

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 2023/24

Indholdsfortegnelse

1

Oplysninger og påtegninger	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratørpåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Årsregnskab for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16
Nøgleoplysningsskema	25

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 2023 - 30. september 2024
Administrator	Real Administration A/S Ro's Torv 1, 2. 4000 Roskilde
Bestyrelse	Henrik Munk Jensen, formand Anders West Steffen Højlund Thomsen Per Hansen
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 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 5. december 2024

Bestyrelsen

Henrik Munk Jensen
formand

Anders West

Steffen Højlund Thomsen

Per Hansen

Ledelsespåtegning

4

Administratorerklæring

Som administrator for A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E har vi forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Roskilde, den 5. december 2024

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 2023 - 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 egnethed 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 regnskabsbrugerne 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 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 5. december 2024

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.

"Andre reserver" omfatter reservede 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 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 noter-ne.

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).

"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 2023 - 30. september 2024

12

<u>Note</u>	Ej revideret Budget 2024 kr.	Realiseret 2023/24 kr.	Realiseret 2022/23 kr.
Indtægter			
1 Indtægter, andelshavere	2.019.050	2.007.201	1.970.603
2 Indtægter, andre	102.716	102.716	103.535
Vaskeriindtægter	22.000	22.582	22.610
Indtægter i alt	2.143.766	2.132.499	2.096.748
Omkostninger			
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	607.552	583.804	583.929
4 Renholdelse og udenomsarealer	138.300	108.837	127.068
5 Vedligeholdelse, løbende	169.506	106.501	49.695
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3.851.563	3.345.390	0
7 Administrationsomkostninger	140.750	138.482	135.234
8 Øvrige foreningsomkostninger	24.900	9.169	12.559
Omkostninger i alt	4.932.571	4.292.183	908.485
Resultat før finansielle poster	-2.788.805	-2.159.684	1.188.263
9 Finansielle omkostninger	438.100	404.603	305.263
Finansielle poster, netto	-438.100	-404.603	-305.263
Årets resultat	-3.226.905	-2.564.287	883.000
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	100.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-2.000.000	-2.236.975	0
Overført restandel af årets resultat	-1.226.905	-327.312	783.000
Disponeret i alt	-3.226.905	-2.564.287	883.000
Likviditetsresultat			
Årets resultat	-3.226.905	-2.564.287	883.000
Betalte prioritetsafdrag	-618.000	-618.040	-611.122
Likviditetsresultat i alt	-3.844.905	-3.182.327	271.878

Balance pr. 30. september

13

Note	AKTIVER	2023/24 kr.	2022/23 kr.
10	Ejendom	27.758.407	27.714.359
	Materielle anlægsaktiver i alt	27.758.407	27.714.359
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	27.758.407	27.714.359
11	Andre tilgodehavender	24.008	67.319
	Periodeafgrænsningsposter	58.485	54.520
	Tilgodehavender i alt	82.493	121.839
12	Likvide beholdninger	1.145.003	883.681
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.227.496	1.005.520
	AKTIVER I ALT	28.985.903	28.719.879

Balance pr. 30. september

14

Note	PASSIVER	2023/24 kr.	2022/23 kr.
	Andelsindskud	5.728.332	5.728.332
	Overført resultat mv.	1.300.709	1.628.021
		7.029.041	7.356.353
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	0	2.236.975
		0	2.236.975
	EGENKAPITAL	7.029.041	9.593.328
13	Prioritetsgæld	21.099.819	18.355.168
	Langfristede gældsforpligtelser	21.099.819	18.355.168
13	Prioritetsgæld	625.000	618.040
	Deposita og fast forudbetalt husleje	13.565	13.541
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.041	48.514
14	Øvrig gæld	164.437	91.288
	Kortfristede gældsforpligtelser	857.043	771.383
	GÆLDFORPLIGTELSE I ALT	21.956.862	19.126.551
	PASSIVER I ALT	28.985.903	28.719.879
15	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
16	Beregning af andelsværdi Nøgleoplysningsskema		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september

15

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Andelsindskud		
Saldo primo	5.728.332	5.728.332
	5.728.332	5.728.332
Overført resultat mv.		
Saldo primo	1.628.021	845.021
Rest af årets resultat	-327.312	783.000
	1.300.709	1.628.021
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	2.236.975	2.136.975
Reserveret i året	0	100.000
Anvendt i året	-2.236.975	0
	0	2.236.975
EGENKAPITAL I ALT	7.029.041	9.593.328

