

A/B SANKT HANS GADE 9A - 9E

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den 30. januar 2019

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-19

## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E c/o Real Administration A/S Jernbanegade 58 4000 Roskilde  CVR-nr.: 36 78 50 55 Stiftet: 1. september 2015 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Bestyrelse</b>	Cecilie Hurup Munkbøl, formand Uwe Wollin, næstformand Jens Holte Frederiksen Torben Reinhard Kaj Rasmussen
<b>Administrator</b>	Real Administration A/S Jernbanegade 58 4000 Roskilde
<b>Revision</b>	Nærrevision A/S Rønnevangsalle 6 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Algade 24 4000 Roskilde

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 14. januar 2019

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Cecilie Hurup Munkbøl  
Formand

\_\_\_\_\_  
Uwe Wollin  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Jens Holte Frederiksen

\_\_\_\_\_  
Torben Reinhard

\_\_\_\_\_  
Kaj Rasmussen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018.

Roskilde, den 14. januar 2019

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Real Administration A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til andelshaverne i A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 14. januar 2019

Nærrevision A/S  
CVR-nr. 17524305

Stig Skovly  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne18146

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Sankt Hans Gade 9A-9E i Roskilde.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 501.779. Foreningens egenkapital udgør kr. 28.019.758.

Foreningen har vedtaget et større renoveringsprojekt med en samlet byggesum på kr. 7.750.000.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg fra højere regnskabsklasser, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreningens ejendom indregnes til dagsværdi på grundlag af vurdering fra valuar Erik Jacobsen
- Foreningens prioritetsgæld indregnes til dagsværdi (kursværdi) pr. balancedagen

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. september 2018:

- Årets resultat efter skat forøges med 0 tkr.
- Balancesummen forøges med 20.219 tkr.
- Egenkapitalen forøges med 20.219 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renteudgifter af bankindeståender.

### Skat

Udskudt skat vedrørende skat ved ophør af skattepligt i forbindelse med eventuel salg af udlejet lejlighed oplyses i en note.

### 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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab mv.).

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen jf. vurdering fra valuar, ejendomsmægler Erik Jacobsen af 10. januar 2019.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes til gældens nominelle restgæld.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2016/17 kr.
		Regnskab 2017/18 kr.	Budget 2017/18 kr.	
Boligafgift.....		1.833.185	1.833.066	1.833.066
Lejeindtægter.....	1	92.300	101.768	100.709
Vaskeriindtægter.....		14.938	28.000	27.861
Fibia, grundgebyr.....		56.943	55.962	51.612
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.997.366</b>	<b>2.018.796</b>	<b>2.013.248</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-187.925	-182.000	-180.739
Forbrugsafgifter.....	3	-276.375	-261.500	-238.529
Renholdelse.....	4	-242.758	-225.000	-223.068
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-44.763	-256.400	-57.977
Administrationsomkostninger.....	6	-139.700	-140.200	-169.894
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	-38.188	-35.000	-41.710
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	8	-70.681	-190.259	-8.999
Vaskeriomkostninger.....	9	-43.707	-10.500	-10.099
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.044.097</b>	<b>-1.300.859</b>	<b>-931.015</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>953.269</b>	<b>717.937</b>	<b>1.082.233</b>
Andre finansielle omkostninger.....	10	-451.490	-443.000	-458.359
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>501.779</b>	<b>274.937</b>	<b>623.874</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		7.750.000	0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		0	150.000	-946.046
Overført restandel af årets resultat.....		-7.248.221	124.937	1.569.920
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>501.779</b>	<b>274.937</b>	<b>623.874</b>

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		37.850.000	17.630.870
Materielle anlægsaktiver.....	11	37.850.000	17.630.870
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>37.850.000</b>	<b>17.630.870</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		2.313	12.826
Periodeafgrænsningsposter.....		37.296	46.895
Tilgodehavender.....		39.609	59.721
Likvide beholdninger.....	12	2.861.523	2.479.862
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.901.132</b>	<b>2.539.583</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>40.751.132</b>	<b>20.170.453</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
Andelskapital.....		5.728.332	5.728.332
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		20.219.130	0
Overført resultat.....		-5.677.704	1.570.517
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>13</b>	<b>20.269.758</b>	<b>7.298.849</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....	14	7.750.000	0
Andre reserver.....		7.750.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>28.019.758</b>	<b>7.298.849</b>
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....		27.684	22.325
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>27.684</b>	<b>22.325</b>
Prioritetsgæld.....	15	12.396.354	12.691.814
Langfristede gældsforpligtelser.....		12.396.354	12.691.814
Gæld til pengeinstitutter.....		184.099	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		85.170	105.208
Anden gæld.....	16	38.067	52.257
Kortfristede gældsforpligtelser.....		307.336	157.465
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.703.690</b>	<b>12.849.279</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>40.751.132</b>	<b>20.170.453</b>
Eventualposter mv.....	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	18		
Nøgleoplysninger.....	19		
Andelsværdiberegning.....	20		

