

Ledelsens regnskabserklæring

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Att.: Statsautoriseret revisor Palle Valentin Kubach

Ringager 4C, 2.th.

2605 Brøndby

Denne regnskabserklæring er afgivet i forbindelse med revision af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sct. Kjelds Gade 31-33/Sct. Kjelds Plads 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 udvisende et resultat på kr. 269.637 samt en egenkapital på kr. 62.260.808.

Vi bekræfter efter vores bedste viden og overbevisning følgende forhold:

Regnskabet

- Vi har opfyldt vores ansvar for udarbejdelse af årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven med nødvendige tilpasninger, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Nøgleoplysninger er udarbejdet i overensstemmelse med gældende lovgivning. Andelsværdien er beregnet i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom.
- De betydelige forudsætninger, som vi har anvendt til at udøve regnskabsmæssige skøn, herunder dem, der eventuelt er målt til dagsværdi, er rimelige. Sådanne skøn vedrører blandt andet vurderingen af ejendommens handelsværdi til brug for beregning af andelskronen samt vurdering af risiko for tab på tilgodehavender.
- Alle begivenheder, der er indtruffet efter balancedagen, og som årsregnskabsloven og anden regulering kræver indregnet eller oplyst, er indregnet eller oplyst.
- Vi har drøftet alle begivenheder og forhold omkring foreningens fortsatte drift med revisor og forventer, at fortsætte driften de næste 12 måneder fra balancedagen. Vores vurdering af foreningens evne til at fortsætte driften er baseret på al tilgængelig information og vores indgående viden om foreningens forventede fremtidige forhold og finansiering.
- Der har ikke været uregelmæssigheder, som har omfattet ledelsen eller andre medarbejdere, der har en væsentlig rolle i regnskabsaflæggelsen eller i foreningens interne kontroller, eller som kunne have haft væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
- Vi har ingen planer eller intentioner, der væsentligt kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet.
- Foreningen har ejendomsret til alle aktiver, og ingen aktiver er behæftet med ejendomsforbehold eller er pantsat ud over det omfang, der er oplyst i årsregnskabet.
- Foreningen har ingen finansierings-, rentesikrings- eller leasingaftaler, igangværende byggesager eller lignende ud over dem, der er oplyst i årsregnskabet.
- Vi har, hvor det er krævet, indarbejdet og oplyst alle forpligtelser, såvel aktuelle forpligtelser som

eventualforpligtelser, og har i årsregnskabet oplyst alle garantier og sikkerhedsstillelser over for tredjemand.

Afgivet information

- Vi har givet revisor adgang til al information såsom regnskabsmateriale og dokumentation samt alle generalforsamlingsreferater og referater af bestyrelsesmøder samt andre forhold, som vi er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, herunder yderligere information til brug for revisionen, som vi er blevet anmodet om.
- Alle transaktioner er blevet registreret i bogføringen og er afspejlet i årsregnskabet.
- Vi har oplyst revisor om al information i forbindelse med besvigelser eller mistanke om besvigelser, som vi er bekendt med, og som påvirker foreningen og involverer administrator eller bestyrelsen, der har en rolle i regnskabsaflæggelsen eller i foreningens interne kontroller, eller som kunne have haft indvirkning på årsregnskabet.
- Vi har oplyst revisor om alle kendte tilfælde af manglende eller formodet manglende overholdelse af love og øvrig regulering, hvis indvirkning bør overvejes ved udarbejdelse af årsregnskabet.
- Vi har oplyst om al information i relation til databeskyttelseslovgivningen. Vi vurderer, at bestemmelserne heri overholdes.
- Vi har oplyst revisor om identiteten af foreningens nærtstående parter og om alle relationer til og transaktioner med nærtstående parter, som vi er blevet bekendt med (for eksempel indkøb hos leverandører, hvor medlemmer af bestyrelsen har en væsentlig indflydelse).
- Vi anerkender vores ansvar for udformningen og implementeringen af intern kontrol, og vi har underrettet revisor om eventuelle fejl eller mangler i vores interne kontroller, som vi er bekendt med.
- Ledelsen anser foreningens forsikringsdækning for tilstrækkelig.
- Foreningen har ikke modtaget kontantbetalinger på kr. 15.000 eller derover, hvad enten disse kontantbetalinger er sket som flere betalinger, der er indbyrdes forbundne, eller der er tale om én samlet betaling.
- Indeværende års og de forrige fem års regnskabsmateriale er til stede og opbevares fortsat på forsvarlig og betryggende måde.

