

**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 2024/25**

**Indholdsfortegnelse**

1

<b>Oplysninger og påtegninger</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratørpåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
 <b>Årsregnskab for 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Nøgleoplysningskema	17

## Foreningsoplysninger

2

<b>Foreningen</b>	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 2024 - 30. september 2025
<b>Administrator</b>	Real Administration A/S Ro's Torv 1, 2. 4000 Roskilde
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Munk Jensen Per Hansen Pia Kristiansen Inge Sørensen
<b>Revisor</b>	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 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18. november 2025

## Bestyrelsen

Henrik Munk Jensen

Per Hansen

Pia Kristiansen

Inge Sørensen

## **Ledespåtegning**

### **Administratørerklæring**

Som administrator for A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E har vi forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Roskilde, den 18. november 2025

### **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 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

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

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 18. november 2025

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Lars Christian Schjødt 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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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 foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

**Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

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

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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 eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til anskaffelsessum. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

**Nøgleoplysninger**

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



Balance pr. 30. september

12

Note	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
10 Ejendom	27.758.407	27.758.407
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>27.758.407</u></b>	<b><u>27.758.407</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>27.758.407</u></b>	<b><u>27.758.407</u></b>
11 Andre tilgodehavender	46.417	24.008
Periodeafgrænsningsposter	21.228	58.485
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>67.645</u></b>	<b><u>82.493</u></b>
12 <b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>868.802</u></b>	<b><u>1.145.003</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>936.447</u></b>	<b><u>1.227.496</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>28.694.854</u></b>	<b><u>28.985.903</u></b>

Balance pr. 30. september

13

Note PASSIVER	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andelsindskud	5.728.332	5.728.332
Overført resultat mv.	1.660.438	1.300.709
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>7.388.770</b>	<b>7.029.041</b>
13 Prioritetsgæld	20.477.241	21.099.819
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>20.477.241</b>	<b>21.099.819</b>
13 Prioritetsgæld	632.110	625.000
Deposita og fast forudbetalt husleje	13.541	13.541
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.664	54.065
14 Øvrig gæld	163.528	164.437
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>828.843</b>	<b>857.043</b>
<b>GÆLDFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>21.306.084</b>	<b>21.956.862</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>28.694.854</b>	<b>28.985.903</b>
15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
16 Beregning af andelsværdi Nøgleoplysningsskema		

## Egenkapitalopgørelse pr. 30. september

14

	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo primo	5.728.332	5.728.332
	<b>5.728.332</b>	<b>5.728.332</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Saldo primo	1.300.709	1.628.021
Rest af årets resultat	359.729	-327.312
	<b>1.660.438</b>	<b>1.300.709</b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Saldo primo	0	2.236.975
Anvendt i året	0	-2.236.975
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>7.388.770</b>	<b>7.029.041</b>

## Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget 2025 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	1.879.681	1.879.682	1.879.506
Øvrige indtægter	0	300	2.500
Antennebidrag	101.898	103.431	99.552
Home Charge elstandere tilbagebetalt	22.000	19.579	25.643
	<b>2.003.579</b>	<b>2.002.992</b>	<b>2.007.201</b>
<b>2 Indtægter, andre</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	28.694	28.887	30.296
Lejeindtægter, carporte	33.480	33.480	33.480
Lejeindtægter, kælderrum	38.940	38.856	38.940
	<b>101.114</b>	<b>101.223</b>	<b>102.716</b>
<b>3 Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskatter	155.000	153.903	142.628
Renovation	91.500	77.602	71.870
Forsikringer	85.000	83.830	80.779
Vandforbrug 2024	30.000	39.740	117.221
Elforbrug (fællesarealer)	80.000	34.782	73.127
Antenneudgifter	101.898	103.431	97.436
Abonnement el-ladestandere	0	0	743
	<b>543.398</b>	<b>493.288</b>	<b>583.804</b>
<b>4 Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Viceværtsservice	130.000	127.606	86.262
Snerydning	25.000	12.863	22.575
	<b>155.000</b>	<b>140.469</b>	<b>108.837</b>

## Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget 2025 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>5 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af vaskeri	13.755	10.416	12.595
Maler	0	27.281	5.125
Låseservice	0	0	525
Snedker/tømrer	0	8.062	1.363
VVS	0	9.375	12.966
EI-ladere	0	1.099	20.032
Hjertestarter	2.600	2.494	2.494
Kloakarbejde	0	84.093	0
Rottespærre service	3.000	1.063	0
Selvrisiko forsikringssager	0	13.000	11.322
Sikkerhedseftersyn	6.500	0	5.871
Skimmelsanering	0	0	28.227
Diverse vedligeholdelse	200.000	3.959	5.981
	<b>225.855</b>	<b>160.842</b>	<b>106.501</b>
<b>6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Rørprojekt	25.000	24.490	3.345.390
Kloakrenovering	400.000	289.600	0
TV-inspektion	10.000	6.875	0
	<b>435.000</b>	<b>320.965</b>	<b>3.345.390</b>
<b>7 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	88.500	87.384	86.312
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.500	26.500	20.000
Rådgiverhonorar	25.000	30.000	0
Varmeregnskabshonorar	15.000	14.379	14.010
Gebyrer m.v.	9.000	9.443	8.669
Kontorartikler, porto mv.	5.250	4.637	1.667
Kontingenter og abonnementer	7.500	7.744	7.424
Øvrige administrationsomkostninger	500	400	400
Tab på debitorer	0	6.650	0
	<b>172.250</b>	<b>187.137</b>	<b>138.482</b>

