

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 2021

Administrator:

Eggert Administration & Consulting

Ulrikkenborg Alle 37, 3

2800 Lyngby

Tlf.: 61 67 36 69

Email: eggert@post.tele.dk

CVR.nr. 15301090

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	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, Formand

Mette Guldager Eggert

Benny Damm

Rasmus Holm Jensen

Mads Thomsager

Administrator

Eggert Administration & Consulting

Ulrikkenborg Alle 37, 3

2800 Lyngby

Tlf.: 61 67 36 69

Email: eggert@post.tele.dk

CVR.nr. 15301090

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 25 / 4 2022

Dirigent:

Jesper Hartvig Pedersen

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2021 for Andelsboligforeningen
Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1.

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

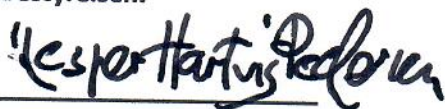
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 11. april 2022

Bestyrelsen:



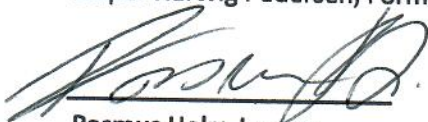
Jesper Hartvig Pedersen, Formand



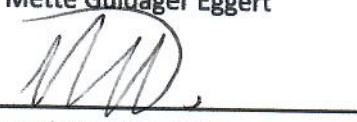
Mette Guldager Eggert



Benny Damm



Rasmus Holm Jensen



Mads Thomsager

Administratoreklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. 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 11. april 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 11. april 2022

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2021				
		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		1.018.596	1.018.600	1.018.596
Kælderleje		10.560	10.600	10.720
Vaskeriindtægter		10.523	15.000	14.554
Øvrige indtægter		11.250	10.000	10.000
Indtægter i alt		1.050.929	1.054.200	1.053.870
Omkostninger				
Ejendomsskatter og forbrugsafgifter	1	309.890	310.000	302.852
Forsikringer	2	46.383	46.500	38.840
Renholdelse	3	3.994	8.000	6.141
Driftomkostninger vaskeri		34.196	30.000	40.310
Vedligeholdelse, løbende	4	173.515	125.000	72.596
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	0	0
Administrationsomkostninger	6	92.469	109.400	101.183
Øvrige foreningsomkostninger	7	20.307	25.000	21.979
Afskrivninger inventar mv.	11	8.131	8.100	12.200
Omkostninger i alt		688.885	662.000	596.101
Resultat før finansielle poster		362.044	392.200	457.769
Finansielle indtægter	8	0	0	0
Finansielle omkostninger	9	226.564	225.000	512.514
Finansielle poster, netto		226.564	225.000	512.514
Resultat før skat		135.480	167.200	-54.745
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		135.480	167.200	-54.745
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		135.480	167.200	-54.745
Disponeret i alt		135.480	167.200	-54.745
Likviditetsresultat				
Årets resultat		135.480	167.200	-54.745
Betalte prioritetsafdrag		0	-75.000	-18.603
Likviditetsresultat i alt		135.480	92.200	-73.348

Balance pr. 31. december

	note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 5011, Udenbys Klædebo	10	68.000.000	65.641.869
Inventar, driftsmateriel mv.	11	0	8.131
Materielle anlægsaktiver		<u>68.000.000</u>	<u>65.650.000</u>
Anlægsaktiver		<u>68.000.000</u>	<u>65.650.000</u>
Varmeregnskab	13	5.559	23.918
Forudbetalte omkostninger		0	50.546
Tilgodehavender		<u>5.559</u>	<u>74.464</u>
Kasse		417	417
Danske Bank		970.101	765.059
Likvide beholdninger		<u>970.518</u>	<u>765.476</u>
Omsætningsaktiver		<u>976.077</u>	<u>839.940</u>
Aktiver		<u><u>68.976.077</u></u>	<u><u>66.489.940</u></u>