Andelsboligforeningen Sct. Kjelds Gade 31-33/Sct. Kjelds Plads 1

c/o Eggert Administration & Consulting

- Der er ikke verserende eller truende retssager.
- Der er ikke politisk eksponerede personer (PEP), nærtstående eller tætte samarbejdspartnere til en PEP tilknyttet foreningen.

København, den 20. marts 2025

I bestyrelsen:

Jesper Hartvig Pedersen, forperson

Benny Damm

Mads Thomsager

Rune Christensen

Administrator

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Lis Guldager Eggert

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Administrator
ID: dbfff7f0-e279-4c55-846b-28f967b8a0e7
IP-adresse: 87.49.44.194:50281
Dato for underskrift: 08-04-2025 22:30:56 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jesper Hartvig Pedersen

Navn returneret af MitId: Jesper Hartvig Pedersen
Bestyrelsesformand
ID: 600cc421-a412-41a7-9d9b-3ef9bbe9bb22
IP-adresse: 212.27.20.2:60509
Dato for underskrift: 03-04-2025 09:14:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Benny Dam

Navn returneret af MitId: Benny Damm
Bestyrelsesmedlem
ID: 13f947f7-43f9-4c35-b7b3-f300de13bee9
IP-adresse: 172.225.69.77:8276
Dato for underskrift: 02-04-2025 22:05:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Mads Thomsager

Navn returneret af MitId: Mads Thomas Hilligsøe Thomsager
Bestyrelsesmedlem
ID: a8afcd58-7f8c-41d6-b0c8-27a7394ae016
IP-adresse: 185.20.243.11:52402
Dato for underskrift: 03-04-2025 09:55:54 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Rune Christensen

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 40df920a-bb50-438e-ae6c-ccd9f2caae07
IP-adresse: 212.60.125.87:46361
Dato for underskrift: 05-04-2025 08:39:02 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

**Andelsboligforeningen
Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1**

CVR-nr. 56 20 90 18

**Revisionsprotokollat
af den 20. marts 2025**
vedrørende årsregnskabet for 2024
(side 108 - 113)

This document has esignatur Agreement-ID: a626eatXZPs252461598

Indholdsfortegnelse

1. Identifikation af det reviderede årsregnskab	108
2. Konklusion	108
3. Korrigerede samt ikke-korrigerede forhold	108
4. Redegørelse for revisionen	108
4.1 Forretningsgange og interne kontroller	109
4.2 Risiko for besvigelser	110
4.3 Resultatopgørelse og balance	110
4.4 Materielle anlægsaktiver	110
4.5 Andelsværdi	111
4.6 Forsikringsforhold	111
5. Andre erklæringer og bekræftelser	112
5.1 Indhentede erklæringer og bekræftelser	112
6. Foranstaltninger til sikring af revisors uafhængighed	112
7. Afslutning	112

1. Identifikation af det reviderede årsregnskab

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisorer har vi foretaget den i vedtægterne foreskrevne revision af årsregnskabet for 2024 for Andelsboligforeningen Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1 (i det efterfølgende benævnt "foreningen").

Årsregnskabet udviser et resultat på kr. 269.637, som foreslås overført til foreningens egenkapital.

Foreningens bogførte egenkapital udgør herefter kr. 62.260.808.

2. Konklusion

Hvis ledelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, og der ikke fremkommer yderligere oplysninger under behandlingen af årsrapporten, vil vi forsyne årsregnskabet med en påtegning uden modifikationer, men med fremhævelse af forhold vedrørende revisionen.

Som det fremgår af vores påtegning, har vi medtaget fremhævelse af forhold vedrørende revisionen af årsregnskabet, for at påpege overfor regnskabslæseren, at der er ikke-reviderede oplysninger i årsregnskabet. Desuden stiller FSR – danske revisorer krav om, i henhold til udtalelser og standarder, at revisors erklæring om regnskaber skal indeholde fremhævelse af forhold ved revisionen, om ikke-reviderede oplysninger.

3. Korrigerede samt ikke-korrigerede forhold

Ved regnskabsaflæggelsen kan der konstateres fejl, som ikke rettes. Dette drejer sig typisk om fejl, der ikke er væsentlige for regnskabsaflæggelsen og for årsregnskabets billede af andelsboligforeningens økonomiske stilling.

Alle væsentlige beløbsmæssige fejl og mangler er rettet i samarbejde med administrator og bestyrelsen, herunder regulering af reserver under egenkapitalen.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlige fejl og mangler – både enkeltvis og sammenlagt. Vi er enige med bestyrelsen i denne vurdering.

