

**Andelsboligforeningen  
Sankt Jørgens Gaard**

**Årsrapport for 2023/24  
(24. regnskabsår)**

**Administrator:**

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

## 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 lejemaal

**Bestyrelse**

Marianne Duffield (formand)  
Ditte Nøhr  
Michael Hebsgaard  
Bente Dalby  
Mehmet Emin Kayiran  
Karen Foxdal

**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

## 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. oktober 2024

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 2023/24. 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 2024.

København, den 10. oktober 2024

Dette dokument underskrives digitalt

## 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 2023 - 31. august 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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. Budgetet i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. Fejlinformationer 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 bestyrelsens 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 bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 10. oktober 2024  
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 12. 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 13 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	2023/24 Regnskab	2023/24 Budget (ej revideret)	2022/23 Regnskab
<b>INDTÆGTER:</b>			
	1.276.720	1.276.720	1.213.478
	150.000	150.000	147.750
	283.013	245.600	340.603
	4.647.267	4.650.000	4.378.614
	27.000	27.000	27.000
	130.185	133.000	125.521
	44.602	0	421
	1.750	0	0
	371.589	270.000	0
	<b>6.932.126</b>	<b>6.752.320</b>	<b>6.233.387</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>			
	801.273	810.000	814.017
	557.285	560.000	542.106
	292.477	280.000	268.744
	45.208	50.000	73.127
	1.333	5.000	1.167
1	219.874	220.000	204.685
2	272.680	315.000	262.493
3	335.104	375.000	304.178
4	11.162	0	193.914
5	312.908	10.415.000	3.334.742
	15.451	15.000	21.599
	279.849	300.000	284.473
	28.432	29.000	27.608
6	130.694	139.000	144.098
	15.800	30.000	14.650
	26.506	33.000	37.190
	33.319	30.000	26.780
	1.550	0	4.555
	0	50.000	76.971
	537.480	400.000	8.626
	<b>3.918.385</b>	<b>14.056.000</b>	<b>6.645.723</b>
	<b>3.013.741</b>	<b>-7.303.680</b>	<b>-412.336</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
	895.027	895.000	885.240
	0	0	-2.300.000
	2.118.714	-8.198.680	1.002.424
	<b>3.013.741</b>	<b>-7.303.680</b>	<b>-412.336</b>



## Balance pr. 31. august

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
7	196.100.000	205.700.000
	<b>196.100.000</b>	<b>205.700.000</b>
	2.975	5.978
	8.198	2.047
	27.507	0
	0	217
	13.859	11.716
	12.540	12.570
	26.660	28.184
	187.464	182.358
	99.262	94.396
	<b>378.465</b>	<b>337.466</b>
	17.563.050	3.422.144
	58.690	14.088
	0	4.000.000
	0	4.000.000
	0	4.000.000
	0	119.688
	<b>17.621.740</b>	<b>15.555.920</b>
	<b>18.000.205</b>	<b>15.893.386</b>
	<b>214.100.205</b>	<b>221.593.386</b>

## Balance pr. 31. august

		Passiver	
Note		2024 kr.	2023 kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>136.049.500</u>	<u>145.649.500</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	2.000.000	2.000.000
	Reserveret til udskiftning af vinduer	8.800.000	6.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>17.766.442</u>	<u>22.784.247</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>28.566.442</u>	<u>30.784.247</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>164.615.942</u>	<u>176.433.747</u>
	<b>Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere</b>	<u>134.207</u>	<u>118.756</u>
8	Prioritetsgæld	<u>45.050.590</u>	<u>40.723.966</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>45.050.590</u>	<u>40.723.966</u>
8	Prioritetsgæld	904.922	895.027
	Deposita og fast forudbetalt leje	2.132.230	2.065.321
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	6.726
	Skyldig til fraflytter	0	47.953
	Afsluttet varmeregnskab	452	3.604
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	426.381	
	Afholdte udgifter	<u>-404.335</u>	76.580
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	217.228	
	Afholdte udgifter	<u>-189.955</u>	31.670
	Skyldig moms	504.486	497.552
	Skyldig selskabsskat	343.584	124.476
9	Skyldige omkostninger	<u>364.473</u>	<u>568.008</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>4.299.466</u>	<u>4.316.917</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>49.350.056</u>	<u>45.040.883</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>214.100.205</u>	<u>221.593.386</u>
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitaloppgørelse pr. 31. august

