

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 2022/23

Indholdsfortegnelse

1

Oplysninger og påtegninger	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratorpåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
 Årsregnskab for 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Nøgleoplysningskema	24

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
	E-mail: maibritt@realadmin.dk
	CVR-nr.: 36 78 50 55
	Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Administrator	Real Administration A/S Ro's Torv 1, 2. 4000 Roskilde
Bestyrelse	Henrik Munk Jensen, formand Nele Hempel Anders West Steffen Højlund Thomsen
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. november 2023

Bestyrelsen

Henrik Munk Jensen
formand

Nele Hempel

Anders West

Steffen Højlund Thomsen

Ledelsespåtegning

Administratørerklæring

Som administrator for A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E har vi forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Roskilde, den 27. november 2023

Administrator

Real Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5

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 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnede som grundlag for vores

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, andelsboligforeningsloven 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 renskabsbrugerne 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

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 27. november 2023

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, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra klasse B og C, andelsboligloven 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 oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet netto-salgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en even-tuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår bagerst i årsregnskabet, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

11

<u>Note</u>	Ej revideret Budget 2023 kr.	Realiseret 2022/23 kr.	Realiseret 2021/22 kr.
Indtægter			
1	1.959.458	1.970.603	1.954.050
2	101.991	103.535	101.915
	Vaskeriindtægter	22.610	21.143
	2.089.449	2.096.748	2.077.108
Indtægter i alt			
Omkostninger			
3	593.892	583.929	552.175
4	138.400	127.068	129.838
5	166.747	49.695	110.882
6	0	0	740.183
7	134.950	135.234	124.587
8	17.700	12.559	4.930
	1.051.689	908.485	1.662.595
	1.037.760	1.188.263	414.513
Resultat før finansielle poster			
9	305.000	305.263	326.309
	-305.000	-305.263	-326.309
Finansielle poster, netto			
	732.760	883.000	88.204
Årets resultat			
Forslag til resultatdisponering:			
	0	100.000	2.000.000
	0	0	-763.233
	732.760	783.000	-1.148.563
	732.760	883.000	88.204
Disponeret i alt			
Likviditetsresultat			
	732.760	883.000	88.204
	-611.000	-611.122	-604.283
	121.760	271.878	-516.079
Likviditetsresultat i alt			

Balance pr. 30. september

12

Note	AKTIVER	2022/23 kr.	2021/22 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
11	Andre tilgodehavender	67.319	14.393
12	Periodeafgrænsningsposter	54.520	52.268
	Tilgodehavender i alt	121.839	66.661
13	Likvide beholdninger	883.681	700.185
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.005.520	766.846
	AKTIVER I ALT	28.719.879	28.481.205

Balance pr. 30. september

13

Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver		
Andelsindskud	5.728.332	5.728.332
Overført resultat mv.	1.628.021	845.021
	7.356.353	6.573.353
Andre reserver		
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	2.236.975	2.136.975
	2.236.975	2.136.975
EGENKAPITAL	9.593.328	8.710.328
14 Prioritetsgæld	18.355.168	18.973.330
	18.355.168	18.973.330
Langfristede gældsforpligtelser		
14 Prioritetsgæld	618.040	611.000
Deposita og fast forudbetalt husleje	13.541	13.541
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.514	73.371
15 Øvrig gæld	91.288	99.635
	771.383	797.547
Kortfristede gældsforpligtelser		
	19.126.551	19.770.877
GÆLDFORPLIGTELSE I ALT		
	28.719.879	28.481.205
PASSIVER I ALT		
16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17 Beregning af andelsværdi Nøgleoplysningskema		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september

14

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Saldo primo	5.728.332	5.728.332
	5.728.332	5.728.332
Overført resultat mv.		
Saldo primo	845.021	1.993.584
Rest af årets resultat	783.000	-1.148.563
	1.628.021	845.021
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	2.136.975	900.208
Reserveret i året	100.000	2.000.000
Anvendt i året	0	-763.233
	2.236.975	2.136.975
EGENKAPITAL I ALT	9.593.328	8.710.328

Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget 2023 kr.	2022/23 kr.	2021/22 kr.
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.833.066	1.833.066	1.833.066
Antennebidrag	91.392	91.392	83.232
Clever elstandere tilbagebetalt	35.000	46.145	37.752
	1.959.458	1.970.603	1.954.050
2 Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	29.571	30.115	29.495
Øvrige indtægter (ejendom)	0	1.000	0
Lejeindtægter, carporte	33.480	33.480	33.480
Lejeindtægter, kælderrum	38.940	38.940	38.940
	101.991	103.535	101.915
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	140.000	139.931	139.601
Renovation	92.500	94.411	68.544
Forsikringer	72.000	77.114	71.439
Vandforbrug	115.000	97.598	108.943
Elforbrug (fællesarealer)	80.000	74.313	77.446
Antenneudgifter	91.392	91.392	83.232
Abonnement el-ladestandere	3.000	9.170	2.970
	593.892	583.929	552.175
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	77.300	73.535	77.150
Snerydning	27.000	14.700	12.750
Havehold	27.600	38.833	39.938
Container og bortkørsel	6.500	0	0
	138.400	127.068	129.838

Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget 2023 kr.	2022/23 kr.	2021/22 kr.
5 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	12.197	8.001	44.969
Drift af varmeanlæg	0	2.153	0
Maler	0	3.186	0
Elektriker	0	0	1.482
Glarmester	0	1.425	0
Snedker/tømrer	0	0	6.991
VVS	0	14.829	14.322
Teknisk rådgivning	12.500	11.022	34.406
Kloakarbejde	0	4.744	1.119
Hjertestarter	2.500	2.494	2.494
Rottespærre service	1.500	1.063	1.063
EI-ladere	20.000	0	0
Diverse vedligeholdelse	106.800	778	4.036
Sikkerhedseftersyn tagvinduer	11.250	0	0
	166.747	49.695	110.882
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Foring af faldstammer	0	0	763.233
Udvendig malerarbejde ifm. renovering	0	0	-23.050
	0	0	740.183
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	84.000	83.830	77.575
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	19.000	20.000
Varmeregnskabshonorar	15.000	13.563	12.752
Gebyrer m.v.	7.000	8.127	6.459
Kontorartikler, porto mv.	1.250	710	889
Kontingenter og abonnementer	7.200	7.104	6.912
Øvrige administrationsomkostninger	500	2.900	0
	134.950	135.234	124.587

Regnskabsmæssige noter

17

Note	Ej revideret		
	Budget 2023 kr.	2022/23 kr.	2021/22 kr.
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	9.000	0	0
Mødeudgifter og generalforsamling	4.000	5.098	792
Arrangementer og fælles arbejdsdag	2.500	5.637	1.864
Diverse	0	0	400
Repræsentation, gaver og blomster	0	0	583
Hjemmeside	2.200	1.824	1.291
	17.700	12.559	4.930
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	305.000	305.263	314.833
Renter af bankkonti	0	0	11.476
	305.000	305.263	326.309

Regnskabsmæssige noter

18

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
10 Ejendom		
Kostpris primo	27.714.359	27.714.359
Kostpris 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 seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 11.000.000.		
11 Andre tilgodehavender		
Mellemregning handler	0	3.495
Igangværende rørprojekt	59.375	0
Øvrige tilgodehavender	7.944	10.898
	<u>67.319</u>	<u>14.393</u>
12 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt	0	248
Periodisering omkostninger	54.520	52.020
	<u>54.520</u>	<u>52.268</u>
13 Likvide beholdninger		
Nordea	883.681	700.185
	<u>883.681</u>	<u>700.185</u>

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>			<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
14 Prioritetsgæld				
	<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag</u>
Jyske kredit Kontantlån, 1%	70,80	27	305.263	611.122
			<u>305.263</u>	<u>611.122</u>
		<u>Kursværdi</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Jyske kredit		13.652.510	18.973.208	19.584.330
		<u>13.652.510</u>	<u>18.973.208</u>	<u>19.584.330</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt			618.040	611.000
Lang del af gæld (mere end 1 år)			18.355.168	18.973.330
			<u>18.973.208</u>	<u>19.584.330</u>
15 Øvrig gæld				
Varmeregnskab			91.288	99.635
			<u>91.288</u>	<u>99.635</u>

Note16 **Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

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

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

Note17 **Beregning af andelsværdi**

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

Foreningens egenkapital før andre reserver		7.356.353
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi		-27.714.359
Ejendom, handelsværdi jf. fastholdt vurdering før 1, juli 2020		48.660.000
Reserve til imødegåelse af tab		-3.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi		18.973.208
Prioritetsgæld, kursværdi		-13.652.510
Reguleret egenkapital		<u>30.622.692</u>
	30.622.692	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.728.332	5,35
Senest andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 21.12.2022		5,30