4. Redegørelse for revisionen

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med det formål at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af foreningens aktiviteter i overensstemmelse med årsregnskabsloven. En beskrivelse af revisionens udførsel og omfang fremgår af vores protokollat af 8. december 2021, der ligeledes indeholder en redegørelse om ansvar for aflæggelse af årsregnskabet.

4.1 Forretningsgange og interne kontroller

Effektive interne kontroller medvirker til at forebygge fejlinformationer i årsregnskabet, og reducerer - men fjerner ikke - risikoen for besvigelser.

Foreningen har i sagens natur begrænsede ressourcer til etablering af effektive interne kontroller i registreringssystemer og forretningsgange.

Foreningen har valgt at antage en professionel administrator til blandt andet at forestå opkrævnings-, betalings-, bogførings- og afstemningsrutinerne.

Administrator har et professionelt ansvar for dels at etablere fornødne interne kontroller i registreringssystemerne, og dels at tilrettelægge hensigtsmæssige forretningsgange, der bedst muligt – inden for de givne ressourcer - reducerer risikoen for at fejlinformation og besvigelser opstår.

Da antagelsen af en professionel administrator imidlertid ikke fritager bestyrelsen fra det overordnede ansvar for foreningens økonomiforvaltning, bør det efter vores opfattelse sikres, at der altid foreligger en ajourført, skriftlig aftale mellem administrator og bestyrelse (eventuelt i form af en ajourført administrationsaftale eller et tillæg hertil), hvoraf tilrettelæggelsen af opkrævnings-, betalings-, registrerings- og attestationsprocedurer i foreningen og hos administrator fremgår.

Det bør herunder tydeligt fremgå, hvem der anviser og betaler hvilke omkostningsarter, samt indenfor hvilke beløbsrammer der kan disponeres af henholdsvis administrator, eventuelle ejendomsfunktionærer og bestyrelsen. Vi skal herunder anbefale, at den vedtagne attestationsprocedure kan verificeres efterfølgende i form af mailkorrespondance, skriftlig attest på bilagene eller kontrollerbare prokuraforhold i et elektronisk fakturabehandlingssystem.

Vi har konstateret at foreningens administrator har enefuldmagt til foreningens bankkonti. Vi anbefaler generelt, at der kun oprettes fuldmagter, hvor to eller flere i forening har fuldmagt til foreningens konti, og skal derfor anbefale at enefuldmagterne slettes, og at der i stedet oprettes fuldmagter, hvor der skal mindst 2 i forening til at kunne disponere over foreningens bankkonti. Som følge af de eksisterende enefuldmagter, anbefaler vi at bestyrelsen gennemgår samtlige kontoudtog fra foreningens bankforbindelse.

Endelig anbefaler vi, at bestyrelsen til stadighed holder sig orienteret om foreningens aktuelle økonomiske udvikling ved at gennemgå bogføringsbalancer og kontokort samt restanceopgørelser. Dette kan delvist kompensere for begrænsningerne i de interne kontroller.

Vi har vurderet, at forretningsgangene og de interne kontroller har givet et forsvarligt grundlag for regnskabsaflæggelsen.

4.2 Risiko for besvigelser

Vi har planlagt og udført vores revision for at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser eller fejl.

Bestyrelse og administrator har oplyst, at der ikke er særlig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser, og at der ikke er kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi har ikke under vores revision konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

I forbindelse med vores revision har vi forespurgt bestyrelsen om, hvorvidt foreningen overholder databeskyttelseslovgivningen. Bestyrelsen har i denne forbindelse oplyst, at bestyrelsen har taget stilling til databeskyttelseslovgivningen og vurderer, at bestemmelserne heri overholdes af foreningen.

4.3 Resultatopgørelse og balance

I forbindelse med vores revision har vi uden bemærkninger kontrolleret administrators afstemninger af boligafgifter, likvide midler samt væsentlige tilgodehavender og gældsposter, herunder prioritetsgæld. Vi har endvidere stikprøvevis påset at afholdte omkostninger svarer til underliggende dokumentation.

Vi har herudover kontrolleret administrators afstemning af de aflagte forbrugsregnskaber til opgørelser fra forsyningsselskaber. Aflæsning af de enkelte brugeres forbrug og efterfølgende afregning heraf, er ikke omfattet af vores revision.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at vi ikke kan kontrollere fuldstændigheden af de bogførte vaskeriindtægter. Vi har analyseret de bogførte indtægter ved at sammenholde disse med forrige års indtægter. Vi skal anbefale, at foreningen til stadighed følger forretningsgange, der sikrer fuldstændigheden af vaskeriindtægterne.