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2017/18 kr.	Budget 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 kr.	Note
<b>Lejeindtægter</b>				<b>1</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	20.258	29.268	29.267	
Lejeindtægt, carporte.....	33.480	33.500	33.480	
Lejeindtægt, kælderrum.....	38.562	39.000	37.962	
	<b>92.300</b>	<b>101.768</b>	<b>100.709</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>2</b>
Ejendomsskat.....	132.147	134.000	133.167	
Forsikringer.....	55.778	48.000	47.572	
	<b>187.925</b>	<b>182.000</b>	<b>180.739</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>3</b>
Renovation.....	56.808	56.000	55.061	
Vandforbrug.....	133.420	120.000	104.714	
Fibia, signalforsyning.....	59.223	57.500	51.707	
Fælles elforbrug.....	26.924	28.000	27.047	
	<b>276.375</b>	<b>261.500</b>	<b>238.529</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>4</b>
Ejendomsservice.....	189.445	200.000	201.412	
Snerydning.....	27.063	25.000	21.656	
Havehold.....	26.250	0	0	
	<b>242.758</b>	<b>225.000</b>	<b>223.068</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>5</b>
VVS.....	19.664	0	55.590	
Varmeanlæg.....	1.160	0	0	
Elektriker.....	5.826	0	6.160	
Låseservice.....	0	0	372	
Murer.....	0	0	2.500	
Regulering udvendig vedligeholdelse.....	-3.651	-10.000	-7.293	
Opstregning af parkingsplads.....	21.764	0	648	
Diverse vedligeholdelse.....	0	266.400	0	
	<b>44.763</b>	<b>256.400</b>	<b>57.977</b>	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2016/17 kr.	Note
	Regnskab 2017/18 kr.	Budget 2017/18 kr.		
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>6</b>
Administration.....	74.204	73.500	73.328	
Revision.....	31.250	32.000	33.538	
Advokat.....	0	0	25.000	
Varmeregnskabshonorar.....	23.829	23.500	23.257	
Kontingenter/Abonnementer.....	6.608	6.000	5.970	
Kontorartikler m.v.....	165	0	4.102	
Gebyrer.....	2.592	2.500	2.478	
Generalforsamling og møder.....	0	500	582	
Internetopkobling.....	1.052	0	1.633	
Øvrige.....	0	2.200	6	
	<b>139.700</b>	<b>140.200</b>	<b>169.894</b>	
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>				<b>7</b>
Bestyrelshonorar.....	22.500	22.500	22.500	
Valuarvurdering.....	8.750	12.500	12.500	
Honorar udarbejdelse af lejekontrakter.....	500	0	6.710	
Bestyrelsesweb.....	6.438	0	0	
	<b>38.188</b>	<b>35.000</b>	<b>41.710</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>8</b>
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	0	159.009	8.999	
Projektomkostninger.....	26.931	0	0	
Ingeniørhonorar.....	43.750	31.250	0	
	<b>70.681</b>	<b>190.259</b>	<b>8.999</b>	
<b>Vaskeriomkostninger</b>				<b>9</b>
Internet.....	354	0	2.295	
Service og reparationer.....	43.353	10.500	7.804	
	<b>43.707</b>	<b>10.500</b>	<b>10.099</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>10</b>
Renteomkostninger bank.....	11.207	3.000	7.921	
Prioritetsgæld.....	440.283	440.000	450.438	
	<b>451.490</b>	<b>443.000</b>	<b>458.359</b>	

NOTER

		Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11</b>
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2017.....	17.630.870	
Kostpris 30. september 2018.....	17.630.870	
Årets opskrivninger .....	20.219.130	
Opskrivninger 30. september 2018.....	20.219.130	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....	37.850.000	

Vurderingen er foretaget ud fra beregnede årlige lejeindtægter på t.kr. 1.499 og årlige skønnede driftsudgifter på ejendommen på t.kr. 1.109 med et forrentningskrav på 3,35% og diskonteringsrente på 5,35%.

