Andelsboligforeningen
Sankt Jørgens Gaard

Årsrapport for 2024/25

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)
	Bente Lis Dalby	
	Michael Hebsgaard	
	Amalie Isabella Malling Jensen	
	Mehmet Emin Kayiran	
	Henriette Bärnholt	
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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025.

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 14. oktober 2025

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Administrators påtegning:
Som administrator i Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25. 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 2025.

København, den 14. oktober 2025

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

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 2024 - 31. august 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 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. Budget 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 14. oktober 2025
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

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. 336 af 20. marts 2025, 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 11. 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 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 fra Social- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden
1. september - 31. august

Note		2024/25 Regnskab	2024/25 Budget (ej revideret)	2023/24 Regnskab
	INDTÆGTER:			
	Boligafgift, ordinær	1.276.828	1.276.720	1.276.720
	Boligafgift, altaner	150.000	150.000	150.000
	Leje, beboelse	289.477	226.392	283.013
	Leje, erhverv	4.723.124	4.850.000	4.647.267
	Diverse lokaler	27.000	0	27.000
	Garager/carporte	131.807	160.000	130.185
	Gebyr, venteliste	39.400	0	44.602
	Parkeringsindtægter	0	0	1.750
	Renteindtægter	130.352	175.000	371.589
	Indtægter i alt	6.767.988	6.838.112	6.932.126
	OMKOSTNINGER:			
	Prioritetsrenter	788.388	810.000	801.273
	Grundskyld	593.986	610.000	557.285
	Dagrenovation	331.190	300.000	292.477
	Elforbrug	44.696	50.000	45.208
	Foreningens andel varme	1.376	5.000	1.333
1	Forsikringer og abonnementer	261.194	250.000	219.874
2	Renholdelse	299.009	325.000	272.680
3	Reparation og vedligeholdelse	338.908	375.000	335.104
4	Reparation og vedligeholdelse, erhverv	25.914	0	11.162
5	Planlagt vedligeholdelse	4.842.244	10.860.000	312.908
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	15.853	16.000	15.451
	Administrationshonorar	282.624	300.000	279.849
	Revision og regnskabsudarbejdelse	30.500	34.000	28.432
6	Andre honorarer	116.559	145.000	130.694
	Bestyrelseshonorar og kontorgodtgørelse	22.500	30.000	15.800
	Kontorhold, porto og gebyrer	13.860	33.000	26.506
	Møde- og foreningsomkostninger	33.577	40.000	33.319
	Tab på forbrugsregnskaber	0	0	1.550
	Tab på debitorer	1.048	50.000	0
	Selskabsskat	-3.535	400.000	537.480
	Omkostninger i alt	8.039.891	14.633.000	3.918.385
	Driftsresultat	-1.271.903	-7.794.888	3.013.741
	Resultatdisponering:			
	Afdrag på prioritetsgæld	904.922	900.000	895.027
	Anvendt reserve til udskiftning af vinduer	-4.701.230	-8.800.000	0
	Overført resultat	2.524.405	105.112	2.118.714
	Disponeret i alt	-1.271.903	-7.794.888	3.013.741

Balance pr. 31. august

Aktiver

Note		2025 kr.	2024 kr.
7	Ejendommens værdi	205.800.000	196.100.000
	Anlægsaktiver i alt	205.800.000	196.100.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	3.708	2.975
	Tilgodehavende vurdering af andel til salg	8.252	8.198
	Diverse tilgodehavender	0	27.507
	Forudbetalt forsikring	13.263	13.859
	Forudbetalt service	12.596	12.540
	Forudbetalt CEJ	23.670	26.660
	Forudbetalt grundskyld	203.262	187.464
	Forudbetalt dagrenovation	119.122	99.262
	Tilgodehavender	383.873	378.465
	Nordea, driftskonto	4.140.477	17.563.050
	Nordea, venteliste	58.690	58.690
	Nordea, aftalekonto	6.000.000	0
	Likvide beholdninger	10.199.167	17.621.740
	Omsætningsaktiver i alt	10.583.040	18.000.205
	Aktiver i alt	216.383.040	214.100.205