4.4 Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Værdien af foreningens ejendom er fastsat af valuar, der har opgjort værdien i overensstemmelse med den lovpligtige branchenorm fra Dansk Ejendomsmæglerforening. Denne branchenorm foreskriver at valuarvurderingen skal måle ejendommens kontante markedsværdi til den værdi, som ejendommen skønnes at have ved overdragelse fra andelsboligforening til en investor, der køber med henblik på at udleje ejendommen.

Vi har som et led i vores revision forholdt os til om den af foreningen anvendte valuar er objektiv og kvalificeret. Vi har endvidere forholdt os til om materialet vi har modtaget fra

valuaren efter vores vurdering udgør en tilstrækkelig god dokumentation for den anvendte metode og de underliggende forudsætninger.

Vi har konkluderet at den anvendte metode og de underliggende forudsætninger er rimelige og at andelsboligforeningens ejendom er værdiansat i årsregnskabet i overensstemmelse med gældende regnskabslovgivning, de valgte regler for andelsboliger, herunder branchenormen, samt foreningens vedtægter.

4.5 Andelsværdi

Vi har kontrolleret de af bestyrelsen beregnede andelsværdier. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at den samlede andelsværdi udgør kr. 58.000.000.

Vi udtaler os ikke i foreningens årsregnskab om hvorvidt andelskronen er den korrekte værdi for opgørelse af andelskronen, men har alene påset, at opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med lovgivningen.

Andelsværdien er opgjort med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 litra b.

Vi skal gøre opmærksom på, at kontantværdien af prioritetsgæld mv. varierer ved udsving i markedsrenten, hvorfor kontantværdien af prioritetsgæld mv. kan være en anden på salgstidspunktet for en andel.

Afhængig af hvilken værdiansættelse, der anvendes i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra a, b eller c, kan dette medføre, at der skal tages hensyn hertil ved opgørelsen af nettoformuen ved overdragelse af andele.

Vedtægterne har direkte bestemmelser, der begrænser anvendelsen af lovgivningens maksimalværdier, således at der lovligt kan vedtages en anden, lavere andelsværdi, end lovgivningens maksimalværdi.

For at uddybe forholdet omkring rentefølsomhed i andelsværdiberegningen samt gældende retspraksis omkring eventuel lavere ejendomsværdi og dermed risiko for fald i andelsværdien er der i tilknytning til årsregnskabets noter til foreningens ejendom og andelsværdi oplyst herom.

4.6 Forsikringsforhold

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at vi ikke indestår for, at foreningens forsikringsforhold, med hensyn til forsikringssummer m.v., er tilstrækkelige.

Vi anbefaler, at foreningens ledelse tilstræber at gennemgå foreningens forsikringer mindst en gang om året sammen med en forsikringskonsulent.

5. Andre erklæringer og bekræftelser

5.1 Indhentede erklæringer og bekræftelser

Vi har indhentet en regnskabserklæring underskrevet af foreningens forperson samt administrator. Vores gennemgang af den indhentede erklæring har ikke givet anledning til bemærkninger.

6. Foranstaltninger til sikring af revisors uafhængighed

Albjerg har i henhold til gældende bestemmelser etableret retningslinjer om uafhængighed. Disse retningslinjer sikrer, at vi, inden vi påtager os en opgave om afgivelse af revisionspåtegninger på regnskaber eller afgivelse af andre erklæringer om sikkerhed, tager stilling til, om der foreligger omstændigheder, som for en velinformeret tredjemand kan vække tvivl om vores uafhængighed.

I regnskabsåret har vi ikke påtaget os opgaver, som har medført behov for etablering af særskilte foranstaltninger for at mindske trusler mod vores uafhængighed.

7. Afslutning

I henhold til revisorloven og etiske regler for revisorer skal vi oplyse,

at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte uafhængighedsbestemmelser, og

at vi har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.

Brøndby, den 20. marts 2025
ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Palle Valentin Kubach
Statsautoriseret revisor

Revisionsprotokollat omhandlende siderne 108 - 113 forelagt på mødet, den / 2025

I bestyrelsen:

Jesper Hartvig Pedersen, forperson

Benny Dam

Mads Thomsager

Rune Christensen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Jesper Hartvig Pedersen

Navn returneret af MitId: Jesper Hartvig Pedersen
Bestyrelsesformand
ID: 600cc421-a412-41a7-9d9b-3ef9bbe9bb22
IP-adresse: 212.27.20.2:60509
Dato for underskrift: 03-04-2025 09:14:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Benny Dam