Balance pr. 31. december

	note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Andelsindskud		725.000	725.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		56.273.654	53.915.523
Overført resultat mv.		-1.898.654	-2.440.523
Egenkapital før andre reserver		<u>55.100.000</u>	<u>52.200.000</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		1.569.882	1.388.640
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		500.000	500.000
Andre reserver		<u>2.069.882</u>	<u>1.888.640</u>
Egenkapital		<u>57.169.882</u>	<u>54.088.640</u>
Prioritetsgæld	12	11.745.663	12.333.294
Langfristede gældsforpligtelser		<u>11.745.663</u>	<u>12.333.294</u>
Prioritetsgæld	12	0	0
Mellemværende andelshandler		26.590	0
Øvrig gæld		33.942	68.006
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>60.532</u>	<u>68.006</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.806.195</u>	<u>12.401.300</u>
Passiver		<u>68.976.077</u>	<u>66.489.940</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 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	53.915.523	54.168.539
Årets opskrivning	2.358.131	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-253.016
	<u>56.273.654</u>	<u>53.915.523</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-2.440.523	-4.962.150
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	587.631	-577.294
Overført til andre reserver	-181.242	3.153.666
Rest af årets resultat	135.480	-54.745
	<u>-1.898.654</u>	<u>-2.440.523</u>
Egenkapital før andre reserver	<u><u>55.100.000</u></u>	<u><u>52.200.000</u></u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	1.388.640	3.042.306
Overført til/fra "Overført resultat"	181.242	-1.653.666
	<u>1.569.882</u>	<u>1.388.640</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	500.000	2.000.000
Overført til/fra "Overført resultat"	0	-1.500.000
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Andre reserver	<u><u>2.069.882</u></u>	<u><u>1.888.640</u></u>
Egenkapital i alt	<u><u>57.169.882</u></u>	<u><u>54.088.640</u></u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (Ikke revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
Note 1. Ejendomsskatter og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter	156.216	156.200	156.216
Vandforbrug	68.988	65.300	62.244
Renovationsafgift	66.863	67.000	63.413
Elforbrug fællesarealer	16.329	20.000	19.907
Rottebekæmpelsesgebyr	1.494	1.500	1.072
	<u>309.890</u>	<u>310.000</u>	<u>302.852</u>
Note 2. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	44.321	44.400	36.792
Arbejdsskedeforsikring	2.062	2.100	2.048
	<u>46.383</u>	<u>46.500</u>	<u>38.840</u>
Note 3. Renholdelse			
Vinduespolering	3.000	5.000	4.500
Rengøringsartikler	994	3.000	1.641
	<u>3.994</u>	<u>8.000</u>	<u>6.141</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	4.438		695
Maler	44.438		0
Døre og låse	8.329		1.529
Reparation af varmeanlæg	14.801		17.192
VVS og blikkenslagerarbejde	11.948		17.373
Tømrer	10.031		0
Murer	36.000		0
Duebekæmpelse	27.125		0
Viceværtøj, vedligeholdelse	7.193		0
Smaaanskaffelser	4.053		3.060
Gård og planter	5.159		32.747
	<u>173.515</u>	<u>125.000</u>	<u>72.596</u>
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Afholdte udgifter			0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til resultatopgørelsen, fortsat

	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (ikke revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	51.870	55.000	51.720
Revision	15.000	15.000	15.000
Valuarvurdering	13.000	25.000	23.450
Honorar varmeregnskab	8.352	8.000	7.646
Gebyrer	4.247	4.000	3.248
Kontorhold	0	400	0
Hjemmesider og IT	0	2.000	119
	<u>92.469</u>	<u>109.400</u>	<u>101.183</u>
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Gaver og møder mv.	2.152		3.877
Beboersammenkomster	1.728		1.449
ABF kontingent	6.264		6.490
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.163		4.163
Bestyrelse godtgørelse	6.000		6.000
	<u>20.307</u>	<u>25.000</u>	<u>21.979</u>
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank			0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	219.612	220.000	256.696
Renteudgifter bank (negativ rente indlån)	6.952	5.000	13.954
Andre renteomkostninger	0		28
Låneomkostninger ved låneoptagelse/-omlægning	0		48.767
Kurstab ved låneoptagelse/-omlægning	0		193.069
	<u>226.564</u>	<u>225.000</u>	<u>512.514</u>

Noter til balancen

	2021 kr.	2020 kr.
Note 10. Ejendommen, matr. nr. 5011, Udenbys Klædebo		
Kostpris 1. januar	11.726.346	8.461.130
Tilgang, faldstammer, kaldeanlæg og kældernedgang	0	3.265.216
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	11.726.346	11.726.346
Opskrivninger 1. januar	53.915.523	54.168.539
Årets opskrivning	2.358.131	0
Tilbageført opskrivning	0	-253.016
Opskrivninger 31. december	56.273.654	53.915.523
Regnskabsmæssig værdi 31. december	68.000.000	65.641.869
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	234.719	222.519
Tilbageført afskrivning ved afgang	0	0
Afskrivning indeværende år	8.131	12.200
Akkumulerede afskrivninger 31. december	242.850	234.719
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	8.131
Forventet levetid, år	5-10	5-10

Noter til balancen

	2021 kr.	2020 kr.
Note 10. og 11. Materielle anlægsaktiver	<u>68.000.000</u>	<u>65.650.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	<u>38.000.000</u>	<u>38.000.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar Joanne Niesiolowska fra danbolig Erhverv den 14. marts 2022. Ejendommens kontant handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 68.000.000 baseret på DCF.model med en diskonteringsfaktor på 3,35% inkl. inflation.