	2018	2017	Note
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>12</b>
Jyske Bank, 0001010395.....	2.861.523	2.479.862	
	<b>2.861.523</b>	<b>2.479.862</b>	

	Egenkapital før andre reserver				13
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt	
Egenkapital før andre reserver 1. oktober 2017.....	5.728.332	0	1.570.517	7.298.849	
Årets tilgang.....		20.219.130		20.219.130	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-7.248.221	-7.248.221	
Egenkapital før andre reserver 30. september 2018.....	5.728.332	20.219.130	-5.677.704	20.269.758	

	2018	2017	Note
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.</b>			<b>14</b>
Henlagt af årets overskud.....	7.750.000	0	
	<b>7.750.000</b>	<b>0</b>	



NOTER

							Note
<b>Prioritetsgæld</b>							<b>15</b>
	Rentepct.	Restløbetid i år	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
BRF-Kredit.....	3	27	295.460	440.283	12.396.354	13.005.099	
			<b>295.460</b>	<b>440.283</b>	<b>12.396.354</b>	<b>13.005.099</b>	

Lånet er et fastforrentet kontantlån.

	2018	2017	Note
<b>Anden gæld</b>			<b>16</b>
Skyldig varme.....	21.766	35.956	
Deposita .....	16.301	16.301	
	<b>38.067</b>	<b>52.257</b>	

**Eventualposter mv.** **17**

**Eventualforpligtelser**

**Grundejernes Investeringsfond**

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indestående på den særlige konto og bindingspligten.

**Medlemmernes hæftelse**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

**Skattepligt ved ophør af udlejning til ikke-medlemmer**

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf. Der er afhændet 2 lejligheder siden foreningens stiftelse, og foreningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlemmer. Den udskudte skat er opgjort til t.kr. 51 ved ophør af skattepligt pr. balancedagen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditgæld på 12.396 tkr. har foreningen stillet pant på nominelt 13.200 tkr. Pantet omfatter foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 37.850 tkr.

**18**

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-09-2018		30-9-2017	30-9-2016
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	33	2.666	0
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemaal	1	56	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>34</b>	<b>2.722</b>	<b>0</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Opmåling af areal ved landinspektør				

D1	Foreningens stiftelsesår	2015
D2	Ejendommens opførelsesår	1961

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	<input checked="" type="checkbox"/>	
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Hæftelsen omfatter værdien af andelshavers indskud. Der kan derudover være individuel pantsætning af andelsbeviserne. Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud, Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.850.000	13.905	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.750.000	2.847	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	20		

NOTER

Note

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	688
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	8

	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	234	234	188

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	7.375
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.677
K3 Teknisk andelsværdi	11.052

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	0	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	41	21	16
M3 Vedligeholdelse i alt	41	21	16

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	66 %
--	------

	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	108	83	111

**NOTER**

**Note**

**Andelsværdiberegning**

**20**

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 19.661.013.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11).....	17.630.870
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	37.850.000
3. Kontantejendomsværdi.....	11.000.000

Ejendommen blev den 9. januar 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Ejendomsmægler Erik Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 37.850.000 pr. 30. september 2018.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. september 2018.....		20.269.758
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	37.850.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>37.850.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	12.396.354	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>13.005.099</u>	-608.745
Foreningens formue pr. 30. september 2018.....		<b>19.661.013</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{19.661.013}{5.728.332} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 3,4322, svarende til 7.374,72 pr. m<sup>2</sup>.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

**NOTER**

**Beregning af andelenes værdi**

I henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra a) - c) kan generalforsamlingen værdiansætte andelene i foreningen til en af følgende værdiansættelsesmetoder:

1. Kostpris på ejendomme
2. Seneste offentlige kontante ejendomsvurdering på ejendomme
3. Valuarvurdering på ejendomme

Opgørelse af grundlag og andelskrone ved de 3 værdiansættelsesmetoder:

	Grundlag	Andelskrone kr. pr. indskudskr.
<b>1. Kostpris på ejendomme (anskaffelsesprisen)</b>		
Egenkapital før andre reserver jf. årsrapporten	20.269.758	
Tilbageført værdi af ejendom, valuarvurdering	-37.850.000	
Kostpris jf. note 11	<u>17.630.870</u>	
	<u>50.628</u>	<u>0,009</u>
<b>2. Seneste offentlige kontantvurdering på ejendomme (ejendomsvurdering)</b>		
Egenkapital før andre reserver jf. årsrapporten	20.269.758	
Tilbageført værdi af ejendom, valuarvurdering	-37.850.000	
Seneste offentlige kontantvurdering på ejendomme	11.000.000	
Tilbageført nominel realkreditgæld jf. årsregnskabet	12.396.354	
Kursværdi realkreditgæld	<u>-13.005.099</u>	
	<u>-7.188.987</u>	<u>-1,255</u>
<b>3. Valuarvurdering på ejendomme (kontante handelsværdi)</b>		
Egenkapital før andre reserver jf. årsrapporten	20.269.758	
Tilbageført nominel realkreditgæld jf. årsregnskabet	12.396.354	
Kursværdi realkreditgæld	<u>-13.005.099</u>	
	<u>19.661.013</u>	<u>3,432</u>

Bestyrelsen foreslår, at valuarvurdering anvendes til beregning af andelskronen. Kursen på andelskronen fastsættes til 3,432 og anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling i år 2019. Sidste års andelskrone udgjorde kr. 2,62

Værdiansættelse af de enkelte lejligheder efter de 3 værdiansættelsesmetoder er vist på næste side.