Navn returneret af MitId: Benny Damm
Bestyrelsesmedlem
ID: 13f947f7-43f9-4c35-b7b3-f300de13bee9
IP-adresse: 172.225.69.77:8276
Dato for underskrift: 02-04-2025 22:05:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Mads Thomsager

Navn returneret af MitId: Mads Thomas Hilligsøe Thomsager
Bestyrelsesmedlem
ID: a8afcd58-7f8c-41d6-b0c8-27a7394ae016
IP-adresse: 185.20.243.11:52402
Dato for underskrift: 03-04-2025 09:55:54 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Rune Christensen

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 40df920a-bb50-438e-ae6c-ccd9f2caae07
IP-adresse: 212.60.125.87:46361
Dato for underskrift: 05-04-2025 08:39:02 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Palle Valentin Kubach

Navn returneret af MitId: Palle Valentin Kubach
Revisor
ID: 44626649-c661-4b32-89a7-ee079fa888c2
IP-adresse: 212.97.141.17:39758
Dato for underskrift: 02-04-2025 10:49:17 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Andelsboligforeningen
Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1

Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1
2100 København Ø.
CVR-nr. 56 20 90 18

Årsrapport
for 2024

Administrator:

Eggert Administration & Consulting
Sankt Kjelds Plads 1, 4.th
2100 København Ø
Tlf.: 61 67 36 69
Email: eggert@hotmail.com
CVR.nr. 15301090

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Årsregnskab

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	19
Anvendt regnskabspraksis	20

Bilag

Budget	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1

Hjemmeside www.absanktkjelds.dk

Beliggende

Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1

2100 København Ø.

CVR-nr. 56 20 90 18

Matr. nr. 5011, Udenbys Klædebo

Bestyrelse

Jesper Hartvig Pedersen, forperson

Benny Damm

Mads Thomsager

Rune Christensen

Administrator

Eggert Administration & Consulting

Sankt Kjelds Plads 1, 4.th

2100 København Ø

Tlf.: 61 67 36 69

Email: eggert@hotmail.com

CVR.nr. 15301090

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2025

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1.

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. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2025

Bestyrelsen:

Jesper Hartvig Pedersen, forperson

Benny Damm

Mads Thomsager

Rune Christensen

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. 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 bestyrelses 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 andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 20. marts 2025

Administrator:

Eggert Administration & Consulting

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1 for regnskabsåret 1. januar -31. december 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. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 - fortsat

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

Brøndby, den 20. marts 2025

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2024		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		1.070.100	1.070.100	1.055.600
Heraf overført opkrævning til vandregnskab		0	0	-37.700
Kælderleje		10.560	10.600	10.560
Vaskeriindtægter		19.509	15.000	18.400
Øvrige indtægter		16.100	10.000	10.875
Indtægter i alt		1.116.269	1.105.700	1.057.735
Omkostninger				
Ejendomsskatter og forbrugsafgifter	1	285.029	297.000	264.118
Forsikringer	2	69.097	69.100	67.279
Renholdelse	3	9.573	6.000	4.770
Driftomkostninger vaskeri		31.975	35.000	34.155
Vedligeholdelse, løbende	4	102.604	200.000	62.967
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	0	0
Administrationsomkostninger	6	108.091	112.000	101.963
Øvrige foreningsomkostninger	7	22.792	26.000	22.011
Afskrivninger inventar mv.	11	0	0	0
Omkostninger i alt		629.161	745.100	557.263
Resultat før finansielle poster		487.108	360.600	500.472
Finansielle indtægter	8	1.674	0	0
Finansielle omkostninger	9	219.145	224.000	219.145
Finansielle poster, netto		217.471	224.000	219.145
Resultat før skat		269.637	136.600	281.327
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		269.637	136.600	281.327
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom				0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		269.637	136.600	281.327
Disponeret i alt		269.637	136.600	281.327
Likviditetsresultat				
Årets resultat		269.637	136.600	281.327
Betalte prioritetsafdrag		0	0	0
Likviditetsresultat i alt		269.637	136.600	281.327

Balance pr. 31. december

	note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 5011, Udenbys Klædebo	10	72.100.000	70.650.000
Inventar, driftsmateriel mv.	11	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>72.100.000</u>	<u>70.650.000</u>
Anlægsaktiver		<u>72.100.000</u>	<u>70.650.000</u>
Varmeregnskab	13	35.399	5.143
Vandregnskab	14	27.833	32.169
Forudbetalte omkostninger		77.439	0
Andre tilgodehavender		<u>5.100</u>	<u>1.417</u>
Tilgodehavender		<u>145.771</u>	<u>38.729</u>
Kasse		374	374
Danske Bank		<u>581.256</u>	<u>293.724</u>
Likvide beholdninger		<u>581.630</u>	<u>294.098</u>
Omsætningsaktiver		<u>727.401</u>	<u>332.827</u>
Aktiver		<u><u>72.827.401</u></u>	<u><u>70.982.827</u></u>

