

**A/B SANKT HANS GADE 9A - 9E**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 28. januar 2021

---

**Tonni Sørensen, Dirigent**

**CVR-NR. 40 00**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	20

## 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 2019 - 30. september 2020
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Munk Jensen, formand Palle Carstensen Inge Sørensen Pia Kristiansen Torben Reinhard
<b>Administrator</b>	Real Administration A/S Jernbanegade 58 4000 Roskilde
<b>Revision</b>	Nærrevision A/S Rønnevangsalle 6 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Algade 16 4000 Roskilde

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 27. november 2020

Administrator:

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

Roskilde, den 27. november 2020

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Henrik Munk Jensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Palle Carstensen

\_\_\_\_\_  
Inge Sørensen

\_\_\_\_\_  
Pia Kristiansen

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

## 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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 regnskabsbrugere 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 27. november 2020

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. -197.305. Foreningens egenkapital udgør kr. 29.007.422.

Foreningen har i regnskabsåret gennemført et større renoveringsprojekt vedrørende renovering af tag, altaner, vinduer mm.

Der er i indeværende regnskabsår afholdt omkostninger til renoveringsprojektet i størrelsesorden t.kr 10.083.

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 2019/20 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.

## 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 udvendig vedligeholdelse 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.

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

## 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. oktober 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.

### 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

Hensættelse til vedligeholdelse af udlejet lejlighed vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er afsat i årsregnskabet.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat oplyses i en note.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel 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 18, 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

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.
Boligafgift.....		1.833.066	1.833.066	1.833.066
Lejeindtægter.....	1	69.786	91.394	91.481
Vaskeriindtægter.....		27.161	27.000	27.952
Fibia, grundgebyr.....		64.872	70.992	63.249
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.994.885</b>	<b>2.022.452</b>	<b>2.015.748</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-225.400	-214.000	-188.768
Forbrugsafgifter.....	3	-285.491	-285.000	-270.692
Renholdelse.....	4	-99.540	-120.250	-133.022
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-208.301	-123.200	-53.238
Administrationsomkostninger.....	6	-180.549	-146.300	-144.584
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	-24.100	-38.700	-37.950
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	8	0	-345.078	-291.753
Vaskeriomkostninger.....	9	-47.747	-2.800	-4.746
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.071.128</b>	<b>-1.275.328</b>	<b>-1.124.753</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>923.757</b>	<b>747.124</b>	<b>890.995</b>
Andre finansielle omkostninger.....	10	-1.121.062	-1.108.789	-432.537
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-197.305</b>	<b>-361.665</b>	<b>458.458</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-197.305</b>	<b>-361.665</b>	<b>458.458</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		-10.497.617	0	3.103.825
Overført restandel af årets resultat.....		10.300.312	-361.665	-2.645.367
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-197.305</b>	<b>-361.665</b>	<b>458.458</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Grunde og bygninger.....		48.660.000	48.660.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>11</b>	<b>48.660.000</b>	<b>48.660.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>48.660.000</b>	<b>48.660.000</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		445.738	13.190
Periodeafgrænsningsposter.....		34.834	32.963
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>480.572</b>	<b>46.153</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>12</b>	<b>935.912</b>	<b>2.856.872</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.416.484</b>	<b>2.903.025</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>50.076.484</b>	<b>51.563.025</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Andelskapital.....		5.728.332	5.728.332
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		20.945.641	31.029.130
Overført resultat.....		1.977.241	-8.323.071
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>28.651.214</b>	<b>28.434.391</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		356.208	10.853.825
<b>Andre reserver.....</b>		<b>356.208</b>	<b>10.853.825</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>13</b>	<b>29.007.422</b>	<b>39.288.216</b>
Hensættelse til vedligeholdelse af udlejet lejlighed.....		0	36.468
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>0</b>	<b>36.468</b>
Prioritetsgæld.....	14	20.786.132	12.092.234
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>20.786.132</b>	<b>12.092.234</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		219.168	85.631
Anden gæld.....	15	63.762	60.476
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>282.930</b>	<b>146.107</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>21.069.062</b>	<b>12.238.341</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>50.076.484</b>	<b>51.563.025</b>
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelsværdiberegning	19		

