-7TUTW

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 profes-sionel 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. Ri-sikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væ-sentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokument-falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern

• Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisi-onshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusi-on 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 regn-skabsprincippet 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 el-ler forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

• Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, 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 tidsmæs-sige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle be-tydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 27. oktober 2023
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Penneo dokumentnøgle: I6ZT3-4ZQUO-KWUO-NUOGK-UA7IP-7TUZW

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.

Penneo dokumentnøgle: I6ZT3-AZQUQ-KPVUO-NJOGK-UA7JP-7TU7W

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 gene-ralforsamlingsbeslutning. 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 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsbo-ligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

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

Nøgleoplysninger:
De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgø-relse 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.

Penneo dokumentnøgle: I6ZT3-4ZQUQ-KHVUO-NJOGK-UA7JP-7TUTW

Resultatopgørelse for perioden
1. september - 31. august

Note		2022/23 Regnskab	2022/23 Budget (ej revideret)	2021/22 Regnskab
	INDTÆGTER:			
	Boligafgift, ordinær	1.213.478	1.201.949	1.502.436
	Boligafgift, altaner	147.750	147.000	147.000
	Leje, beboelse	340.603	350.000	342.258
	Leje, erhverv	4.378.614	4.250.000	4.188.298
	Diverse lokaler	27.000	30.000	27.000
	Garager/carporte	125.521	125.000	123.003
	Gebyr, venteliste	421	0	5.300
	Indtægter i alt	6.233.387	6.103.949	6.335.295
	OMKOSTNINGER:			
	Prioritetsrenter	814.017	830.000	826.622
	Bankrenter	0	12.000	21.383
	Grundskyld	542.106	550.000	524.696
	Dagrenovation	268.744	270.000	233.786
	Elforbrug	73.127	80.000	62.372
	Foreningensandel varme	1.167	0	0
1	Forsikringer og abonnementer	204.685	200.000	187.424
2	Vicevært og renholdelse	262.493	310.000	254.504
3	Reparation og vedligeholdelse	304.178	375.000	315.116
4	Reparation og vedligeholdelse, erhverv	193.914	0	0
5	Planlagt vedligeholdelse	3.334.742	1.095.000	1.541.969
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	21.599	24.000	20.637
	Administrationshonorar	284.473	258.000	253.250
	Revision og regnskabsudarbejdelse	27.608	29.000	25.354
6	Andre honorarer	144.098	135.000	181.677
	Bestyrelseshonorar og kontorgodtgørelse	14.650	30.000	11.550
	Kontorhold, porto og gebyrer	37.190	33.000	8.644
	Møde- og foreningsomkostninger	26.780	30.000	27.384
	Tab på forbrugsregnskaber	4.555	5.000	4.270
	Omlægning af erhverv til bolig	0	0	27.219
	Tab på debitorer	76.971	50.000	194
	Selskabsskat	8.626	400.000	249.297
	Omkostninger i alt	6.645.723	4.716.000	4.777.348
	Driftsresultat	-412.336	1.387.949	1.557.947
	Resultatdisponering:			
	Afdrag på prioritetsgæld	885.240	890.000	875.559
	Anvendt reserve til udskiftning af døre	-2.300.000	0	0
	Overført resultat	1.002.424	497.949	682.388
	Disponeret i alt	-412.336	1.387.949	1.557.947

Penneo dokumentnøgle: IGZT3-4ZQUQ-KIVUO-NJOGK-UA7JP-7TU7W

Balance pr. 31. august

Aktiver

Note		2023 kr.	2022 kr.
7	Ejendommens værdi	205.700.000	207.600.000
	Anlægsaktiver i alt	205.700.000	207.600.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	5.978	5.878
	Tilgodehavende vurdering af andel til salg	2.047	4.093
	Tilgodehavende forsikringsag	0	55.950
	Tilgodehavende vedr. facaderenovering	0	236.281
	Diverse tilgodehavender	0	75
	Afsluttet vandregnskab	217	0
	Forudbetalt forsikring	11.716	11.429
	Forudbetalt service	12.570	11.623
	Forudbetalt CEJ	28.184	24.211
	Forudbetalt grundskyld	182.358	177.390
	Forudbetalt dagrenovation	94.396	81.058
	Tilgodehavender	337.466	607.988
	Nordea, driftskonto	3.422.144	7.980.128
	Nordea, venteliste	14.088	13.673
	Nordea, aftalekonto	4.000.000	0
	Nordea, aftalekonto	4.000.000	0
	Nordea, aftalekonto	4.000.000	0
	Sydbank, garantistillelse*	119.688	0
	Likvide beholdninger	15.555.920	7.993.801
	Omsætningsaktiver i alt	15.893.386	8.601.789
	Aktiver i alt	221.593.386	216.201.789

* Foreningen har modtaget en garantistillelse vedr. depositum.