Balance pr. 31. december

	note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Andelsindskud		725.000	725.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		59.240.256	57.790.256
Overført resultat mv.		-1.965.256	-3.414.127
Egenkapital før andre reserver		58.000.000	55.101.129
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		3.760.808	5.190.118
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		500.000	500.000
Andre reserver		4.260.808	5.690.118
Egenkapital		62.260.808	60.791.247
Prioritetsgæld	12	10.228.154	10.126.600
Langfristede gældsforpligtelser		10.228.154	10.126.600
Prioritetsgæld	12	148.522	0
Mellemværende vedr. altanprojekt	15	111.062	0
Mellemværende andelshandler		52.966	46.000
Øvrig gæld		25.889	18.980
Kortfristede gældsforpligtelser		338.439	64.980
Gældsforpligtelser		10.566.593	10.191.580
Passiver		72.827.401	70.982.827
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Andre forpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	725.000	725.000
	<u>725.000</u>	<u>725.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	57.790.256	57.758.529
Årets opskrivning	1.450.000	31.727
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>59.240.256</u>	<u>57.790.256</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-3.414.127	-3.382.400
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-250.076	-376.381
Overført til andre reserver	1.429.310	63.327
Rest af årets resultat	269.637	281.327
	<u>-1.965.256</u>	<u>-3.414.127</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>58.000.000</u>	<u>55.101.129</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	5.190.118	5.253.445
Overført til/fra "Overført resultat"	-1.429.310	-63.327
	<u>3.760.808</u>	<u>5.190.118</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	500.000	500.000
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Andre reserver	<u>4.260.808</u>	<u>5.690.118</u>
Egenkapital i alt	<u>62.260.808</u>	<u>60.791.247</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ikke revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskatter og forbrugsafgifter			
Grundskyld/Ejendomsskatter	160.589	160.600	156.216
Renovationsafgift	106.718	106.300	92.940
Rottebekæmpelsesgebyr	197	400	925
Vandforbrug	0	0	-15.247
Elforbrug fællesarealer	17.525	29.700	29.284
	<u>285.029</u>	<u>297.000</u>	<u>264.118</u>
Note 2. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	64.290	64.300	62.596
Arbejdsskadeforsikring	2.049	2.100	2.011
Brandsikring Falck	2.758	2.700	2.672
	<u>69.097</u>	<u>69.100</u>	<u>67.279</u>
Note 3. Renholdelse			
Vinduespolering	1.500	5.000	4.500
Rengøringsartikler	8.073	1.000	50
Graffiti rens	0	0	220
	<u>9.573</u>	<u>6.000</u>	<u>4.770</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Døre og låse	480		7.194
Reparation af varmeanlæg	25.186		16.880
VVS og blikkenslagerarbejde	0		14.791
Kloak	0		4.800
Antenne	0		9.600
Viceværtlejlighed, vedligeholdelse	6.571		5.451
Smaaanskaffelser	8.664		3.516
Abstensanering	16.794		0
Fælleslokaler, omkostning	18.417		0
Gård og planter	26.492		735
	<u>102.604</u>	<u>200.000</u>	<u>62.967</u>
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Rørrenovering, kælderetage	0	0	818.273
Aktiveret som forbedringer (overført til note 10)	0	0	-818.273
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til resultatopgørelsen, fortsat

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ikke revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	45.235	50.000	44.485
Revision	15.000	16.000	15.000
Valuarvurdering	21.575	22.000	23.450
Honorar vand- og varmeregnskab	15.742	15.000	12.729
Gebyrer	7.731	6.500	6.299
Kontorhold	95	500	0
Hjemmesider og IT	2.713	2.000	0
	<u>108.091</u>	<u>112.000</u>	<u>101.963</u>
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Gaver og møder m.v.	1.613	4.000	2.013
Beboersammenkomster	2.407	4.200	3.005
ABF kontingent	7.868	6.900	6.728
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.904	4.900	4.265
Bestyrelsesgodtgørelse	6.000	6.000	6.000
	<u>22.792</u>	<u>26.000</u>	<u>22.011</u>
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	1.674	0	0
	<u>1.674</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	219.145	219.000	219.145
Renteudgifter bank (negativ rente indlån)	0	5.000	0
	<u>219.145</u>	<u>224.000</u>	<u>219.145</u>