Balance pr. 31. august

Passiver

Note			2025 kr.	2024 kr.
	Egenkapital før reserver		152.742.000	136.049.500
	Reserver:			
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse		2.000.000	2.000.000
	Reserveret til udskiftning af vinduer		0	8.800.000
	Reserve til værdiregulering		12.692.882	17.766.442
	Reserver i alt		14.692.882	28.566.442
	Egenkapital inkl. reserver		167.434.882	164.615.942
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere		131.372	134.207
8	Prioritetsgæld		44.469.820	45.050.590
	Langfristede gældsforpligtelser		44.469.820	45.050.590
8	Prioritetsgæld		914.927	904.922
	Deposita og fast forudbetalt leje		2.175.521	2.132.230
	Forudbetalt boligafgift m.v.		1.710	0
	Afsluttet varmeregnskab		45	452
	Afsluttet vandregnskab		375	0
	Igangværende varmeregnskab:			
	A conto indbetalinger	444.647		
	Afholdte udgifter	-395.441	49.206	22.046
	Igangværende vandregnskab:			
	A conto indbetalinger	221.459		
	Afholdte udgifter	-205.124	16.335	27.273
	Skyldig moms		188.776	504.486
	Skyldig selskabsskat		320.722	343.584
9	Skyldige omkostninger		679.349	364.473
	Kortfristede gældsforpligtelser		4.346.966	4.299.466
	Gældsforpligtelser i alt		48.816.786	49.350.056
	Passiver i alt		216.383.040	214.100.205

10 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.
11 Beregning af andelsværdi
12 Nøgleoplysninger

Egenkapitalopgørelse pr. 31. august

	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. september	2.453.500	2.453.500
	2.453.500	2.453.500
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. september	121.634.519	131.234.519
Årets regulering til dagsværdi	4.425.000	-9.600.000
	126.059.519	121.634.519
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. september	11.837.594	17.069.140
Årets kursregulering	-334.157	-5.231.546
	11.503.437	11.837.594
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. september	123.887	-5.107.659
Årets afdrag prioritetsgæld	904.922	895.027
Overført resultat	2.524.405	2.118.714
Regulering af reserve til vinduesudskiftning	4.098.770	-2.800.000
Regulering af reserve til værdiregulering	5.073.560	5.017.805
	12.725.544	123.887
Egenkapital før reserver	152.742.000	136.049.500

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Note 1 - Forsikringer og abonnementer:		
Ejendomsforsikring	150.690	143.236
Elektrolyse	13.757	0
Ista, målerleje	0	1.004
CEJ, energistyring	9.750	11.404
Falck, hjertestarter	3.449	1.640
Varmecentral, tilsyn	30.360	17.025
Graffiti	10.057	9.690
Rottefælder	20.706	20.539
Brandpræventivt tilsyn	466	443
Elevatorabonnementer	16.287	10.806
Parkeringsservice	3.134	1.560
Porte	2.538	2.527
	261.194	219.874
Note 2 - Renholdelse:		
Ejendomsservice	266.963	242.726
Måtter	32.046	29.954
	299.009	272.680
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Dørtelefon, reparation af dørtelefoner	0	5.768
Elektriker, reparation af el	15.110	42.085
Elevator, diverse reparationer af elevator	20.724	43.339
Facade, reparation af sokkel m.v.	57.337	0
Faldstammer, udbedring af stoppet faldstamme	21.792	4.114
Fællesarealer, indendørs, reparation af gulv og repos m.v.	49.804	4.245
Fællesarealer, udendørs, køb af havemøbler	20.557	12.245
Kloak, reparation af kloak m.v.	0	30.999
Låseservice, køb og salg nøgler m.v.	22.060	-70
Materialer og småanskaffelser	3.810	1.745
Røgalarmer, udskiftet røgalarmer	0	1.951
Skadedyrsbekæmpelse	0	806
Tag, reparation af tagrender og taghætter m.v.	57.114	35.663
Varmeanlæg, service og reparation af radiator	0	36.347
Ventilationsanlæg, montering af lyddæmper m.v.	21.645	0
Vinduer og døre, service af døre m.v.	0	37.868
VVS, service af vandanlæg m.v.	48.955	77.999
	338.908	335.104
Note 4 - Reparation og vedligeholdelse, erhverv:		
Istandsættelse af lejemål	0	11.162
Udskiftning af varmemåler	1.414	0
Reparation af trapper	24.500	0
	25.914	11.162

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Note 5 - Planlagt vedligeholdelse:		
Maling af baghus	0	94.600
Maling af opgang	118.216	0
Renovering af portgennemgang	15.044	0
Reparation af terrasse	0	6.102
Ombyg erhvervslejemål til bolig	7.754	52.145
Udskiftning af døre	0	45.455
Udskiftning af dørtelefonanlæg	0	28.580
Vinduesudskiftning	9.976.230	86.026
-Heraf forbedringsandel tilskrevet ejendommens værdi	-5.275.000	0
	4.842.244	312.908