Penneo dokumentnøgle: K2T3-4ZQUQ-KPVUO-NJOGK-UA7JP-7TU7W

Balance pr. 31. august

Passiver

Note			2023 kr.	2022 kr.
	Egenkapital før reserver		145.649.500	139.370.000
	Reserver:			
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse		2.000.000	2.000.000
	Reserveret til udskiftning af vinduer		6.000.000	0
	Reserveret til udskiftning af døre		0	3.500.000
	Reserve til værdiregulering		22.784.247	22.783.859
	Reserver i alt		30.784.247	28.283.859
	Egenkapital inkl. reserver		176.433.747	167.653.859
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere		118.756	199.490
8	Prioritetsgæld		40.723.966	44.118.350
	Langfristede gældsforpligtelser		40.723.966	44.118.350
8	Prioritetsgæld		895.027	885.240
	Deposita og fast forudbetalt leje		2.065.321	1.945.435
	Forudbetalt boligafgift m.v.		6.726	110
	Skyldig til fraflytter		47.953	100.000
	Afsluttet varmeregnskab		3.604	-29.598
	Igangværende varmeregnskab:			
	A conto indbetalinger	425.626		
	Afholdte udgifter	-349.046	76.580	70.209
	Igangværende vandregnskab:			
	A conto indbetalinger	213.408		
	Afholdte udgifter	-181.738	31.670	32.967
	Skyldig moms		497.552	396.245
	Skyldig selskabsskat		124.476	413.092
	Skyldige omkostninger		568.008	416.390
	Kortfristede gældsforpligtelser		4.316.917	4.230.090
	Gældsforpligtelser i alt		45.040.883	48.348.440
	Passiver i alt		221.593.386	216.201.789

9	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse
10	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning
11	Beregning af andelsværdi
12	Nøgleoplysninger

Penneo dokumentnøgle: 6ZT3-4ZQUC-KPVUO-NUOGK-UA7JP-7TUTW

Egenkapitalopgørelse pr. 31. august

	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. september	2.310.000	2.310.000
Salg af andele	143.500	0
	2.453.500	2.310.000
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. september	133.134.519	130.934.519
Årets regulering til dagsværdi	-1.900.000	2.200.000
	131.234.519	133.134.519
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. september	14.569.783	1.385.626
Årets kursregulering	2.499.357	13.184.157
	17.069.140	14.569.783
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. september	-10.644.302	2.539.855
Årets afdrag prioritetsgæld	885.240	875.559
Overført resultat	1.002.424	682.388
Merværdi salg af lejemål	8.449.367	0
Reserveret til udskiftning af vinduer	-6.000.000	0
Reserveret til udskiftning af døre	1.200.000	-1.600.000
Regulering af reserve til værdiregulering	-388	-13.142.104
	-5.107.659	-10.644.302
Egenkapital før reserver	145.649.500	139.370.000