Noter til balancen

	2024 kr.	2023 kr.
Note 10. Ejendommen, matr. nr. 5011, Udenbys Klædebo		
Kostpris 1. januar	12.859.744	12.041.471
Tilgang	0	818.273
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	12.859.744	12.859.744
Opskrivninger 1. januar	57.790.256	57.758.529
Årets opskrivning	1.450.000	31.727
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	59.240.256	57.790.256
Regnskabsmæssig værdi 31. december	72.100.000	70.650.000
Note 11. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	242.850	242.850
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	242.850	242.850
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	242.850	242.850
Tilbageført afskrivning ved afgang	0	0
Afskrivning indeværende år		0
Akkumulerede afskrivninger 31. december	242.850	242.850
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0
Forventet levetid, år	5-10	5-10

Noter til balancen, fortsat

	2024 kr.	2023 kr.
Note 10. og 11. Materielle anlægsaktiver	<u>72.100.000</u>	<u>70.650.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg, Ejendomsmægler & Diplomvaluar fra danbolig Erhverv den 17. januar 2025.

Ejendommens kontant handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 72.100.000 baseret på DCF.model med en diskonteringsfaktor på 3,35%.

Opsummering af væsentligste forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m2	564 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	966 kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med 11.382.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 5,0% vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 5.256.000.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 12.859.744.

Noter til balancen, fortsat

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2024 kr.	2023 kr.
Realkredit Danmark, FlexLån Nr. 1	117.315	0	5.181.163	5.190.000	5.190.000
Realkredit Danmark, FlexLån Nr. 4	15.898	0	985.954	1.022.000	1.022.000
Realkredit Danmark, obl.lån Nr. 6	85.932	0	4.209.559	5.544.000	5.544.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				11.756.000	11.756.000
Kursregulering af prioritetsgæld				-1.379.324	-1.629.400
	<u>219.145</u>	<u>0</u>	<u>10.376.676</u>	<u>10.376.676</u>	<u>10.126.600</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	148.522	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>10.228.154</u>	<u>10.126.600</u>
	<u>10.376.676</u>	<u>10.126.600</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>10.694.000</u>	<u>10.976.000</u>

Informationer om indregnede lån:

Nr. 1 Realkredit Danmark, FlexLån - Hovedstol oprindelig kr. 5.190.000, inkonvertibel
rentesats p.t. 1,8104 % - næste rentetilpasning 1/4 2025
Restløbetid 20 år og 3 mdr.

Nr. 4 Realkredit Danmark, FlexLån - Hovedstol oprindelig kr. 1.022.000, inkonvertibel
rentesats p.t. 1,1056 % - næste rentetilpasning 1/4 2028
Restløbetid 23 år og 3 mdr.

Nr. 6 Realkredit Danmark, obligationslån 1,0 % - opr. kr. 5.544.000, konvertibel
Restløbetid 26 år.

Noter til balancen, fortsat

	2024 kr.	2023 kr.
Note 13. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-159.600	-162.400
Fjernvarmeomkostning	194.999	167.543
	35.399	5.143
Note 14. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-45.200	-40.600
Vandomkostning	73.033	72.769
	27.833	32.169
Note 15. Mellemværende vedr. altanprojekt		
Projektomkostninger	1.000.938	0
Forudbetalinger andelshaver	1.112.000	0
	-111.062	0

Note 16. Eventualaktiver og -forpligtelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 11.756.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 72.100.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994.

Eventuel ejendomsavancebeskatning ved overgang af det sidste lejemål fra udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed er ikke medtaget som forpligtelse i balancen.

Foreningen udlejer fortsat 1 lejligheder til ikke-medlemmer (vicevært).

Noter til balancen, fortsat

Note 17. Andre forpligtelser

Foreningen har indgået entreprisekontrakt på 1,7 mio. kr. vedrørende altanprojekt.

Udført arbejde udgør 1 mio. kr. pr. 31.12.2024.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12	31/12	31/12	31/12
		2024	2024	2023	2022
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	29	2.571	2.571	2.571
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål (vicevært)	1	89	89	89
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	30	2.660	2.660	2.660

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis ja beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant		

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.100.000	27.105

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.260.808	1.602

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,91

	Sæt kryds	Ja	Nej
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

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligaft	89.175	* 12 /	2.571	416
H2	Erhvervslejeindtægter		* 12 /	2.571	0
H3	Boliglejeindtægter		* 12 /	2.571	0

		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	79	109	105

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	22.559
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.827
K3	Teknisk andelsværdi	26.386

		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	24	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	28	24	39

		%
P	Friværdi	85,34

Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	0	0	0

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægterne:

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		58.000.000
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	10.376.676	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-10.376.676</u>	<u>0</u>
		<u>58.000.000</u>
	<u>58.000.000</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	725.000	<u>80,00</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg, Ejendomsmægler & Diplomvaluar fra Ejendommens kontant handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 72.100.000 baseret på DCF.model med en diskonteringsfaktor på 3,35%.