	2024 kr.	2023 kr.
<b>Andelskapital:</b>		
Saldo 1. september	2.453.500	2.310.000
Salg af lejemål	0	143.500
	<u>2.453.500</u>	<u>2.453.500</u>
<b>Ejendommens opskrivningsfond:</b>		
Saldo 1. september	131.234.519	133.134.519
Årets regulering til dagsværdi	-9.600.000	-1.900.000
	<u>121.634.519</u>	<u>131.234.519</u>
<b>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:</b>		
Saldo 1. september	17.069.140	14.569.783
Årets kursregulering	-5.231.546	2.499.357
	<u>11.837.594</u>	<u>17.069.140</u>
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. september	-5.107.659	-10.644.302
Årets afdrag prioritetsgæld	895.027	885.240
Overført resultat	2.118.714	1.002.424
Merværdi salg af lejemål	0	8.449.367
Reserveret til udskiftning af vinduer	-2.800.000	-6.000.000
Reserveret til udskiftning af døre	0	1.200.000
Regulering af reserve til værdiregulering	5.017.805	-388
	<u>123.887</u>	<u>-5.107.659</u>
<b>Egenkapital før reserver</b>	<u><u>136.049.500</u></u>	<u><u>145.649.500</u></u>

## Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>Note 1 - Forsikringer og abonnementer:</b>		
Ejendomsforsikring	143.236	129.461
Ista, målerleje	1.004	1.028
CEJ, energistyring	11.404	9.520
Falck, hjertestarter	1.640	1.679
Varmecentral, tilsyn	17.025	13.626
Graffiti	9.690	9.645
Rottefælder	20.539	19.599
Brandpræventivt tilsyn	443	0
Elevatorabonnementer	10.806	11.829
Parkeringservice	1.560	5.613
Porte	2.527	2.685
	<u>219.874</u>	<u>204.685</u>
<b>Note 2 - Renholdelse:</b>		
Ejendomsservice	242.726	233.363
Måtter	29.954	29.130
	<u>272.680</u>	<u>262.493</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Dørtelefon, reparation af dørtelefoner	5.768	5.949
Elektriker, reparation belysning i lejemål, bevægelsescensor m.v.	42.085	14.565
Elevator, diverse reparationer af elevator	43.339	40.804
Faldstammer, udbedring af stoppet faldstamme	4.114	10.020
Fællesarealer, indendørs, reparation af gulv	4.245	8.843
Fællesarealer, udendørs, vedligeholdelse af tagterrasse	12.245	35.271
Kloak, reparation af kloak m.v.	30.999	8.192
Låseservice, køb og salg nøgler m.v.	-70	1.816
Materialer og småanskaffelser	1.745	496
Røgalarmer, udskiftet røgalarmer	1.951	2.478
Skadedyrsbekæmpelse	806	0
Tag, reparation af tag m.v.	35.663	1.293
Tømrer- og snedker, udbedring af vinduer	0	3.600
Varmeanlæg, service og reparation af radiator	36.347	13.845
Ventilationsanlæg, reparation, service vedr. lejemål	0	734
Vinduer og døre, service af døre m.v.	37.868	76.064
VVS, service af vandanlæg, reparation af vandrør m.v.	77.999	80.208
	<u>335.104</u>	<u>304.178</u>
<b>Note 4 - Reparation og vedligeholdelse, erhverv:</b>		
Istandsættelse af lejemål	11.162	105.480
Malerarbejde, diverse malerarbejde	0	88.434
	<u>11.162</u>	<u>193.914</u>

## Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>Note 5 - Planlagt vedligeholdelse:</b>		
Maling af baghus	94.600	0
Reparation af terrasse	6.102	0
Ombyg erhvervs lejemål til bolig	52.145	989.803
Udskiftning af døre	45.455	2.344.939
Udskiftning af dørtelefonlæg	28.580	0
Vinduesudskift på gadesiden	86.026	0
	<u>312.908</u>	<u>3.334.742</u>
<b>Note 6 - Andre honorarer:</b>		
Andre honorarer	4.659	6.045
Annoncer og erhvervslejekontrakt	2.529	11.245
CEJ, ejendomsinspektør	41.194	41.874
CEJ, erhvervslejekontrakter og husejerattester	0	24.869
CEJ, teknisk bistand etablering af online adgang	0	9.433
CEJ, teknisk bistand rådgiveropgaver	0	6.683
CEJ, teknisk bistand utæt tag	0	6.792
CEJ, teknisk bistand vedr. lejeforhøjelse	6.625	0
CEJ, fremsendelse af materiale til huslejenævnet	21.000	0
CEJ, ud- og indflytningssyn	23.533	11.400
EDC Erhverv, valuarvurdering	28.360	22.840
København kommune, huslejenævnsgebyr	345	0
Varmeregnskab	2.449	2.917
	<u>130.694</u>	<u>144.098</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 2023		131.234.519
Årets regulering til dagsværdi		-9.600.000
		<u>121.634.519</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august 2024</b>		<u>196.100.000</u>
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021</b>		<u>134.000.000</u>

## Noter

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 4. september 2024 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 4,25%. 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. 170.950.000 eller 228.190.000.

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

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 8 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/9 2023	Afdrag	Restgæld 31/8 2024	Kursværdi 31/8 2024
a)	27.384.133	895.027	26.489.106	21.775.990
b)	31.304.000	0	31.304.000	24.179.522
	<u>58.688.133</u>	<u>895.027</u>	57.793.106	45.955.512
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>-904.922</u>	<u>-904.922</u>
			<u>56.888.184</u>	<u>45.050.590</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

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>Note 9 - Skyldige omkostninger:</b>		
Bestyrelshonorar og kontorgodtgørelse	0	3.950
CEJ Ejendomsadministration A/S	122.863	194.382
Dahlgaard Tømrer ApS	0	14.563
Dansk Elevator Service	0	1.800
EDC Erhverv, valuarvurdering	25.000	19.040
Ista A/S	1.120	0
JT3 Klima A/S	0	3.593
Keaps	20.227	47.075
Materialer og småanskaffelser	0	450
Møllenbord A/S	14.547	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	31.000	27.608
Securi10 ApS	11.900	0
Skyldige ej forfaldne renter	129.023	131.181
Slotsbjergby Byggeentreprise	0	107.451
Textilia Group A/S	3.593	3.457
Udlæg	0	321
Wegges Låse & Sikring ApS	0	3.679
Ørsted, elforbrug	5.200	9.458
	<b>364.473</b>	<b>568.008</b>

### Note 10 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

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 afgiftspantebrev på kr. 4.178.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 196.100.000.

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 - 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.

## 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		164.615.942
Reserve til fremtidig vedligeholdelse		-2.000.000
Reserveret til udskiftning af vinduer		-8.800.000
Reserve til værdiregulering		-17.766.442
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	199.900.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-196.100.000	3.800.000
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 64,2413.



## Noter

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	4.161.000	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	91.684.500	91.684.500

## Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.217	1.608.500	91.684.500	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	4.018.500	4.018.500
	<u>4.907</u>	<u>2.453.500</u>	<u>139.849.500</u>	<u>139.849.500</u>

### Note 13 - Nøgleoplysninger

		31.8.24		31.8.23 *	31.8.22 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	55	4.907	4.907	4.620
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	5	550	550	696
B4	Erhvervslejemål	18	3.510	3.510	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	28.566.442	3.186

### Note 13 - 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	291
H2	Erhvervslejeindtægter	951
H3	Boliglejeindtægter	57

		2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023/24 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	337	-84	614

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	28.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	6.389
K3	Teknisk andelsværdi	34.889

		2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023/24 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	56	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	172	372	35
M3	Vedligeholdelse i alt	207	427	74