Penneo dokumentnøgle: I6ZT3-4ZQUQ-KPVUO-NJOGK-UA7JP-7TU7W

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Note 1 - Forsikringer og abonnementer:		
Ejendomsforsikring	129.461	130.153
Ista, målerleje	1.028	895
CEJ, energistyring	9.520	5.767
Falck, hjertestarter	1.679	1.580
Varmecentral, tilsyn	13.626	0
Graffiti	9.645	8.444
Rottefælder	19.599	15.468
Brandpræventivt tilsyn	0	136
Elevatorabonnementer	11.829	10.063
Parkeringsservice	5.613	10.485
Porte	2.685	4.433
	204.685	187.424
Note 2 - Vicevært og renholdelse:		
Ejendomsservice	233.363	221.856
Måtter	29.130	27.405
Vinduespolering	0	5.243
	262.493	254.504
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Dørtelefon, reparation af dørtelefoner	5.949	2.341
Elektriker, reparation belysning i lejemål, bevægelsescensor m.v.	14.565	7.361
Elevator, diverse reparationer af elevator	40.804	0
Facade, reparation af facade m.v.	0	5.601
Faldstammer, udskiftet faldstamme, kigget på gulvafløb i lejemål	10.020	7.111
Fællesarealer, indendørs, puds af trapper	8.843	0
Fællesarealer, udendørs, genmontering fotocelle port m.v.	35.271	25.151
Kloak, inspektion af kloak m.v.	8.192	10.089
Låseservice, køb og salg nøgler m.v.	1.816	16.684
Materialer og småanskaffelser	496	0
Murer, reparation og pudsning af mur m.v.	0	31.807
Røgalarmer, udskiftet røgalarmer og service	2.478	0
Tag, reparation af tagrende	1.293	9.395
Tømrer- og snedker, udbedring af vinduer	3.600	4.717
Varmeanlæg, service elektrolyse	13.845	31.734
Ventilationsanlæg, reparation, service vedr. lejemål	734	32.668
Vinduer og døre, udskiftet ruder, opboring huller altan m.v.	76.064	39.055
VVS, service af vandanlæg, reparation af målerinstallation m.v.	80.208	91.402
	304.178	315.116

Penneo dokumentnøgle: 6ZT3-4ZQUQ-KPVUO-BJOGK-UA7JP-7TU7W

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Note 4 - Reparation og vedligeholdelse, erhverv:		
Istandsættelse af lejemål, malerarbejde	105.480	0
Malerarbejde, diverse malerarbejde	88.434	0
	193.914	0
Note 5 - Planlagt vedligeholdelse:		
Elevator, renovering	0	137.093
Isolering af kælder	0	79.992
Ombyg erhvervs lejemål til bolig	989.803	0
Udskiftning af døre	2.344.939	34.857
Renovering gårdfacade	0	1.203.521
- heraf indbetalt af naboejendom	0	-189.025
Reparation af kældervægge og ny udsugning, cafe	0	275.531
	3.334.742	1.541.969
Note 6 - Andre honorarer:		
Andre honorarer	6.045	2.950
Annoncer og erhvervslejekontrakt	11.245	11.960
CEJ, ejendomsinspektør	41.874	37.279
CEJ, erhvervslejekontrakter og husejerattester	24.869	0
CEJ, indhentning af tilbud for energimærke	0	-306
CEJ, juridisk bistand vedr. vedligeholdelse	0	17.096
CEJ, teknisk bistand etablering af online adgang	9.433	0
CEJ, teknisk bistand igangværende opgaver	0	4.200
CEJ, teknisk bistand rådgiveropgaver	6.683	0
CEJ, teknisk bistand utæt tag	6.792	0
CEJ, teknisk bistand vedr. isolering	0	21.394
CEJ, ud- og indflytningssyn	11.400	-3.280
EDC Erhverv, valuarvurdering	22.840	18.040
Myliin Energi Consult Aps, energimærke	0	54.120
Rebteknikeren, sikkerhedsdokumenter	0	15.898
Varmeregnskab	2.917	2.326
	144.098	181.677

Penneo dokumentnøgle: 16ZT3-AZQUQ-KIVUO-NJOGK-UA7JP-7TU7W

Noter

	kr.
Note 7 - Ejendommens værdi:	
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 2022	133.134.519
Årets regulering til dagsværdi	-1.900.000
	131.234.519
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august 2023	205.700.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	134.000.000

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 8. september 2023 af Vurderingsspecialist, MDE, MRICS Registered Valuer Mike Biran og Partner, Ejendomsmægler og Diplomvaluar, HDFR, MRICS, MDE Michael Thodsen, 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 4,20%. 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 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 179.525.000 eller 239.320.000.

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 på kr. 199.900.000, 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.

Penneo dokumentnøgle: HZT3-HZQJO-KVWO-NJOGK-UA7JP-7TUTW

Noter

Note 8 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/9 2022	Afdrag	Restgæld 31/8 2023	Kursværdi 31/8 2023
a)	28.269.373	885.240	27.384.133	20.206.744
b)	31.304.000	0	31.304.000	21.412.249
	59.573.373	885.240	58.688.133	41.618.993
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-895.027	-895.027
			57.793.106	40.723.966

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

Note 9 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:
Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et ejerpantebrev på i alt nominelt kr. 25.000.000 med pant i foreningens ejendom. Herudover er der tinglyst et afgiftpantebrev på kr. 4.178.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 205.700.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 10 - 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 **23** 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.