## Regnskabsmæssige noter

17

<u>Note</u>	Ej revideret		
	Budget 2025 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>8 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	10.000	0	0
Mødeudgifter og generalforsamling	10.000	6.458	4.673
Arrangementer og fælles arbejdsdag	4.000	3.991	2.441
Hjemmeside	2.500	3.145	2.055
	<b>26.500</b>	<b>13.594</b>	<b>9.169</b>
<b>9 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	443.000	443.051	397.973
Amortisering af kurstab på obligationslån	9.600	9.567	6.630
	<b>452.600</b>	<b>452.618</b>	<b>404.603</b>

## Regnskabsmæssige noter

18

<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>10 Ejendom</b>		
Kostpris primo	27.758.407	27.714.359
Årets tilgang	0	44.048
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>27.758.407</u></b>	<b><u>27.758.407</u></b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b><u>27.758.407</u></b>	<b><u>27.758.407</u></b>
Ejendomsværdi ifølge seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 11.000.000.		
<b>11 Andre tilgodehavender</b>		
Vandregnskab	37.017	0
Mellemregning fraflyttere	0	9.990
Øvrige tilgodehavender	9.400	14.018
	<b><u>46.417</u></b>	<b><u>24.008</u></b>
<b>12 Likvide beholdninger</b>		
Nordea	868.802	1.145.003
	<b><u>868.802</u></b>	<b><u>1.145.003</u></b>

## Regnskabsmæssige noter

19

<u>Note</u>			<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>13 Prioritetsgæld</b>				
		<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>
				<u>Betalte afdrag</u>
Jyske kredit Kontantlån, 1%	1	78,63	25	285.795
Jyske kredit Obligationslån, 4%	2	99,51	29	157.256
			<b><u>443.051</u></b>	<b><u>625.035</u></b>
			<u>Kursværdi</u>	<u>2024/25</u>
				<u>2023/24</u>
Jyske kredit	1		14.152.043	17.730.133
Jyske kredit	2		3.556.630	3.574.000
Indregnet kurstab og låneomkostninger			-194.782	-204.349
			<b><u>17.708.673</u></b>	<b><u>21.109.351</u></b>
				<b><u>21.724.819</u></b>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt			632.110	625.000
Lang del af gæld (mere end 1 år)			20.477.241	21.099.819
			<b><u>21.109.351</u></b>	<b><u>21.724.819</u></b>
<b>14 Øvrig gæld</b>				
Varmeregnskab			71.074	82.483
Øvrige gældsposter			92.454	81.954
			<b><u>163.528</u></b>	<b><u>164.437</u></b>

Note15 **Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Pantebrev i ejendom, nominelt	<u>24.658.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>27.758.407</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 henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. skal en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger på de efterfølgende sider.

Note16 **Beregning af andelsværdi**

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens egenkapital før andre reserver		7.388.770
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi		-27.758.407
Ejendom, handelsværdi jf. fastholdt vurdering før 1. juli 2020		48.660.000
Forbedringer, jf. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 4		44.048
Reserve til imødegåelse af tab		-1.103.571
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi		21.109.351
Prioritetsgæld, kursværdi		-17.708.673
Reguleret egenkapital		<b>30.631.518</b>
	30.631.518	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.728.332	<b>5,35</b>
Senest andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 28.01.2025		<b>5,35</b>

Tillæg af forbedringer, jf. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 4, er foretaget efter skøn udøvet af bestyrelsen ud fra, hvad der kan betragtes som forbedringer, og hvad der kan betragtes som vedligeholdelse.

Tillægget vedrører kun forbedringer udført efter datoen for valuarvurderingen.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