Dagsværdien er ligeledes følsom overfor udsving i afkastprocenten samt udvikling i lejeindtægter. Der henvises til note 10 omkring følsomhedsberegning.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 5. marts 2024	<u>76,00</u>
--	--------------

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud (kr.)	Andelsværdi (kr.)	Andelsværdi (kr.)
	pr. andelstype	i alt	pr. andelstype	inkl. indskud
<u>29</u>	25.000	<u>725.000</u>	2.000.000	<u>58.000.000</u>
<u>29</u>		<u>725.000</u>		<u>58.000.000</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af 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 af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksering af indekslån, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger) 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 (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, og kursregulering af prioritetsgæld.

I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. 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 m.v.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Hensættelse til udskudt skat

Der er forudsat, at der til enhver tid vil være mindst et lejemål udlejet til ikke medlemmer. 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.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

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.

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

Forslag til budget 2024

	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
Indtægter			
Boligaft	1.104.900	1.070.100	1.070.100
Heraf opkrævning vandafgift	0	0	0
Kælderleje	15.800	10.600	10.560
Vaskeriindtægter	20.000	15.000	19.509
Øvrige indtægter	10.000	10.000	16.100
Indtægter i alt	1.150.700	1.105.700	1.116.269
Omkostninger			
Ejendomsskatter og forbrugsafgifter	296.200	297.000	285.029
Forsikringer	75.600	69.100	69.097
Renholdelse	6.000	6.000	9.573
Driftudgifter vaskeri	35.000	35.000	31.975
Vedligeholdelse, løbende	200.000	200.000	102.604
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
Administrationsomkostninger	115.500	112.000	108.091
Øvrige foreningsomkostninger	26.000		22.792
Afskrivninger inventar mv.	0	0	0
Omkostninger i alt	754.300	719.100	629.161
Resultat før finansielle poster	396.400	386.600	487.108
Finansielle indtægter	0	0	1.674
Finansielle omkostninger	263.000	224.000	219.145
Finansielle poster, netto	263.000	224.000	217.471
Resultat før skat	133.400	162.600	269.637
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	133.400	162.600	269.637
Prioritetsafdrag	0	0	0
Resultat efter afdrag	133.400	162.600	269.637

Andelsboligforeningen Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.100.000	27.105

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.260.808	1.602

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	416

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	22.559
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.827
K3	Teknisk andelsværdi	26.386

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

		%
P	Friværdi	85,34

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Lis Guldager Eggert

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Administrator
ID: dbfff7f0-e279-4c55-846b-28f967b8a0e7
IP-adresse: 87.49.44.194:50281
Dato for underskrift: 08-04-2025 22:30:56 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Jesper Hartvig Pedersen

Navn returneret af MitId: Jesper Hartvig Pedersen
Bestyrelsesformand
ID: 600cc421-a412-41a7-9d9b-3ef9bbe9bb22
IP-adresse: 212.27.20.2:60509
Dato for underskrift: 03-04-2025 09:14:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Benny Dam

Navn returneret af MitId: Benny Damm
Bestyrelsesmedlem
ID: 13f947f7-43f9-4c35-b7b3-f300de13bee9
IP-adresse: 172.225.69.77:8276
Dato for underskrift: 02-04-2025 22:05:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Mads Thomsager

Navn returneret af MitId: Mads Thomas Hilligsøe Thomsager
Bestyrelsesmedlem
ID: a8afcd58-7f8c-41d6-b0c8-27a7394ae016
IP-adresse: 185.20.243.11:52402
Dato for underskrift: 03-04-2025 09:55:54 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Rune Christensen

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 40df920a-bb50-438e-ae6c-ccd9f2caae07
IP-adresse: 212.60.125.87:46361
Dato for underskrift: 05-04-2025 08:39:02 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Palle Valentin Kubach

Navn returneret af MitId: Palle Valentin Kubach
Revisor
ID: 44626649-c661-4b32-89a7-ee079fa888c2
IP-adresse: 212.97.141.17:39758
Dato for underskrift: 02-04-2025 10:49:17 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 945308HQwYw252461598