

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 2021/22

Indholdsfortegnelse

1

Oplysninger og påtegninger	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratørpåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
 Årsregnskab for 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16
Nøgleoplysningskema	25

Foreningsoplysninger

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 2021 - 30. september 2022
Administrator	Real Administration A/S Ro's Torv 1, 2. 4000 Roskilde
Bestyrelse	Henrik Munk Jensen, formand Inge Sørensen Nele Hempel Anders West Steffen Højlund Thomsen
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 21. december 2022

Bestyrelsen

Henrik Munk Jensen
formand

Inge Sørensen

Nele Hempel

Anders West

Steffen Højlund Thomsen

Ledespåtegning

Administratørerklæring

Som administrator for A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E har vi forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022. 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 21. december 2022

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 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 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, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

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 21. december 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, 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 indeklån, 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-salgpris 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 indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

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.

"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

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

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 låneoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen 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 eventuel 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.

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.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2021 - 30. september 2022

12

<u>Note</u>	Ej revideret Budget 2022 kr.	Realiseret 2021/22 kr.	Realiseret 2020/21 kr.
Indtægter			
1	1.930.298	1.954.050	1.912.399
2	101.689	101.915	101.492
	Vaskeriindtægter	21.143	23.448
	Indtægter i alt	2.077.108	2.037.339
Omkostninger			
3	527.000	552.175	511.985
4	138.400	129.838	188.251
5	179.178	110.882	90.010
6	975.000	740.183	194.169
7	139.400	124.587	141.615
8	19.450	4.930	12.301
	Omkostninger i alt	1.662.595	1.138.331
	Resultat før finansielle poster	414.513	899.008
9	330.000	326.309	338.665
	Finansielle poster, netto	-326.309	-338.665
	Årets resultat	88.204	560.343
Forslag til resultatdisponering:			
	0	2.000.000	900.000
	-900.000	-763.233	-356.000
	646.559	-1.148.563	16.343
	Disponeret i alt	88.204	560.343
Likviditetsresultat			
	-253.441	88.204	560.343
	0	-604.283	-597.519
	Likviditetsresultat i alt	-516.079	-37.176

Balance pr. 30. september

13

Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
AKTIVER		
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	14.393	18.052
12 Periodeafgrænsningsposter	52.268	35.393
Tilgodehavender i alt	66.661	53.445
13 Likvide beholdninger	700.185	2.302.620
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	766.846	2.356.065
AKTIVER I ALT	28.481.205	30.070.424

Balance pr. 30. september

14

Note PASSIVER	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Andelsindskud	5.728.332	5.728.332
Overført resultat mv.	845.021	1.993.584
	6.573.353	7.721.916
Andre reserver		
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	2.136.975	900.208
	2.136.975	900.208
EGENKAPITAL	8.710.328	8.622.124
14 Prioritetsgæld	18.973.330	19.583.613
Langfristede gældsforpligtelser	18.973.330	19.583.613
14 Prioritetsgæld	611.000	605.000
Deposita og fast forudbetalt husleje	13.541	15.371
Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.371	279.571
15 Øvrig gæld	99.635	964.745
Kortfristede gældsforpligtelser	797.547	1.864.687
GÆLDFORPLIGTELSE I ALT	19.770.877	21.448.300
PASSIVER I ALT	28.481.205	30.070.424
16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17 Beregning af andelsværdi		
Nøgleoplysningsskema		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september

15

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Saldo primo	5.728.332	5.728.332
	5.728.332	5.728.332
Overført resultat mv.		
Saldo primo	1.993.584	1.977.241
Rest af årets resultat	-1.148.563	16.343
	845.021	1.993.584
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	900.208	356.208
Reserveret i året	2.000.000	900.000
Anvendt i året	-763.233	-356.000
	2.136.975	900.208
EGENKAPITAL I ALT	8.710.328	8.622.124

Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget 2022 kr.	2021/22 kr.	2020/21 kr.
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.833.066	1.833.066	1.833.066
Antennebidrag	83.232	83.232	75.072
Reduktion boligafgift	0	0	-10.000
Clever elstandere tilbagebetalt	14.000	37.752	14.261
	1.930.298	1.954.050	1.912.399
2 Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	29.269	29.495	29.269
Lejeindtægter, carporte	33.480	33.480	33.790
Lejeindtægter, kælderrum	38.940	38.940	38.433
	101.689	101.915	101.492
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	140.000	139.601	139.700
Renovation	68.000	68.544	67.315
Forsikringer	72.000	71.439	83.438
Vandafgift	115.000	108.943	106.864
Elforbrug (fællesarealer)	46.000	77.446	36.675
Antenneudgifter	83.000	83.232	75.072
Abonnement el-ladestandere	3.000	2.970	2.921
	527.000	552.175	511.985
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	77.300	77.150	91.338
Vinduespolering	0	0	3.300
Snerydning	27.000	12.750	13.250
Havehold	27.600	39.938	80.363
Container og bortkørsel	6.500	0	0
	138.400	129.838	188.251