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

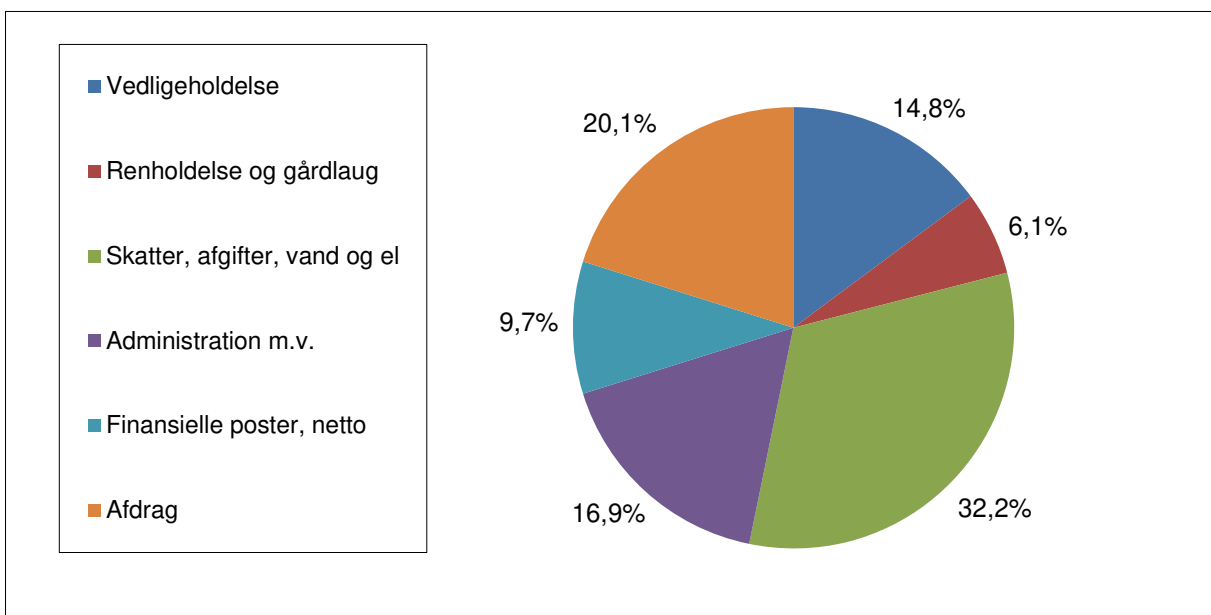
		2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023/24 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	190	180	182

## Note 13 - Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	27.308	14.944
Valuarvurdering	39.963	21.869
Anskaffelsessum (kostpris)	15.175	8.304
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.389	3.496
Foreslået andelsværdi	28.500	15.596
Reserver uden for andelsværdi	5.822	3.186
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		291
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		504
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.329
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		22
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		14,8
Renholdelse og gårdlaug		6,1
Skatter, afgifter, vand og el		32,2
Administration m.v.		16,9
Finansielle poster, netto		9,7
Afdrag		20,1
		<u>100,0</u>



**Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2023/24**

**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	28.566.442	3.186

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	291

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	28.500
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	6.389
K3	Teknisk andelsværdi	34.889

**Vedligeholdelse**

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

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

# 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

2024-11-27 12:57:31 UTC



## Ditte Klint Nørh

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård

Serienummer: 8045fbe3-5c47-4e1e-b95d-b33470afc077

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-11-27 13:01:41 UTC



## Jørn Munch

Revisor

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-11-27 13:23:40 UTC



## Mehmet Emin Kayiran

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård

Serienummer: b6efdf97-0abe-4513-98f5-1215b63a2860

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-11-27 19:46:52 UTC



## Marianne Bärnholt Duffield

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Skt Jørgens Gård

Serienummer: 5ae82196-adbf-4c70-bf2c-415a6e4ab1d7

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-11-28 09:35:49 UTC



## Karen Trimborn Foxdal

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård

Serienummer: 42f136cc-c28b-43c9-a3d7-9b294ba67ab4

IP: 195.192.xxx.xxx

2024-11-28 11:00:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: KGEGA-CFEIQ-10UG6-UKEY0-5LYLB-J6L7D

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

## Michael Hebsgaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård

Serienummer: 30172978-345e-43c5-b6bf-35d2032355f9

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-11-29 07:56:42 UTC



## Bente Lis Dalby

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab Skt. Jørgens Gård

Serienummer: f09a3b05-cf27-4da2-991c-e3f488b8e5a3

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-11-29 16:07:17 UTC



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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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