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
<b>Lejeindtægter</b>				<b>1</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	20.260	20.259	20.259	
Lejeindtægt, carporte.....	12.090	33.480	33.170	
Lejeindtægt, kælderrum.....	37.436	37.655	38.052	
	<b>69.786</b>	<b>91.394</b>	<b>91.481</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>2</b>
Ejendomsskat.....	137.928	133.000	132.216	
Forsikringer.....	81.896	81.000	56.552	
Forsikring selvrisiko.....	5.576	0	0	
	<b>225.400</b>	<b>214.000</b>	<b>188.768</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>3</b>
Renovation.....	62.041	56.000	55.303	
Vandforbrug.....	114.392	130.000	127.613	
Fibia, signalforsyning.....	71.928	74.000	66.528	
Fælles elforbrug.....	37.130	25.000	21.248	
	<b>285.491</b>	<b>285.000</b>	<b>270.692</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>4</b>
Ejendomsservice.....	52.066	47.000	84.790	
Container og bortkørsel.....	6.107	4.000	3.019	
Snerydning.....	3.500	27.000	2.963	
Havehold.....	37.867	42.250	42.250	
	<b>99.540</b>	<b>120.250</b>	<b>133.022</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>5</b>
Maler.....	7.440	0	0	
VVS.....	55.405	0	0	
Varmeanlæg.....	39.179	0	14.495	
Elektriker.....	15.182	0	1.448	
Låseservice.....	1.226	0	1.913	
Murer.....	27.149	0	0	
Regulering udvendig vedligeholdelse.....	-45.478	-10.000	-226	
Kloakarbejde.....	58.489	0	17.873	
Diverse vedligeholdelse.....	49.709	133.200	1.127	
Energimærke.....	0	0	12.750	
Drift af maskiner.....	0	0	3.858	
	<b>208.301</b>	<b>123.200</b>	<b>53.238</b>	

## NOTER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>6</b>
Administration.....	75.555	75.700	74.952	
Revision, øvrig assistance.....	22.250	0	0	
Revision.....	40.000	32.000	31.000	
Varmeregnskabshonorar.....	25.518	25.000	24.543	
Kontingenter/Abonnementer.....	6.528	6.400	6.272	
Kontorartikler m.v.....	477	0	545	
Gebyrer.....	6.810	4.500	4.124	
Generalforsamling og møder.....	0	500	638	
Repræsentation, gaver og blomster.....	2.435	0	0	
Internetopkobling.....	566	2.200	2.110	
Øvrige.....	410	0	400	
	<b>180.549</b>	<b>146.300</b>	<b>144.584</b>	
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>				<b>7</b>
Bestyrelseshonorar.....	19.250	26.950	26.250	
Valuarvurdering.....	50	8.750	8.700	
Bestyrelsesweb.....	4.800	3.000	3.000	
	<b>24.100</b>	<b>38.700</b>	<b>37.950</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>8</b>
Hensat til projektomkostninger.....	0	-10.853.825	0	
Projektomkostninger og hulmursisolering.....	0	10.951.747	291.753	
Maling af facade og elektroniske vandmålere...	0	247.156	0	
	<b>0</b>	<b>345.078</b>	<b>291.753</b>	
<b>Vaskeriomkostninger</b>				<b>9</b>
Internet.....	2.658	2.800	2.777	
Service og reparationer.....	45.089	0	1.969	
	<b>47.747</b>	<b>2.800</b>	<b>4.746</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>10</b>
Renteomkostninger bank.....	22.018	0	2.706	
Prioritetsgæld.....	377.485	372.000	429.831	
Kurstab ved indfrielse af kontantlån i forbindelse med lånomlægning.....	557.643	560.000	0	
Låneomkostninger.....	163.916	176.789	0	
	<b>1.121.062</b>	<b>1.108.789</b>	<b>432.537</b>	

## NOTER

		Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11</b>
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2019.....	17.630.870	
Tilgang, projektomkostninger.....	10.083.489	
<b>Kostpris 30. september 2020.....</b>	<b>27.714.359</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2019.....	31.029.130	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	-10.083.489	
<b>Opskrivninger 30. september 2020.....</b>	<b>20.945.641</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>	<b>48.660.000</b>	

Vurderingen er foretaget ud fra beregnede årlige bruttolejeindtægter i et 10-årigt interval fra t.kr. 2.061 - t.kr. 4.136 og årlige skønnede driftsudgifter i et 10-årigt interval fra t.kr. 1.080 til t.kr. 2.645 med et forrentningskrav på 3,95% og diskonteringsrente på 5,95%.