Note 6 - Andre honorarer:		
Andre honorarer	5.018	4.659
Annoncering	19.682	2.529
CEJ, rådgivning vedr. lejemål	24.030	0
CEJ, ejendomsinspektør	34.634	41.194
CEJ, teknisk bistand besigtigelse af loft	9.293	0
CEJ, teknisk bistand vedr. lejeforhøjelse	0	6.625
CEJ, fremsendelse af materiale til huslejenævnet	0	21.000
CEJ, ud- og indflytningssyn	0	23.533
EDC Erhverv, valuarvurdering	22.500	28.360
København kommune, huslejenævnsgebyr	0	345
Varmeregnskab	1.402	2.449
	116.559	130.694

	kr.
Note 7 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	53.000.000
Tilgang før 2015/16	21.177.277
Tilgang 2015/16, altaner	288.204
Tilgang 2024/25, vinduesudskiftning	5.275.000
	79.740.481
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. september 2024	121.634.519
Årets regulering til dagsværdi	4.425.000
	126.059.519
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august 2025	205.800.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	134.000.000

Noter

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 12. september 2025 af Senior Valuer, MRICS, Valuation Mike Biran og Partner, MRICS, Head of Capital Markets 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 lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

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

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.

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 2024	Afdrag	Restgæld 31/8 2025	Kursværdi 31/8 2025
a)	26.489.106	904.922	25.584.184	20.814.237
b)	31.304.000	0	31.304.000	24.570.510
	57.793.106	904.922	56.888.184	45.384.747
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-914.927	-914.927
			55.973.257	44.469.820

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

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Note 9 - Skyldige omkostninger:		
CEJ Ejendomsadministration A/S	78.899	122.863
CERA ApS	4.126	0
EDC Erhverv	22.500	25.000
Flatr	798	0
Grundskyld	304.892	0
Ista A/S	0	1.120
Keaps	46.050	20.227
Malerfirma Jørgen Holm A/S	36.063	0
Materialer og småanskaffelser	153	0
Møllenbord A/S	4.750	14.547
Parkeringskompagniet ApS	249	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	33.600	31.000
Securi10 ApS	0	11.900
Skyldige ej forfaldne renter	126.841	129.023
Textilia Group A/S	3.848	3.593
Udlæg	2.627	0
VisumAeria	330	0
Wegges Låse & Sikring ApS	7.123	0
Ørsted	6.500	5.200
	679.349	364.473

Note 10 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

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. 205.800.000.

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.

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.

Noter

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

Note 11 - Beregning af andelsværdi:

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

		kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		167.434.882
Reserve til fremtidig vedligeholdelse		-2.000.000
Reserve til værdiregulering		-12.692.882
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	199.900.000	
Efterfølgende forbedringer jfr. § 5 stk. 4	5.275.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-205.800.000	-625.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		152.117.000
Andelsindskud		2.453.500

Andelskronens værdi $\frac{152.117.000}{2.453.500}$ = 62,0000

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 62,0000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 67,1734.

Noter

Andelenes værdi ved en andelskrone på 62,0000:

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	6.975.000
0020 - Vesterbrogade 18, 5. th.	131	65.500	3.733.500	4.061.000
0030 - Vesterbrogade 18, 5. tv.	146	73.000	4.161.000	4.526.000
0040 - Sankt Jørgens Alle 3, 1. th.	64	32.000	1.824.000	1.984.000
0050 - Sankt Jørgens Alle 3, 1. tv.	64	32.000	1.824.000	1.984.000
0060 - Sankt Jørgens Alle 3, 2. tv.	64	32.000	1.824.000	1.984.000
0070 - Sankt Jørgens Alle 3, 2. th.	64	32.000	1.824.000	1.984.000
0080 - Sankt Jørgens Alle 3, 3. tv.	64	32.000	1.824.000	1.984.000
0090 - Sankt Jørgens Alle 3, 3. th.	64	32.000	1.824.000	1.984.000
0100 - Sankt Jørgens Alle 3, 4. tv.	64	32.000	1.824.000	1.984.000
0110 - Sankt Jørgens Alle 3, 4. th.	64	32.000	1.824.000	1.984.000
0120 - Sankt Jørgens Alle 5, 1. th.	65	32.500	1.852.500	2.015.000
0130 - Sankt Jørgens Alle 5, 1. tv.	64	32.000	1.824.000	1.984.000
0140 - Sankt Jørgens Alle 5, 2. tv.	64	32.000	1.824.000	1.984.000
0150 - Sankt Jørgens Alle 5, 2. th.	65	32.500	1.852.500	2.015.000
0160 - Sankt Jørgens Alle 5, 3. tv.	64	32.000	1.824.000	1.984.000
0180 - Sankt Jørgens Alle 5, 4. th.	65	32.500	1.852.500	2.015.000
0190 - Sankt Jørgens Alle 5, 4. tv.	64	32.000	1.824.000	1.984.000
0200 - Sankt Jørgens Alle 7, st. tv.	58	29.000	1.653.000	1.798.000
0210 - Sankt Jørgens Alle 7, 1. tv.	86	43.000	2.451.000	2.666.000
0220 - Sankt Jørgens Alle 7, 1. th.	84	42.000	2.394.000	2.604.000
0230 - Sankt Jørgens Alle 7, 2. tv.	86	43.000	2.451.000	2.666.000
0240 - Sankt Jørgens Alle 7, 2. th.	84	42.000	2.394.000	2.604.000
0250 - Sankt Jørgens Alle 7, 3. tv.	86	43.000	2.451.000	2.666.000
0260 - Sankt Jørgens Alle 7, 3. th.	140	70.000	3.990.000	4.340.000
0270 - Sankt Jørgens Alle 7, 4. tv.	86	43.000	2.451.000	2.666.000
0280 - Sankt Jørgens Alle 7, 4. th.	84	42.000	2.394.000	2.604.000
0290 - Sankt Jørgens Alle 9, st. th.	56	28.000	1.596.000	1.736.000
0300 - Sankt Jørgens Alle 9, st. tv.	56	28.000	1.596.000	1.736.000
0310 - Sankt Jørgens Alle 9, 1. tv.	56	28.000	1.596.000	1.736.000
0320 - Sankt Jørgens Alle 9, 1. th.	56	28.000	1.596.000	1.736.000
0330 - Sankt Jørgens Alle 9, 2. tv.	56	28.000	1.596.000	1.736.000
0340 - Sankt Jørgens Alle 9, 2. th.	56	28.000	1.596.000	1.736.000
0350 - Sankt Jørgens Alle 9, 3. th.	56	28.000	1.596.000	1.736.000
0370 - Sankt Jørgens Alle 9, 4. tv.	56	28.000	1.596.000	1.736.000
0380 - Sankt Jørgens Alle 9, 4. th.	56	28.000	1.596.000	1.736.000
0390 - Sankt Jørgens Alle 11, st. tv.	86	43.000	2.451.000	2.666.000
0410 - Sankt Jørgens Alle 11, 1. tv.	86	43.000	2.451.000	2.666.000
0420 - Sankt Jørgens Alle 11, 1. th.	108	54.000	3.078.000	3.348.000
0430 - Sankt Jørgens Alle 11, 2. tv.	86	43.000	2.451.000	2.666.000
0440 - Sankt Jørgens Alle 11, 2. th.	88	44.000	2.508.000	2.728.000
0450 - Sankt Jørgens Alle 11, 3. tv.	86	43.000	2.451.000	2.666.000
Transport	3.303	1.651.500	94.135.500	102.393.000

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels-indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.303	1.651.500	94.135.500	102.393.000
0460 - Sankt Jørgens Alle 11, 3. th.	88	44.000	2.508.000	2.728.000
0470 - Sankt Jørgens Alle 11, 4. tv.	86	43.000	2.451.000	2.666.000
0480 - Sankt Jørgens Alle 11, 4. th.	88	44.000	2.508.000	2.728.000
0510 - Gl. Kongevej 9, 2. tv.	175	87.500	4.987.500	5.425.000
0520 - Gl. Kongevej 9, 2. th.	97	48.500	2.764.500	3.007.000
0530 - Gl. Kongevej 9, 3. tv.	175	87.500	4.987.500	5.425.000
0540 - Gl. Kongevej 9, 3. th.	97	48.500	2.764.500	3.007.000
0550 - Gl. Kongevej 9, 4. th.	97	48.500	2.764.500	3.007.000
0570 - Gl. Kongevej 9, 5. tv.	133	66.500	3.790.500	4.123.000
0580 - Gl. Kongevej 9, 5. th.	61	30.500	1.738.500	1.891.000
1070 - Vesterbrogade 18, 3.th	141	70.500	4.018.500	4.371.000
1080 - Vesterbrogade 18, 4. tv.	225	112.500	6.412.500	6.975.000
1090 - Vesterbrogade 18, 4. th.	141	70.500	4.018.500	4.371.000
	4.907	2.453.500	139.849.500	152.117.000

Note 12 - Nøgleoplysninger

		Antal	BBR areal m²
B1	Andelsboliger	55	4.907
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	5	550
B4	Erhvervslejemål	18	3.510
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	12	0
B6	I alt	90	8.967

	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 eller flere fordelingnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:*				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	1863/1868

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	*Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:*		

	Sæt kryds	Anskaffel-sesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		X		

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	29. april 2020	

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	205.175.000	22.881
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsbolig-lovens § 5, stk. 4	5.275.000	588
F2c	*Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:*		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	14.692.882	1.639
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		7%

Note 12 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	291
H2	Erhvervslejeindtægter	963
H3	Boliglejeindtægter	52

		2022/23	2023/24	2024/25
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	-84	614	-259

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	31.000
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	7.792
K3	Teknisk andelsværdi	38.792

		2022/23	2023/24	2024/25
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	56	39	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	372	35	540
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m²)	427	74	581

		2022/23	2023/24	2024/25
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	180	182	184