

A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E

c/o Real Administration A/S

Ro's Torv 1, 2.

4000 Roskilde

(CVR-nr. 36 78 50 55)

Årsrapport for 2020/21

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab for 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Nøgleoplysningsskema	23

Foreningsoplysninger

2

Foreningen	A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E c/o Real Administration Ro's Torv 1, 2. 4000 Roskilde
	Matr.nr.: 662B, Roskilde Bygrunde
	CVR-nr.: 36 78 50 55
	Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Administrator	Real Administration A/S Ro's Torv 1, 2. 4000 Roskilde
Bestyrelse	Henrik Munk Jensen, formand Inge Sørensen Palle Carstensen Anders West Steffen Højlund Thomsen
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Administrator- og bestyrelsespåtegning

3

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2, 8 og 9, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 7. januar 2022

Administrator

Real Administration A/S

Bestyrelsen

Henrik Munk Jensen
Formand

Inge Sørensen

Palle Carstensen

Anders West

Steffen Højlund Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4

Til medlemmerne 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 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2, 8 og 9, 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 andelsboligforeningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2, 8 og 9, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens interne kontrol.

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

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 den øverste ledelse 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.

Køge, den 7. januar 2022

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Lars Ankersen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, 8 og 9, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Ejendom er indregnet til kostpris, hvor ejendommen tidligere har været indregnet til valuarvurdering. Ændringen skyldes, at foreningen har valgt at fastfryse valuarvurderingen, og at der dermed ikke vil være en opdateret valuarvurdering. Ændringen er i øvrigt i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens udmelding i 2021.

Praksisændringen har medført, at balancesummen og egenkapitalen for 2019/20 og 2020/21 er reduceret med tkr. 20.946. Den ændrede regnskabspraksis har ingen betydning på resultatet.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

8

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

9

Under "andre 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der indregnes ikke hensættelse til udskudt skat af ejendomsavance. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER OG OPLYSNINGER

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysningsskema

De anførte oplysninger i nøgleoplysningsskemaet har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juli 2021 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv., samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

10

Note	Ej revideret		
	Budget 2021 kr.	Realiseret 2020/21 kr.	Realiseret 2019/20 kr.
Indtægter			
Boligafgift	1.833.066	1.833.066	1.833.066
1 Lejeindtægt	91.503	101.492	69.786
Antennebidrag	79.488	75.072	64.872
Vaskeriindtægter	23.000	23.448	27.161
Reduktion boligafgift	-10.000	-10.000	0
Clever elstandere tilbagebetalt	0	14.261	0
Indtægter i alt	2.017.057	2.037.339	1.994.885
Omkostninger			
2 Ejendomsskat og forsikringer	225.500	223.138	225.400
3 Forbrugsafgifter	292.888	288.847	285.491
4 Renholdelse	145.750	188.251	99.540
5 Vedligeholdelse, løbende	171.550	90.010	256.048
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.147.156	194.169	0
7 Administrationsomkostninger	136.900	141.555	176.661
8 Øvrige foreningsomkostninger	20.700	12.361	27.988
Omkostninger i alt	2.140.444	1.138.331	1.071.128
Resultat før finansielle poster	-123.387	899.008	923.757
9 Finansielle omkostninger	328.000	338.665	1.121.062
Finansielle poster, netto	-328.000	-338.665	-1.121.062
Årets resultat	-451.387	560.343	-197.305
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejd."	0	900.000	0
Betalte prioritetsafdrag	0	597.519	0
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejd."	-356.000	-356.000	0
Overført restandel af årets resultat	-95.387	-581.176	-197.305
Disponeret i alt	-451.387	560.343	-197.305

Balance pr. 30. september

11

Note	AKTIVER	2020/21 kr.	2019/20 kr.
10	Ejendom	27.714.359	27.714.359
	Materielle anlægsaktiver i alt	27.714.359	27.714.359
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	27.714.359	27.714.359
	Tilgodehavende boligafgift og leje	0	445.738
11	Andre tilgodehavender	18.052	0
12	Periodeafgrænsningsposter	35.393	34.834
	Tilgodehavender i alt	53.445	480.572
13	Likvide beholdninger	2.302.620	935.912
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.356.065	1.416.484
	AKTIVER I ALT	30.070.424	29.130.843