Regnskabsmæssige noter

Note

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype kr.</u>	<u>Indskud i alt kr.</u>	<u>Andelsvær di pr. andelstype kr. 2022/23</u>	<u>Andels- værdi inkl. indskud kr. 2021/22</u>
9A, st.tv.	146.759	146.759	784.549	778.233
9A, st.th.	262.795	262.795	1.404.858	1.393.549
9B, st.tv.	175.419	175.419	937.760	930.212
9B, st.th.	232.308	232.308	1.241.879	1.231.882
9C, st.tv.	231.985	231.985	1.240.152	1.230.170
9C, st.th.	174.688	174.688	933.852	926.335
9D, st.tv.	231.835	231.835	1.239.351	1.229.374
9D, st.th.	174.666	174.666	933.735	926.219
9E, st.tv.	173.785	173.785	929.025	921.547
9E, st.mf.	88.301	88.301	472.042	468.242
9E, st.th.	144.609	144.609	773.055	766.832
9A, 1.tv.	146.759	146.759	784.549	778.233
9A, 1.mf.	87.161	87.161	465.948	462.197
9A, 1.th.	175.612	175.612	938.792	931.235
9B, 1.tv.	232.373	232.373	1.242.227	1.232.227
9B, 1.th.	175.440	175.440	937.873	930.323
9C, 1.tv.	175.505	175.505	938.220	930.668
9C, 1.th.	231.211	231.211	1.236.015	1.226.065
9D, 1.tv.	175.182	175.182	936.493	928.955
9D, 1.th.	231.297	231.297	1.236.475	1.226.521
9E, 1.tv.	262.085	262.085	1.401.062	1.389.784
9E, 1.th.	144.609	144.609	773.055	766.832
9A, 2.tv.	203.842	203.842	1.089.705	1.080.933
9A, 2.th.	153.919	153.919	822.825	816.201
9B, 2.tv.	201.541	201.541	1.077.404	1.068.731
9B, 2.th.	152.994	152.994	817.880	811.296
9C, 2.tv.	119.175	119.175	637.089	631.961
9C, 2.mf.	81.571	81.571	436.065	432.555
9C, 2.th.	152.973	152.973	817.768	811.185
9D, 2.tv.	120.164	120.164	642.376	637.205
9D, 2.mf.	81.507	81.507	435.723	432.215
9D, 2.th.	151.683	151.683	810.872	804.344
9E, 2.th.	234.587	234.587	1.254.062	1.243.967
	<u>5.728.340</u>	<u>5.728.340</u>	<u>30.622.736</u>	<u>30.376.228</u>

Note

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

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

Regnskabsår 2022/23	48.660.000
Regnskabsår 2021/22	48.660.000
Regnskabsår 2020/21	48.660.000
Regnskabsår 2019/20	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. 0,92 til kr. 4,44, hvilket svarer til et fald i andelskronen på 17,2%.

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	6,05
3,95%	48.660.000	17.877	5,35
4,10%	46.548.000	17.101	4,99
4,35%	43.361.000	15.929	4,44

Det er bestyrelsens opfattelse, at andelskroneberegningen med udgangspunkt i valuarvurderingen af 10.10.2019 er opgjort korrekt i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

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 andelshaverne for mere end deres indskud?	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 ved beregning af andelsværdien	X		
		Ja	Nej	Note
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	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	5.236.975	1.924 2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	10,8%	3
1) Ejendommens værdi (F2) divideret med M ² ultimo året i alt (B6)			
2) Andre reserver (F3) divideret med m ² 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

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed		Boligindtægt ultimo måned	Andele	Gns. kr. pr. andels m ² pr. år	Note
H1	Boligafgift	152.756	2.666	688	4
H3	Boliglejeindtægter	2.439	2.666	11	4

4) Ultimo månedens Indtægt ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

Overskud pr. andels-m2		2022/23	2021/22	2020/21	Note
J1	Årets resultat	883.000	88.204	560.343	
J2	Gns. kr. pr. andels-m ²	331	33	210	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	30.622.692	11.486	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	18.121.031	6.797	7
K3	Teknisk andelsværdi	48.743.723	18.283	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		2022/23	2021/22	2020/21	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	18	41	33	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	272	71	9
M5	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	18	313	104	

9) Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal (B6)

Finansielle forhold		2022/23	Note
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	31%	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		2022/23	2021/22	2020/21	Note
R1	Årets afdrag	611.122	604.283	597.519	
R2	Gns. kr. pr. andels-m ²	229	227	224	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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Maibritt Andersen

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

På vegne af: Real Administration

Serienummer: e134956d-3af2-42ab-90cb-172aa79f2ca8

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-11-27 10:07:02 UTC



Henrik Munk Jensen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: 37c23ad9-3e1e-41e7-9a7c-58346d8dfff

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-11-27 15:09:34 UTC



Anders West

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: fdc83f5c-e447-424e-a139-f8cac0267e70

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-11-28 07:54:22 UTC



Nele Hempel

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: nelehempel93@gmail.com

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-11-28 19:32:04 UTC



Steffen Højlund Thomsen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: bf55f40c-ab16-4c1c-a439-29df8cc54f53

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-11-29 22:32:11 UTC



Lars Christian Schjødt Ankersen

Statsautoriseret revisor

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

Serienummer: a944d26c-b34a-4cc6-9e7f-1808f691c1bb

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-11-30 10:28:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4QFNF-KGK62-VH101-D0L7U-N2GXCTVZHL

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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