Regnskabsmæssige noter

16

Note	Ej revideret Budget 2024 kr.	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.879.498	1.879.506	1.833.066
Øvrige indtægter	0	2.500	0
Antennebidrag	99.552	99.552	91.392
Clever elstandere tilbagebetalt	40.000	25.643	46.145
	2.019.050	2.007.201	1.970.603
2 Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	30.296	30.296	30.115
Øvrige indtægter (ejendom)	0	0	1.000
Lejeindtægter, carporte	33.480	33.480	33.480
Lejeindtægter, kælderrum	38.940	38.940	38.940
	102.716	102.716	103.535
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	142.000	142.628	139.931
Renovation	100.000	71.870	94.411
Forsikringer	81.000	80.779	77.114
Vandforbrug	102.000	117.221	97.598
Elforbrug (fællesarealer)	80.000	73.127	74.313
Antenneudgifter	99.552	97.436	91.392
Abonnement el-ladestandere	3.000	743	9.170
	607.552	583.804	583.929
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	77.300	86.262	73.535
Snerydning	22.500	22.575	14.700
Havehold	32.000	0	38.833
Container og bortkørsel	6.500	0	0
	138.300	108.837	127.068

Regnskabsmæssige noter

17

Note	Ej revideret Budget 2024 kr.	2023/24 kr.	2022/23 kr.
5 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	12.656	12.595	8.001
Drift af varmeanlæg	0	0	2.153
Maler	0	5.125	3.186
Låseservice	0	525	0
Glarmester	0	0	1.425
Snedker/tømrer	0	1.363	0
VVS	0	12.966	14.829
Teknisk rådgivning	0	0	11.022
Kloakarbejde	0	0	4.744
EI-ladere	20.000	20.032	0
Hjertestarter	2.600	2.494	2.494
Rottespærre service	1.200	0	1.063
Selvrisko forsikringssager	15.000	11.322	0
Sikkerhedseftersyn	11.250	5.871	0
Skimmelsanering	0	28.227	0
Diverse vedligeholdelse	106.800	5.981	778
	169.506	106.501	49.695
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Rørprojekt	3.851.563	3.345.390	0
	3.851.563	3.345.390	0
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	88.000	86.312	83.830
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000	19.000
Varmeregnskabshonorar	15.000	14.010	13.563
Gebyrer m.v.	8.500	8.669	8.127
Kontorartikler, porto mv.	1.250	1.667	710
Kontingenter og abonnementer	7.500	7.424	7.104
Øvrige administrationsomkostninger	500	400	2.900
	140.750	138.482	135.234

Regnskabsmæssige noter

18

<u>Note</u>	Ej revideret Budget 2024 kr.	2023/24 kr.	2022/23 kr.
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	9.000	0	0
Mødeudgifter og generalforsamling	10.000	4.673	5.098
Arrangementer og fælles arbejdsdag	4.000	2.441	5.637
Hjemmeside	1.900	2.055	1.824
	24.900	9.169	12.559
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	438.100	397.973	305.263
Amortisering af kurstab på obligationslån		6.630	0
	438.100	404.603	305.263

Regnskabsmæssige noter

19

<u>Note</u>	<u>2023/24</u> <u>kr.</u>	<u>2022/23</u> <u>kr.</u>
10 Ejendom		
Kostpris primo	27.714.359	27.714.359
Årets tilgang	44.048	0
Kostpris ultimo	<u>27.758.407</u>	<u>27.714.359</u>
Bogført værdi ultimo	<u>27.758.407</u>	<u>27.714.359</u>
Ejendomsværdi ifølge seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 11.000.000.		
11 Andre tilgodehavender		
Mellemregning fraflyttere	9.990	0
Igangværende rørprojekt	0	59.375
Øvrige tilgodehavender	14.018	7.944
	<u>24.008</u>	<u>67.319</u>
12 Likvide beholdninger		
Nordea	1.145.003	883.681
	<u>1.145.003</u>	<u>883.681</u>

Regnskabsmæssige noter

20

Note				2023/24 kr.	2022/23 kr.
13 Prioritetsgæld					
		Kurs	Restløbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag
Jyske kredit	1	80,86	26	295.584	618.040
Kontantlån, 1%					
Jyske kredit	2	98,93	30	102.389	0
Obligationslån, 4%					
				397.973	618.040
			Kursværdi	2023/24	2022/23
Jyske kredit	1		15.075.351	18.355.168	18.973.208
Jyske kredit	2		3.535.865	3.574.000	0
Indregnet kurstab og låneomkostninger				-204.349	0
			18.611.216	21.724.819	18.973.208
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt				625.000	618.040
Lang del af gæld (mere end 1 år)				21.099.819	18.355.168
				21.724.819	18.973.208
14 Øvrig gæld					
Varmeregnskab				82.483	91.288
Øvrige gældsposter				81.954	0
				164.437	91.288

Note

15 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.

Note**16 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 besluttet på en generalforsamling.

Foreningens egenkapital før andre reserver		7.029.041
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		-463.397
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi		21.724.819
Prioritetsgæld, kursværdi		-18.611.216
Reguleret egenkapital		30.624.888
	30.624.888	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.728.332	5,35
Senest andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 30.01.2024		5,35

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.