## Regnskabsmæssige noter

Note

Antal andele	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andelsvær di pr. andelstype kr.	Andels- værdi inkl. indskud kr.
9A, st.tv.	146.759	146.759	784.775	784.775
9A, st.th.	262.795	262.795	1.405.262	1.405.262
9B, st.tv.	175.419	175.419	938.031	938.031
9B, st.th.	232.308	232.308	1.242.237	1.242.237
9C, st.tv.	231.985	231.985	1.240.510	1.240.510
9C, st.th.	174.688	174.688	934.122	934.122
9D, st.tv.	231.835	231.835	1.239.708	1.239.708
9D, st.th.	174.666	174.666	934.004	934.004
9E, st.tv.	173.785	173.785	929.293	929.293
9E, st.mf.	88.301	88.301	472.178	472.178
9E, st.th.	144.609	144.609	773.278	773.278
9A, 1.tv.	146.759	146.759	784.775	784.775
9A, 1.mf.	87.161	87.161	466.082	466.082
9A, 1.th.	175.612	175.612	939.063	939.063
9B, 1.tv.	232.373	232.373	1.242.585	1.242.585
9B, 1.th.	175.440	175.440	938.143	938.143
9C, 1.tv.	175.505	175.505	938.490	938.490
9C, 1.th.	231.211	231.211	1.236.371	1.236.371
9D, 1.tv.	175.182	175.182	936.763	936.763
9D, 1.th.	231.297	231.297	1.236.831	1.236.831
9E, 1.tv.	262.085	262.085	1.401.466	1.401.466
9E, 1.th.	144.609	144.609	773.278	773.278
9A, 2.tv.	203.842	203.842	1.090.019	1.090.019
9A, 2.th.	153.919	153.919	823.062	823.062
9B, 2.tv.	201.541	201.541	1.077.715	1.077.715
9B, 2.th.	152.994	152.994	818.116	818.116
9C, 2.tv.	119.175	119.175	637.273	637.273
9C, 2.mf.	81.571	81.571	436.190	436.190
9C, 2.th.	152.973	152.973	818.003	818.003
9D, 2.tv.	120.164	120.164	642.562	642.562
9D, 2.mf.	81.507	81.507	435.848	435.848
9D, 2.th.	151.683	151.683	811.105	811.105
9E, 2.th.	234.587	234.587	1.254.424	1.254.424
Difference	-8	-8	-43	-43
0		5.728.332		30.631.518

**Regnskabsmæssige noter**Note

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

Regnskabsår 2024/25	48.660.000
Regnskabsår 2023/24	48.660.000
Regnskabsår 2022/23	48.660.000
Regnskabsår 2021/22	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.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,4%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 5,3 mio kr.

**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:

<u>Forrentning</u>	<u>Værdi af ejendom</u>	<u>Gns. m2 pris</u>	<u>Andelskrone</u>
3,70%	52.579.000	19.316	6,02
3,95%	48.660.000	17.877	5,35
4,10%	46.548.000	17.101	4,97
4,35%	43.361.000	15.929	4,41

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 <sup>2</sup>	Note
B1	Andelsboliger	33	2.666	
B3	Boliglejemål	1	56	
B6	<b>I alt</b>	<b>34</b>	<b>2.722</b>	

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	

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 <sup>2</sup>	Note	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.704.048	17.893	1
	Heraf forbedringer	44.048	16	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.103.571	405	2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	2,3%		3

1) Ejendommens værdi (F2) divideret med M<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  
2) Andre reserver (F3) divideret med m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> pr. år	Note
H1	Boligafgift	156.000	2.666	702	4
H3	Boliglejeindtægter	2.261	2.666	10	4
4) Ultimo månedens Indtægt ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)					

Overskud pr. andels-m <sup>2</sup>		2024/25	2023/24	2022/23	Note
J1	Årets resultat	359.729	-2.564.287	883.000	
J2	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	135	-962	331	5
5) Årets resultat før afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)					

Teknisk andelsværdi		Kr.	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	Note
K1	Andelsværdi	30.631.518	11.490	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	20.369.637	7.641	7
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>51.001.155</b>	<b>19.130</b>	8
6) Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)				
7) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal (B1)				
8) K1 plus K2				

Vedligeholdelse		2024/25	2023/24	2022/23	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	59	39	18	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	118	1.229	0	9
M5	<b>Vedligehold, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>177</b>	<b>1.268</b>	<b>18</b>	
9) Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal (B6)					

Afdrag		2024/25	2023/24	2022/23	Note
R1	Årets afdrag	625.035	618.040	611.122	
R2	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	234	232	229	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 A/S*

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

*IP: 91.215.xxx.xxx*

*2025-11-19 13:37:56 UTC*



## Pia Hofmann Kristiansen

**AB Sankt Hans Gade 9A-E**

*Serienummer: 491e4ffe-1897-4d9b-a589-7ce2b9fed597*

*IP: 89.239.xxx.xxx*

*2025-11-19 17:50:03 UTC*



## Inge Anker Sørensen

**AB Sankt Hans Gade 9A-E**

*Serienummer: 94427e82-9d13-4080-8c72-2565156cc0ed*

*IP: 89.239.xxx.xxx*

*2025-11-20 12:50:25 UTC*



## Per Hansen

**AB Sankt Hans Gade 9A-E**

*Serienummer: f456788b-dd2d-454f-9523-f61b43b4100b*

*IP: 5.103.xxx.xxx*

*2025-11-20 14:50:41 UTC*



## Henrik Munk Jensen

**AB Sankt Hans Gade 9A-E**

*Serienummer: 37c23ad9-3e1e-41e7-9a7c-58346d8dfffc*

*IP: 5.103.xxx.xxx*

*2025-11-20 20:26:45 UTC*



## Lars Christian Schjødt Ankersen

**Statsautoriseret revisor**

*På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret revisi...*

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

*IP: 80.63.xxx.xxx*

*2025-11-21 10:02:50 UTC*



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.