Regnskabsmæssige noter

17

Note	Ej revideret		
	Budget 2022 kr.	2021/22 kr.	2020/21 kr.
5 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	47.678	44.969	7.599
Varmeanlæg	0	0	-9.612
Låseservice	0	0	3.438
Elektriker	0	1.482	0
Snedker/tømrer	0	6.991	0
VVS	0	14.322	17.341
Teknisk rådgivning	23.200	34.406	0
Kloakarbejde	0	1.119	3.356
Hjertestarter	0	2.494	18.119
Rottespærre service	1.500	1.063	1.063
El-ladere	0	0	2.750
Vandskade vedr. tag	0	0	43.188
Diverse vedligeholdelse	106.800	4.036	2.768
	179.178	110.882	90.010
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Foring af faldstammer	975.000	763.233	0
Udvendig malerarbejde ifm. renovering	0	-23.050	150.000
Fjernaflæste varmemålere	0	0	44.169
	975.000	740.183	194.169
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	76.150	77.575	75.701
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000	19.375
Revision, øvrig assistance	0	0	6.250
Varme- og vandregnskabshonorar	28.000	12.752	27.358
Gebyrer m.v.	7.000	6.459	6.151
Kontorartikler, porto mv.	1.250	889	60
Kontingenter og abonnementer	7.000	6.912	6.720
	139.400	124.587	141.615

Regnskabsmæssige noter

18

<u>Note</u>	Ej revideret		
	Budget	2021/22	2020/21
	2022	2021/22	2020/21
	kr.	kr.	kr.
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	9.000	0	8.750
Mødeudgifter og generalforsamling	4.000	792	1.112
Arrangementer og fælles arbejdsdag	2.500	1.864	0
Diverse	500	400	400
Repræsentation, gaver og blomster	0	583	559
Hjemmeside	2.200	1.291	1.480
Bestyrelsesweb	1.250	0	0
	19.450	4.930	12.301
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	315.000	314.833	324.297
Renter af bankkonti	15.000	11.476	14.368
	330.000	326.309	338.665

Regnskabsmæssige noter

19

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
10 Ejendom		
Anskaffelsessum primo	27.714.359	27.714.359
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 seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 11.000.000		
11 Andre tilgodehavender		
Mellemregning handler	3.495	6.990
Øvrige tilgodehavender	10.898	11.062
	<u>14.393</u>	<u>18.052</u>
12 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt	248	559
Periodisering omkostninger	52.020	34.834
	<u>52.268</u>	<u>35.393</u>
13 Likvide beholdninger		
Nordea	700.185	2.302.620
	<u>700.185</u>	<u>2.302.620</u>

Regnskabsmæssige noter

20

<u>Note</u>			<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
14 Prioritetsgæld				
	<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag</u>
Jyske Kredit Kontantlån, 1%	68,93	28	314.833	604.283
			<u>314.833</u>	<u>604.283</u>
	<u>Amortiseret kurstab</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Jyske Kredit	0	13.727.136	19.584.330	20.188.613
	<u>0</u>	<u>13.727.136</u>	<u>19.584.330</u>	<u>20.188.613</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt			611.000	605.000
Lang del af gæld (mere end 1 år)			<u>18.973.330</u>	<u>19.583.613</u>
			<u>19.584.330</u>	<u>20.188.613</u>
15 Øvrig gæld				
Varmeregnskab			99.635	89.761
Skyldig afregning salgssum			0	866.234
Afsat valuarvurdering			0	8.750
			<u>99.635</u>	<u>964.745</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>

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.

Note17 **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		6.573.353
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 kurstab		-3.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi		19.584.330
Prioritetsgæld, kursværdi		-13.727.136
Reguleret egenkapital		30.376.188
	30.376.188	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.728.332	5,30
Senest andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 25.01.2022		5,14

Stigningen i andelskronen svarer til 3,1%.