Balance pr. 30. september

12

Note PASSIVER	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Andelsindskud	5.728.332	5.728.332
Overført resultat m.v.	1.993.584	1.977.241
	<u>7.721.916</u>	<u>7.705.573</u>
Andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	900.208	356.208
	<u>900.208</u>	<u>356.208</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>8.622.124</u>	<u>8.061.781</u>
14 Prioritetsgæld	20.188.613	20.786.132
Leverandører af varer og tjenesteydelser	279.571	219.168
15 Anden gæld	980.116	63.762
GÆLDFORPLIGTELSE I ALT	<u>21.448.300</u>	<u>21.069.062</u>
PASSIVER I ALT	<u>30.070.424</u>	<u>29.130.843</u>
16 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi Nøgleoplysningsskema		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt
Saldo primo	5.728.332	0	1.977.241	356.208	8.061.781
Reserveret til vedligeholdelse				900.000	900.000
Betalte prioritetsafdrag			597.519		597.519
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejd."			0	-356.000	-356.000
Rest af årets resultat			-581.176		-581.176
Saldo ultimo	5.728.332	0	1.993.584	900.208	8.622.124

Regnskabsmæssige noter

14

Note	Ej revideret		
	Budget 2021 kr.	2020/21 kr.	2019/20 kr.
1 Lejeindtægt			
Lejeindtægter, udlejede lejligheder	20.259	29.269	20.260
Lejeindtægter, carporte	33.480	33.790	12.090
Lejeindtægter, kælderrum	37.764	38.433	37.436
	91.503	101.492	69.786
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	142.000	139.700	137.928
Forsikringer	83.500	83.438	81.896
Forsikring, selvrisko	0	0	5.576
	225.500	223.138	225.400
3 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	115.000	106.864	114.392
Renovation	65.400	67.315	62.041
Elforbrug fællesarealer	30.000	36.675	37.130
Antenneudgifter	79.488	75.072	71.928
Abonnement el-ladestandere	3.000	2.921	0
	292.888	288.847	285.491
4 Renholdelse			
Viceværtsservice	50.000	91.338	52.066
Vinduespolering	0	3.300	0
Snerydning	27.000	13.250	3.500
Havehold	62.250	80.363	37.867
Container og bortkørsel	6.500	0	6.107
	145.750	188.251	99.540

Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget 2021 kr.	2020/21 kr.	2019/20 kr.
5 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	2.800	7.599	47.747
Varmeanlæg	0	-9.612	0
Låseservice	0	3.438	1.226
Elektriker	0	0	15.182
VVS	0	17.341	55.405
Murer	0	0	27.149
Varmemåler	0	0	39.179
Maler	0	0	7.440
Regulering udvendig vedligeholdelse	0	0	-45.478
Kloakarbejde	0	3.356	58.489
Hjertestarter	18.750	18.119	0
Rottespærre service	0	1.063	0
EI-ladere	0	2.750	0
Vandskade vedr. tag	43.200	43.188	0
Diverse vedligeholdelse	106.800	2.768	49.709
	171.550	90.010	256.048
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Foring af faldstammer	900.000	0	0
Udvendig malerarbejde ifm. renovering	202.800	150.000	0
Fjernaflæste varmemålere	44.356	44.169	0
	1.147.156	194.169	0
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	76.150	75.701	75.555
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	19.375	40.000
Revision, øvrig assistance	0	6.250	22.250
Varmeregnskabshonorar	27.000	27.358	25.518
Gebyrer m.v.	7.000	6.151	6.810
Kontingenter og abonnementer	6.750	6.720	6.528
	136.900	141.555	176.661

Regnskabsmæssige noter

16

<u>Note</u>	Ej revideret		
	Budget 2021 kr.	2020/21 kr.	2019/20 kr.
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar, kontorhold, porto mv.	250	60	19.727
Valuarvurdering	12.500	8.750	50
Mødeudgifter og generalforsamling	4.000	1.112	0
Diverse	500	400	410
Repræsentation, gaver og blomster	0	559	2.435
Internetopkobling	2.200	1.480	566
Bestyrelsesweb	1.250	0	4.800
	20.700	12.361	27.988
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	323.000	324.297	377.485
Renter af bankkonti	5.000	14.368	22.018
Låneomkostninger	0	0	163.916
Kurstab ved indfrielse af lån	0	0	557.643
	328.000	338.665	1.121.062