Penneo dokumentnøgle: I6ZT3-NZQUO-KVVUO-WOGK-UA7JP-7TU7W

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi:

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

		kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		176.433.747
Reserve til fremtidig vedligeholdelse		-2.000.000
Reserveret til udskiftning af vinduer		-6.000.000
Reserve til værdiregulering		-22.784.247
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	199.900.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-205.700.000	-5.800.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		139.849.500
Andelsindskud		2.453.500
Andelskronens værdi	$\frac{139.849.500}{2.453.500}$ =	57,0000

I henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter § 5 stk. 2, litra b eller c, 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.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 29. april 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 29. april 2020 var kr. 199.900.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger.

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 66,2864.

Pernnes dokumentnøgle: I6ZT3-AZQUQ-KVVUO-NJOGK-UA7JP-7TU7W

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)
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
0030 - Vesterbrogade 18, 5. tv.	146	73.000	0	4.161.000
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
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
Transport	3.217	1.608.500	87.523.500	91.684.500

Penneo dokumentnøgle: 16ZT3-4ZQUQ-KPVUO-NJOGK-UA7JP-7TUTW

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels-indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.217	1.608.500	87.523.500	91.684.500
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
1090 - Vesterbrogade 18, 4. th.	141	70.500	0	4.018.500
	4.907	2.453.500	131.670.000	139.849.500

Penneo dokumentnøgle: KZT3-AZQUQ-KIVUO-BJOGK-IJA7P-7TU7W

Note 12 - Nøgleoplysninger

		31.8.23		31.8.22 *	31.8.21 *
		Antal	BBR Areal m²	BBR Areal m²	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	55	4.907	4.620	4.620
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	5	550	696	696
B4	Erhvervslejemål	18	3.510	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 oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	*Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:* 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	*Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:* Ikke relevant		

	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. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	199.900.000	22.293
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	30.784.247	3.433

Paraneo dokumentnøgle: NZT3-AZQUQ-KVUIO-NJOGK-DA7JP-7TUTW

Note 12 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15

	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-m² pr. år
H1	Boligafgift	291
H2	Erhvervslejeindtægter	919
H3	Boliglejeindtægter	65

		2020/21 kr. pr. m²	2021/22 kr. pr. m²	2022/23 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² de sidste tre år	606	337	-84

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	28.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	5.940
K3	Teknisk andelsværdi	34.440

		2020/21 kr. pr. m²	2021/22 kr. pr. m²	2022/23 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	35	56
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	43	172	372
M3	Vedligeholdelse i alt	88	207	427

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78

		2020/21 kr. pr. m²	2021/22 kr. pr. m²	2022/23 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste tre år	187	190	180