Regnskabsmæssige noter

Note

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

<u>Adresse</u>	<u>Indskud pr. andelstype kr.</u>	<u>Indskud i alt kr.</u>	<u>Andels- værdi i alt kr. 2021/22</u>	<u>Andels- værdi i alt kr. 2020/21</u>
9A, st.tv.	146.759	146.759	778.233	755.009
9A, st.th.	262.795	262.795	1.393.549	1.351.961
9B, st.tv.	175.419	175.419	930.212	902.451
9B, st.th.	232.308	232.308	1.231.882	1.195.120
9C, st.tv.	231.985	231.985	1.230.170	1.193.458
9C, st.th.	174.688	174.688	926.335	898.691
9D, st.tv.	231.835	231.835	1.229.374	1.192.686
9D, st.th.	174.666	174.666	926.219	898.578
9E, st.tv.	173.785	173.785	921.547	894.045
9E, st.mf.	88.301	88.301	468.242	454.269
9E, st.th.	144.609	144.609	766.832	743.948
9A, 1.tv.	146.759	146.759	778.233	755.009
9A, 1.mf.	87.161	87.161	462.197	448.404
9A, 1.th.	175.612	175.612	931.235	903.444
9B, 1.tv.	232.373	232.373	1.232.227	1.195.454
9B, 1.th.	175.440	175.440	930.323	902.559
9C, 1.tv.	175.505	175.505	930.668	902.894
9C, 1.th.	231.211	231.211	1.226.065	1.189.476
9D, 1.tv.	175.182	175.182	928.955	901.232
9D, 1.th.	231.297	231.297	1.226.521	1.189.918
9E, 1.tv.	262.085	262.085	1.389.784	1.348.309
9E, 1.th.	144.609	144.609	766.832	743.948
9A, 2.tv.	203.842	203.842	1.080.933	1.048.675
9A, 2.th.	153.919	153.919	816.201	791.844
9B, 2.tv.	201.541	201.541	1.068.731	1.036.837
9B, 2.th.	152.994	152.994	811.296	787.085
9C, 2.tv.	119.175	119.175	631.961	613.101
9C, 2.mf.	81.571	81.571	432.555	419.646
9C, 2.th.	152.973	152.973	811.185	786.977
9D, 2.tv.	120.164	120.164	637.205	618.189
9D, 2.mf.	81.507	81.507	432.215	419.317
9D, 2.th.	151.683	151.683	804.344	780.340
9E, 2.th.	234.587	234.587	1.243.967	1.206.844
0	5.728.340	5.728.340	30.376.228	29.469.718

Regnskabsmæssige noter

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 andelsværdien.

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

Regnskabsår 2021/22	48.660.000
Regnskabsår 2020/21	48.660.000
Regnskabsår 2019/20	48.660.000
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. 4,38, hvilket svarer til et fald i andelskronen på 17,5%.

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	5,99
3,95%	48.660.000	17.877	5,30
4,10%	46.548.000	17.101	4,93
4,35%	43.361.000	15.929	4,38

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	5.136.975	1.887 2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	10,6%	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

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		2021/22	2020/21	2019/20	Note
J1	Årets resultat	88.204	560.343	-197.305	
J2	Gns. kr. pr. andels-m ²	33	210	-74	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	30.376.188	11.394	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	19.004.031	7.128	7
K3	Teknisk andelsværdi	49.380.219	18.522	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		2021/22	2020/21	2019/20	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	41	33	94	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	272	71	0	9
M5	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	313	104	94	

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

Finansielle forhold		2021/22	Note
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	29%	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		2021/22	2020/21	2019/20	Note
R1	Årets afdrag	604.283	597.519	309.256	
R2	Gns. kr. pr. andels-m ²	227	224	116	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

2022-12-28 11:45:43 UTC

NEM ID 

Steffen Højlund Thomsen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-115752820043

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-12-28 14:01:00 UTC

NEM ID 

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: d7ae49e8-6293-411b-91c7-fd2de3fe70ca

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-12-28 17:53:58 UTC

Mit  

Lars Ankersen

Addere Revision statsaut. revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34589992-RID:75098750

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-12-28 17:56:59 UTC

NEM ID 

Anders West

AB Sankt Hans Gade 9A-E

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

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-12-29 13:25:26 UTC

Mit  

Henrik Munk Jensen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: 37c23ad9-3e1e-41e7-9a7c-58346d8dfffcc

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-12-30 19:43:04 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: T53ZN-LGM43-3WYU5-8LB5B-HTW3X-QMG8S

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/validate>