Regnskabsmæssige noter

17

<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
10 Ejendom		
Anskaffelsessum primo	27.714.359	17.630.870
Årets tilgang	0	10.083.489
Anskaffelsessum ultimo	<u>27.714.359</u>	<u>27.714.359</u>
Bogført værdi ultimo	<u>27.714.359</u>	<u>27.714.359</u>
Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering 1. oktober 2020 udgør kr. 11.000.000.		
11 Andre tilgodehavender		
Mellemregning handler	6.990	0
Øvrige tilgodehavender	11.062	0
	<u>18.052</u>	<u>0</u>
12 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	559	0
Periodisering omkostninger	34.834	34.834
	<u>35.393</u>	<u>34.834</u>
13 Likvide beholdninger		
Nordea	2.302.620	935.912
	<u>2.302.620</u>	<u>935.912</u>

Regnskabsmæssige noter

18

<u>Note</u>			<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
14 Prioritetsgæld				
	<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag</u>
Jyske Kredit Kontantlån, 1%	94,38	29	324.297	597.519
			<u>324.297</u>	<u>597.519</u>
	<u>Amortiseret kurstab</u>	<u>Nominel restgæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>	<u>Kursværdi</u>
Jyske Kredit	0	20.188.613	20.188.613	19.386.493
	<u>0</u>	<u>20.188.613</u>	<u>20.188.613</u>	<u>19.386.493</u>
15 Anden gæld				
Deposita og forudbetalt leje, lejere			15.371	16.301
Varmeregnskab			89.761	47.461
Skyldig afregning salgssum			866.234	0
Afsat valuarvurdering			8.750	0
			<u>980.116</u>	<u>63.762</u>

Note16 **Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev i ejendom, nominelt	<u>21.084.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>27.714.359</u>

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Ejendomsavancebeskatning

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 en lejlighed siden foreningens stiftelse, og foreningen udlejer fortsat en lejlighed til ikke-medlemmer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger på de efterfølgende sider.

Regnskabsmæssige noter

20

Note17 **Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdien) samt vedtægterne:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	7.721.916
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Ejendom, bogført værdi	-27.714.359
Ejendom, handelsværdi jf. valuarvurdering	48.660.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.188.613
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.386.493
Reguleret egenkapital	<u>29.469.677</u>

Værdi pr. indskudt andelskrone **5,14**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15.06.2021). **4,94**

Stigningen i andelskronen svarer til 4,2%.

Regnskabsmæssige noter

Note

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andels- værdi i alt kr. 2020/21	Andels- værdi i alt kr. 2019/20
9A, st.tv.	146.759	146.759	755.009	724.432
9A, st.th.	262.795	262.795	1.351.961	1.297.209
9B, st.tv.	175.419	175.419	902.451	865.903
9B, st.th.	232.308	232.308	1.195.120	1.146.719
9C, st.tv.	231.985	231.985	1.193.458	1.145.124
9C, st.th.	174.688	174.688	898.691	862.295
9D, st.tv.	231.835	231.835	1.192.686	1.144.384
9D, st.th.	174.666	174.666	898.578	862.186
9E, st.tv.	173.785	173.785	894.045	857.838
9E, st.mf.	88.301	88.301	454.269	435.871
9E, st.th.	144.609	144.609	743.948	713.819
9A, 1.tv.	146.759	146.759	755.009	724.432
9A, 1.mf.	87.161	87.161	448.404	430.244
9A, 1.th.	175.612	175.612	903.444	866.856
9B, 1.tv.	232.373	232.373	1.195.454	1.147.040
9B, 1.th.	175.440	175.440	902.559	866.007
9C, 1.tv.	175.505	175.505	902.894	866.328
9C, 1.th.	231.211	231.211	1.189.476	1.141.304
9D, 1.tv.	175.182	175.182	901.232	864.733
9D, 1.th.	231.297	231.297	1.189.918	1.141.728
9E, 1.tv.	262.085	262.085	1.348.309	1.293.704
9E, 1.th.	144.609	144.609	743.948	713.819
9A, 2.tv.	203.842	203.842	1.048.675	1.006.205
9A, 2.th.	153.919	153.919	791.844	759.775
9B, 2.tv.	201.541	201.541	1.036.837	994.847
9B, 2.th.	152.994	152.994	787.085	755.209
9C, 2.tv.	119.175	119.175	613.101	588.272
9C, 2.mf.	81.571	81.571	419.646	402.651
9C, 2.th.	152.973	152.973	786.977	755.105
9D, 2.tv.	120.164	120.164	618.189	593.154
9D, 2.mf.	81.507	81.507	419.317	402.335
9D, 2.th.	151.683	151.683	780.340	748.738
9E, 2.th.	234.587	234.587	1.206.844	1.157.968
0	5.728.340	5.728.340	29.469.718	28.276.232