Penneo dokumentnøgle: K6ZT4-4ZQUQ-KNAUO-NJOGK-UAFIP-7TUTW

Note 12 - Nøgleoplysninger

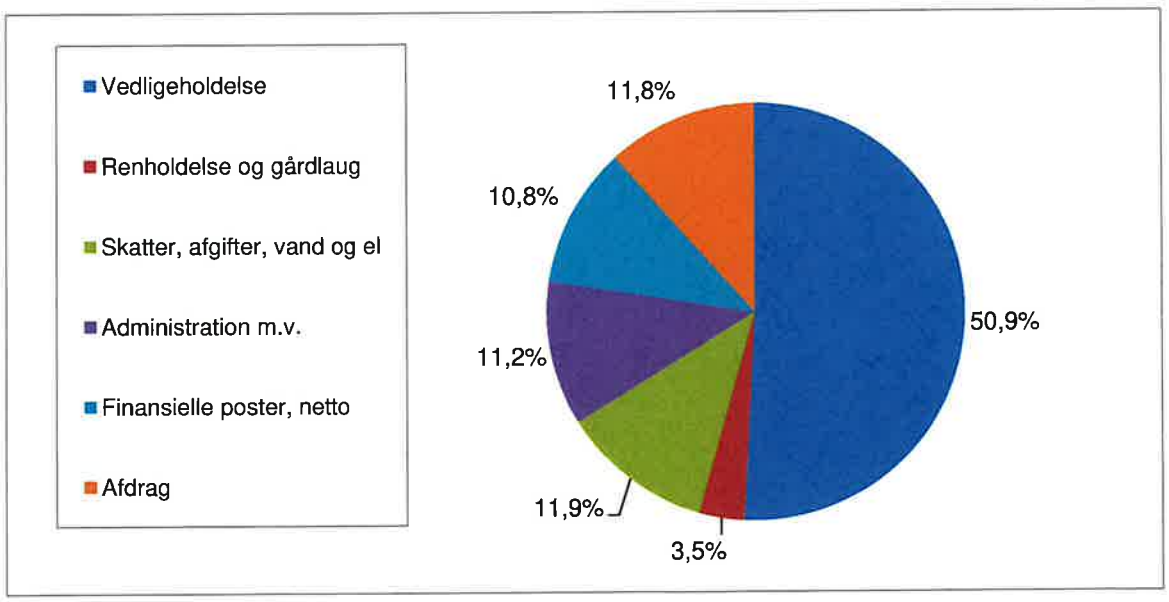
Supplerende nøgletal i øvrigt

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. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	27.308	14.944
Valuarvurdering	41.920	22.940
Anskaffelsessum (kostpris)	15.175	8.304
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.940	3.251
Foreslået andelsværdi	28.500	15.596
Reserver uden for andelsværdi	6.274	3.433

	kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m²	291
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m²	577
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m²	1.285

	%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	22
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):	
Vedligeholdelse	50,9
Renholdelse og gårdlaug	3,5
Skatter, afgifter, vand og el	11,9
Administration m.v.	11,2
Finansielle poster, netto	10,8
Afdrag	11,8
	100,0



Penneo dokumentnøgle: I6ZT3-4ZQUQ-KHUIO-NJOGK-UA7JP-7TU7W

Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard
Bilag 4 til årsrapporten for 2022/23

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. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	199.900.000	22.293
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	30.784.247	3.433

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	291

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	28.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	5.940
K3	Teknisk andelsværdi	34.440

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78

Penneo dokumentnøgle: I6ZT3-AZQUQ-KIVUO-NJOGK-UA7JP-7TU7W

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 Visholm Jensen
CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250
Administrator
Serienummer: 6c30ee05-71e0-47f6-a422-8807bbe4b4ec
IP: 178.72.xxx.xxx
2023-11-21 14:19:31 UTC

Janne Visholm Jensen
CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250
Dirigent
Serienummer: 6c30ee05-71e0-47f6-a422-8807bbe4b4ec
IP: 178.72.xxx.xxx
2023-11-21 14:19:31 UTC

Ditte Klint Nøhr
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård
Serienummer: 8045fbe3-5c47-4e1e-b95d-b33470afc077
IP: 89.150.xxx.xxx
2023-11-21 14:21:10 UTC

Bente Lis Dalby
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Ab Skt. Jørgens Gård
Serienummer: f09a3b05-cf27-4da2-991c-e3f488b8e5a3
IP: 2.104.xxx.xxx
2023-11-21 18:04:10 UTC

Jørn Munch
Revisor
På vegne af: Redmark
Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f
IP: 40.113.xxx.xxx
2023-11-22 07:49:49 UTC

Natacha Holst Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård
Serienummer: 02030b20-6c83-4188-bc3a-853437ad440f
IP: 152.115.xxx.xxx
2023-11-22 08:04:08 UTC

Penneo dokumentnøgle: I6ZT3-4ZQUQ-KPVUO-NJOGK-UA7JP-7TU7W

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 tidsstemplet 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/validator**

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."

Marianne Bärnholt Duffield
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Skt Jørgens Gård
Serienummer: 5ae82196-adbf-4c70-bf2c-415a6e4ab1d7
IP: 2.104.xxx.xxx
2023-11-22 08:20:56 UTC

Michael Hebsgaard
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Skt. Jøårgens Gård
Serienummer: 30172978-345e-43c5-b6bf-35d2032355f9
IP: 80.161.xxx.xxx
2023-11-23 15:04:44 UTC

Mehmet Emin Kayiran
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Skt Jørgens Gaard
Serienummer: b6efdf97-0abe-4513-98f5-1215b63a2860
IP: 87.49.xxx.xxx
2023-11-23 15:09:13 UTC

Penneo dokumentnøgle: I6ZT3-4ZQUQ-KPVUO-NJOGK-UA7JP-7TU7W

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 tidsstemplet 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/validator**