## NOTER

A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E

Årsrapport 2017/18

CVR-nr. 36 78 50 55

## Beregning af andelenes værdi, fortsat

Bevisnr.	Opgang	Etage	Oprindeligt indskud	Kostpris	Offentlige ejd.vurdering	Valuar- vurdering	
1	9A	st, tv	146.759	1.297	-184.181	503.712	
3	9A	st. th	262.795	2.323	-329.805	901.975	
10	9B	st, tv	175.419	1.550	-220.149	602.080	
11	9B	st. th	232.308	2.053	-291.544	797.336	
17	9C	st, tv	231.985	2.050	-291.138	796.228	
18	9C	st. th	174.688	1.544	-219.231	599.571	
24	9D	st. tv	231.835	2.049	-290.950	795.713	
25	9D	st. th	174.666	1.544	-219.204	599.495	
32	9E	st, tv	173.785	1.536	-218.098	596.471	
33	9E	st. mf	88.301	780	-110.817	303.070	
34	9E	st. th	144.609	1.278	-181.483	496.332	
4	9A	1.sal, tv	146.759	1.297	-184.181	503.712	
5	9A	1.sal, mf	87.161	770	-109.386	299.157	
6	9A	1.sal, th	175.612	1.552	-220.391	602.742	
12	9B	1.sal, tv	232.373	2.054	-291.625	797.560	
14	9B	1.sal, th	175.440	1.551	-220.175	602.152	
19	9C	1.sal, tv	232.136	2.052	-291.328	796.746	
20	9C	1.sal, th	174.580	1.543	-219.096	599.200	
26	9D	1.sal, tv	175.182	1.548	-219.851	601.266	
27	9D	1.sal, th	231.297	2.044	-290.275	793.866	
35	9E	1.sal, tv	262.085	2.316	-328.913	899.538	
37	9E	1.sal, th	144.609	1.278	-181.483	496.332	
7	9A	2.sal, tv	203.842	1.802	-255.819	699.634	
9	9A	2.sal, th	153.919	1.360	-193.166	528.287	
15	9B	2.sal, tv	201.541	1.781	-252.932	691.737	
16	9B	2.sal, th	152.994	1.352	-192.006	525.112	
21	9C	2.sal, tv	119.175	1.053	-149.563	409.037	
22	9C	2.sal, mf	81.571	721	-102.371	279.971	
23	9C	2.sal, th	152.973	1.352	-191.979	525.040	
29	9D	2.sal, tv	120.164	1.062	-150.804	412.431	
30	9D	2.sal, mf	81.507	720	-102.290	279.751	
31	9D	2.sal, th	151.683	1.341	-190.360	520.612	
39	9E	2.sal, th	234.587	2.073	-294.404	805.158	
			5.728.340	50.626	-7.188.998	19.661.024	
Afrunding			-8	-2	11	-11	
Antal andelshavere			33	5.728.332	50.624	-7.188.987	19.661.013
Antal andelsbeviser			33				

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Cecilie Hurup Munkbøl

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-679626352711  
Tidspunkt for underskrift: 23-01-2019 kl.: 08:56:23  
Underskrevet med NemID

## Kaj Winther Rasmussen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-906185325702  
Tidspunkt for underskrift: 23-01-2019 kl.: 11:08:45  
Underskrevet med NemID

## Kurt Uwe Wollin

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-664694868165  
Tidspunkt for underskrift: 23-01-2019 kl.: 08:17:42  
Underskrevet med NemID

## Mette Badenski

---

Som Økonomiansvarlig NEM ID  
RID: 57149934  
Tidspunkt for underskrift: 23-01-2019 kl.: 09:19:32  
Underskrevet med NemID

## Stig Skovly

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1136804002586  
Tidspunkt for underskrift: 23-01-2019 kl.: 08:06:41  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 4da10b24xqNT17462849  
Penneo dokumentnøgle: MM4ZE-F0BXA-7GOQ6-5LX3Q-22W44-3Q11J

# 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.”

## Torben Johan Henrik Reinhard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-567887392688

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-04-14 11:24:55Z

NEM ID 

## Jens Holte Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-414825467915

IP: 91.236.xxx.xxx

2019-04-23 05:33:23Z

NEM ID 

## Tonni Sørensen

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 185.81.xxx.xxx

2019-04-23 05:42:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MM42E-F0BXA-7GOQ6-5LX3Q-22W44-3Q11J

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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