Note

Ejendommen er værdisat til handelsværdi i henhold til vurdering udarbejdet af Erik Jacobsen den 10. oktober 2019. Valuarvurderingen i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 3 anvendes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

Valuarvurderingen for i år og de foregående år har været følgende:

Regnskabsår 2020/21	48.660.000	Fastfrosset
Regnskabsår 2019/20	48.660.000	Fastfrosset
Regnskabsår 2018/19	48.660.000	

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,95 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,4% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 5.299.000. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,93 til kr. 4,22, hvilket svarer til et fald i andelskronen på 18,1%.

Følsomhedsberegning

Som følge af følsomheden i fastsættelsen af ejendommens værdi ved en valuarvurdering samt fastsættelse af andelskronen på baggrund heraf, er det nedenfor illustreret, hvordan en ændring af forretningen kan påvirke ejendommens værdi, den gennemsnitlige kvadratmeterpris samt andelskronen:

Forrentning	Værdi af ejendom	Gns. m2 pris	Andelskrone
3,70%	52.579.000	19.316	5,83
3,95%	48.660.000	17.877	5,14
4,10%	46.548.000	17.101	4,78
4,35%	43.361.000	15.929	4,22

Nøgleoplysningsskema

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen		Antal	BBR areal m ²	Note
B1	Andelsboliger	33	2.666	
B3	Boliglejemål	1	56	
B6	I alt	34	2.722	

Fordelingstal	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	Det oprindelige indskud	Andet	Note
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		

D1	Foreningens stiftelsesår	2015	
D2	Ejendommens opførelsesår	1961	

Hæftelse	Ja	Nej	Note
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	X	
E2	Andelshaverne hæfter personligt og prorata for prioritetsgæld, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

Vurderingsprincip andelsværdi	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Note
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

Ejendommens værdi og reserver	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	Note
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.660.000	17.877 1
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	900.208	331 2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	1,8%	3

1) Ejendommens værdi (F2) divideret med M² ultimo året i alt (B6)
2) Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6)
3) Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%

Tilskudsbestemmelser og tilbagekøbsklausul	Ja	Nej	Note
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	

Nøgleoplysningsskema

		Kr.	Gns. kr. pr. andels m ² pr. år	Note
Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H1	Boligafgift	1.833.066	688	4
H3	Boliglejeindtægter	29.269	11	4
H4	I alt	1.862.335		
4) Indtægt divideret med andelsboligernes areal (B1)				

Overskud pr. andels-m2		2020/21	2019/20	2018/19	Note
J1	Årets resultat	560.343	-197.305	458.458	
J2	Gns. kr. pr. andels-m ²	210	-74	172	5
5) Årets resultat før afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)					

Teknisk andelsværdi		Kr.	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	Note
K1	Andelsværdi	29.469.677	11.054	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	19.092.235	7.161	7
K3	Teknisk andelsværdi	48.561.912	18.215	8
6) Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)				
7) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal (B1)				
8) K1 plus K2				

Vedligeholdelse		2020/21	2019/20	2018/19	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	33	94	20	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	71	0	107	9
M5	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	104	94	127	
9) Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal (B6)					

Finansielle forhold		2020/21	Note
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	23%	10
10) Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%			

Afdrag		2020/21	2019/20	2018/19	Note
R1	Årets afdrag	597.519	0	0	
R2	Gns. kr. pr. andels-m ²	224	0	0	11
11) Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)					

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Maibritt Andersen

Administrator

På vegne af: Real Administration

Serienummer: CVR:31892872-RID:16088874

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-01-10 09:50:41 UTC

NEM ID 

Palle Reipurth Carstensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-281205365186

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-01-10 09:53:07 UTC

NEM ID 

Lars Ankersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsaut. revisionspart...

Serienummer: CVR:34589992-RID:75098750

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-01-10 09:56:46 UTC

NEM ID 

Henrik Munk Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-777609203457

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-01-10 09:58:01 UTC

NEM ID 

Inge Anker Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-985353679658

IP: 109.56.xxx.xxx

2022-01-10 10:06:12 UTC

NEM ID 

Anders West

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-267496422894

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-01-10 10:48:51 UTC

NEM ID 

Steffen Højlund Thomsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-115752820043

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-01-10 13:01:21 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1EA82-EYJX3-K4KE0-6ZG4V-YM6P2-0B7Q8

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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