	2020 kr.	2019 kr.	
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>12</b>
Nordea, 4391980379.....	935.912	2.856.872	
	<b>935.912</b>	<b>2.856.872</b>	

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført re-sultat	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.	I alt	
<b>Egenkapital</b>						<b>13</b>
Egenkapital 1. oktober 2019....	5.728.332	31.029.130	-8.323.071	10.853.825	39.288.216	
Årets tilgang.....		-10.083.489			-10.083.489	
Forslag til årets resultatdisponering.....			10.300.312	-10.497.617	-197.305	
<b>Egenkapital 30. september 2020.....</b>	<b>5.728.332</b>	<b>20.945.641</b>	<b>1.977.241</b>	<b>356.208</b>	<b>29.007.422</b>	



## NOTER

						Note
<b>Prioritetsgæld</b>						<b>14</b>
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Jyske Realkredit.....	30	12.691.814	377.485	20.786.132	21.161.102	
		<b>12.691.814</b>	<b>377.485</b>	<b>20.786.132</b>	<b>21.161.102</b>	
Lånet er et fastforrentet 1,00% kontantlån. Kontantlånsrenten er 1,12712% p.a.						
				2020 kr.	2019 kr.	
<b>Anden gæld</b>						<b>15</b>
Skyldig varme.....				47.461	44.175	
Deposita.....				16.301	16.301	
				<b>63.762</b>	<b>60.476</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>16</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
<b>Hensættelse til vedligeholdelse af udlejet lejlighed</b>						
Foreningen har pligt til at vedligeholde lejligheden og der er hensat et beløb på t.kr. 36 til dette formål. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel.						
<b>Medlemmernes hæftelse</b>						
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.						
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.						
<b>Skattepligt ved ophør af udlejning til ikke-medlemmer</b>						
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 1 lejlighed siden foreningens stiftelse, og foreningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlemmer. Den udskudte skat er opgjort til t.kr. 401 ved ophør af skattepligt pr. balancedagen ved salg af lejligheden til t.kr. 2.050.						
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>17</b>
Til sikkerhed for realkreditgæld på nominelt 20.786 tkr. har foreningen stillet pant på nominelt 21.084 tkr. Pantet omfatter foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 48.660 tkr.						

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-09-2020		30-9-2019	30-9-2018
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	33	2.666	2.666
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	56	56
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	26	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>60</b>	<b>2.722</b>	<b>2.722</b>

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2015
D2	Ejendommens opførelsesår	1961

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
	<input checked="" type="checkbox"/>	
E2	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	48.660.000	17.877	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	356.208	131	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

	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	362

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	188	172	-74

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	10.606
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.372
K3 Teknisk andelsværdi	17.978

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	0	20	77
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	16	107	3.704
M3 Vedligeholdelse i alt	16	127	3.781

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	111	112	116

## NOTER

Note

### Andelsværdiberegning

19

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 28.651.214.

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).....	27.714.359
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	48.660.000
3. Kontantejendomsværdi.....	11.000.000

Ejendommen blev den 10. oktober 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Ejendomsmægler Erik Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 48.660.000 pr. 30. september 2019.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. september 2020.....		28.651.214
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	48.660.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>48.660.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	20.786.132	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>21.161.102</u>	-374.970
Foreningens formue pr. 30. september 2020.....		<b>28.276.244</b>
	<u>28.276.244</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	5.728.332	4,9362

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:

$$\frac{28.276.244}{5.728.332} \times \text{andelsindskud}$$

**NOTER**

**Beregning af andelenes værdi**

I henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra a) - c) kan generalforsamlingen værdiansætte andelenes 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	28.651.214	
Tilbageført værdi af ejendom, valuarvurdering	-48.660.000	
Kostpris jf. note 11	<u>27.714.359</u>	
	<b><u>7.705.573</u></b>	<b><u>1,345</u></b>
<b>2. Seneste offentlige kontantvurdering på ejendomme (ejendomsvurdering)</b>		
Egenkapital før andre reserver jf. årsrapporten	28.651.214	
Tilbageført værdi af ejendom, valuarvurdering	-48.660.000	
Seneste offentlige kontantvurdering på ejendomme	11.000.000	
Tilbageført nominel realkreditgæld jf. årsregnskabet	20.786.132	
Kursværdi realkreditgæld	<u>-21.161.102</u>	
	<b><u>-9.383.756</u></b>	<b><u>-1,638</u></b>
<b>3. Valuarvurdering på ejendomme (kontante handelsværdi)</b>		
Egenkapital før andre reserver jf. årsrapporten	28.651.214	
Tilbageført nominel realkreditgæld jf. årsregnskabet	20.786.132	
Kursværdi realkreditgæld	<u>-21.161.102</u>	
	<b><u>28.276.244</u></b>	<b><u>4,936</u></b>

Bestyrelsen foreslår, at valuarvurdering anvendes til beregning af andelskronen. Kursen på andelskronen fastsættes til 4,936 og anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling i år 2021. Sidste års andelskrone udgjorde kr. 4.864.