Regnskabsmæssige noter

23

Note

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andels- værdi pr. andelstype kr.	Andels- værdi inkl. indskud kr.
9A, st.tv.	146.759	146.759	784.605	784.605
9A, st.th.	262.795	262.795	1.404.958	1.404.958
9B, st.tv.	175.419	175.419	937.827	937.827
9B, st.th.	232.308	232.308	1.241.968	1.241.968
9C, st.tv.	231.985	231.985	1.240.241	1.240.241
9C, st.th.	174.688	174.688	933.919	933.919
9D, st.tv.	231.835	231.835	1.239.439	1.239.439
9D, st.th.	174.666	174.666	933.802	933.802
9E, st.tv.	173.785	173.785	929.092	929.092
9E, st.mf.	88.301	88.301	472.076	472.076
9E, st.th.	144.609	144.609	773.111	773.111
9A, 1.tv.	146.759	146.759	784.605	784.605
9A, 1.mf.	87.161	87.161	465.981	465.981
9A, 1.th.	175.612	175.612	938.859	938.859
9B, 1.tv.	232.373	232.373	1.242.316	1.242.316
9B, 1.th.	175.440	175.440	937.940	937.940
9C, 1.tv.	175.505	175.505	938.287	938.287
9C, 1.th.	231.211	231.211	1.236.103	1.236.103
9D, 1.tv.	175.182	175.182	936.560	936.560
9D, 1.th.	231.297	231.297	1.236.563	1.236.563
9E, 1.tv.	262.085	262.085	1.401.162	1.401.162
9E, 1.th.	144.609	144.609	773.111	773.111
9A, 2.tv.	203.842	203.842	1.089.783	1.089.783
9A, 2.th.	153.919	153.919	822.884	822.884
9B, 2.tv.	201.541	201.541	1.077.481	1.077.481
9B, 2.th.	152.994	152.994	817.939	817.939
9C, 2.tv.	119.175	119.175	637.135	637.135
9C, 2.mf.	81.571	81.571	436.096	436.096
9C, 2.th.	152.973	152.973	817.826	817.826
9D, 2.tv.	120.164	120.164	642.422	642.422
9D, 2.mf.	81.507	81.507	435.754	435.754
9D, 2.th.	151.683	151.683	810.930	810.930
9E, 2.th.	234.587	234.587	1.254.152	1.254.152
0		5.728.340		30.624.927

Regnskabsmæssige noter

24

Note

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

Regnskabsår 2023/24	48.660.000
Regnskabsår 2022/23	48.660.000
Regnskabsår 2021/22	48.660.000
Regnskabsår 2020/21	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:

Forrentning	Værdi af ejendom	Gns. m2 pris	Andelskrone
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	4,42

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

25

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	

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	48.704.048	17.893	1
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	463.397	170	2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	1,0%		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

26

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed		Boligindtægt ultimo måned	Andele	Gns. kr. pr. andels m ² pr. år	Note
H1	Boligaft	158.560	2.666	714	4
H3	Boliglejeindtægter	2.525	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-m ²		2023/24	2022/23	2021/22	Note
J1	Årets resultat	-2.564.287	883.000	88.204	
J2	Gns. kr. pr. andels-m ²	-962	331	33	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	30.624.888	11.487	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	20.729.366	7.775	7
K3	Teknisk andelsværdi	51.354.254	19.263	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		2023/24	2022/23	2021/22	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	39	18	41	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	1.229	0	272	9
M5	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	1.268	18	313	
9) Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal (B6)					

Finansielle forhold		2023/24	Note
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	21%	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		2023/24	2022/23	2021/22	Note
R1	Årets afdrag	618.040	611.122	604.283	
R2	Gns. kr. pr. andels-m ²	232	229	227	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 2024-12-05 10:07:50 UTC Mit 	Henrik Munk Jensen AB Sankt Hans Gade 9A-E Serienummer: 37c23ad9-3e1e-41e7-9a7c-58346d8dfff IP: 5.103.xxx.xxx 2024-12-05 10:41:14 UTC Mit 
Anders West AB Sankt Hans Gade 9A-E Serienummer: fdc83f5c-e447-424e-a139-f8cac0267e70 IP: 5.186.xxx.xxx 2024-12-05 12:09:27 UTC Mit 	Per Hansen AB Sankt Hans Gade 9A-E Serienummer: f456788b-dd2d-454f-9523-f61b43b4100b IP: 5.103.xxx.xxx 2024-12-05 16:05:33 UTC Mit 
Steffen Højlund Thomsen AB Sankt Hans Gade 9A-E Serienummer: bf55f40c-ab16-4c1c-a439-29df8cc54f53 IP: 89.239.xxx.xxx 2024-12-07 10:07:48 UTC Mit 	Lars Christian Schjødt Ankersen Statsautoriseret revisor På vegne af: Addere Revision statsaut. revisionspart... Serienummer: a944d26c-b34a-4cc6-9e7f-1808f691c1bb IP: 80.63.xxx.xxx 2024-12-08 09:12:44 UTC Mit 

Penneo dokumentnøgle: 40XEE-JEW35-16004-VKZV-ION0H-67NQH

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**