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

## NOTER

A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E

Årsrapport 2019/20

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	197.416	-240.410	724.433	
3	9A	st. th	262.795	353.504	-430.493	1.297.211	
10	9B	st, tv	175.419	235.968	-287.359	865.904	
11	9B	st. th	232.308	312.493	-380.551	1.146.720	
17	9C	st, tv	231.985	312.059	-380.022	1.145.126	
18	9C	st. th	174.688	234.985	-286.162	862.296	
24	9D	st. tv	231.835	311.857	-379.776	1.144.386	
25	9D	st. th	174.666	234.955	-286.126	862.187	
32	9E	st, tv	173.785	233.770	-284.683	857.839	
33	9E	st. mf	88.301	118.780	-144.649	435.872	
34	9E	st. th	144.609	194.524	-236.888	713.820	
4	9A	1.sal, tv	1	146.759	197.416	-240.410	724.433
5	9A	1.sal, mf	1	87.161	117.246	-142.781	430.244
6	9A	1.sal, th		175.612	236.228	-287.675	866.857
12	9B	1.sal, tv		232.373	312.581	-380.657	1.147.041
14	9B	1.sal, th		175.440	235.996	-287.394	866.008
19	9C	1.sal, tv		175.505	236.084	-287.500	866.329
20	9C	1.sal, th		231.211	311.018	-378.754	1.141.305
26	9D	1.sal, tv		175.182	235.649	-286.971	864.734
27	9D	1.sal, th		231.297	311.133	-378.895	1.141.730
35	9E	1.sal, tv		262.085	352.549	-429.329	1.293.706
37	9E	1.sal, th		144.609	194.524	-236.888	713.820
7	9A	2.sal, tv		203.842	274.202	-333.920	1.006.206
9	9A	2.sal, th		153.919	207.047	-252.139	759.776
15	9B	2.sal, tv		201.541	271.107	-330.150	994.848
16	9B	2.sal, th		152.994	205.803	-250.624	755.210
21	9C	2.sal, tv		119.175	160.310	-195.224	588.272
22	9C	2.sal, mf		81.571	109.727	-133.624	402.651
23	9C	2.sal, th		152.973	205.774	-250.590	755.106
29	9D	2.sal, tv		120.164	161.641	-196.844	593.154
30	9D	2.sal, mf		81.507	109.641	-133.519	402.335
31	9D	2.sal, th		151.683	204.039	-248.477	748.738
39	9E	2.sal, th		234.587	315.559	-384.284	1.157.970
			<u>5.728.340</u>	<u>7.705.585</u>	<u>-9.383.768</u>	<u>28.276.267</u>	
Afrunding			-8	4	15	-23	
Antal andelshavere			<u>33</u>	<u>7.705.589</u>	<u>-9.383.753</u>	<u>28.276.244</u>	
Antal andelsbeviser			<u>33</u>				

Note: 1) Under sammenlægning med frist 01.09.2021

22

# 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.”

## Palle Reipurth Carstensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-281205365186

IP: 93.163.xxx.xxx

2020-12-14 11:59:58Z

NEM ID 

## Maibritt Andersen

Administrator

Serienummer: CVR:31892872-RID:16088874

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-12-14 12:11:53Z

NEM ID 

## Stig Skovly

Registreret revisor

Serienummer: CVR:17524305-RID:1136804002586

IP: 62.242.xxx.xxx

2020-12-14 16:16:57Z

NEM ID 

## Pia Hofmann Kristiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-267112668830

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-12-14 20:31:59Z

NEM ID 

## Torben Johan Henrik Reinhard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-567887392688

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-12-15 14:58:46Z

NEM ID 

## Henrik Munk Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-777609203457

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-12-27 09:10:40Z

NEM ID 

## Inge Anker Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-985353679658

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-01-02 13:46:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QFZG1-4FEOI-MGAM4-EDEAI-UJET7-X8I7I

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](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>