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	544 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	856 kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med 10.573.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 5,0% vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 4.839.000.

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.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 11.726.346.

Noter til balancen, fortsat

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
Realkredit Danmark, FlexLån Nr. 1	117.315	0	5.518.626	5.190.000	5.190.000
Realkredit Danmark, FlexLån Nr. 4	15.898	0	1.087.749	1.022.000	1.022.000
Realkredit Danmark, obl.lån Nr. 6	86.399	0	5.139.288	5.544.000	5.544.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				11.756.000	11.756.000
Kursregulering af prioritetsgæld				-10.337	577.294
	<u>219.612</u>	<u>0</u>	<u>11.745.663</u>	<u>11.745.663</u>	<u>12.333.294</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	11.745.663	12.333.294
	<u>11.745.663</u>	<u>12.333.294</u>

Informationer om indregnede lån:

Nr. 1 Realkredit Danmark, FlexLån - opr. kr. 5.190.000, inkonvertibel
rentesats p.t. 1,8104 % - næste rentetilpasning 1/4 2025
Restløbetid 23 år og 3 mdr.

Nr. 4 Realkredit Danmark, FlexLån - opr. kr. 1.022.000, inkonvertibel
rentesats p.t. 1,1056 % - næste rentetilpasning 1/4 2028
Restløbetid 26 år og 3 mdr.

Nr. 6 Realkredit Danmark, obligationslån 1,0 % - opr. kr. 5.544.000, konvertibel
Restløbetid 29 år.

Noter til balancen, fortsat

	2021 kr.	2020 kr.
Note 13. Varmeregnskab		
Varmeåret 2018/19:		
Indbetalt a conto	-162.400	-164.200
Fjernvarmeomkostning	167.959	188.118
	<u>5.559</u>	<u>23.918</u>

Note 14. 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. 68.000.000.

Derudover er der tinglyst afgiftspantebrev på kr. 3.081.000.

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).

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2021 Stk.	31/12 2021 m²	31/12 2020 m²	31/12 2019 m²
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

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Sæt kryds			
	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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	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		

	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	68.000.000	25.564

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.069.882	778

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

	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 15. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	84.883	* 12 /	2.571	396
H2	Erhvervslejeindtægter		* 12 /	2.571	0
H3	Boliglejeindtægter		* 12 /	2.571	0

		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	36	-21	53

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	21.431
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.212
K3	Teknisk andelsværdi	25.643

		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	92	27	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	92	27	65

		%
P	Friværdi	83

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	29	7	0

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 16. 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		55.100.000
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	11.745.663	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	-11.745.663	0
		<u>55.100.000</u>
	<u>55.100.000</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	725.000	<u>76,00</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar Joanne Niesiolowska fra danbolig Erhverv den 14. marts 2022. Ejendommens kontant handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 68.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,35% inkl. inflation.

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

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 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 28. juni 2021	<u>72,00</u>
--	--------------

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)		Andelsværdi (kr.)	
	pr. andelstype	i alt	pr. andelstype	inkl. indskud
<u>29</u>	25.000	<u>725.000</u>	1.900.000	<u>55.100.000</u>
<u>29</u>		<u>725.000</u>		<u>55.100.000</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 som konsekvens af den i december 2021 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Prioritetsgælden indregnes fremadrettet til kursværdien. Hidtil har prioritetsgælden været indregnet til nominel restgæld. Prioritetsgælden opdeles fremadrettet i lang- og kortfristet gældsforpligtelse. Kursreguleringen udgør primo kr. -577.294.
- Virkningen af praksisændringen er indregnet i egenkapitalen jf. egenkapitalopgørelsen og sammenligningstallene er tilrettet.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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 2022

	Budget 2022 (ej revideret) kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021 kr.
Indtægter			
Boligafgift	1.053.700	1.018.600	1.018.596
Kælderleje	10.600	10.600	10.560
Vaskeriindtægter	10.000	15.000	10.523
Øvrige indtægter	10.000	10.000	11.250
Indtægter i alt	1.084.300	1.054.200	1.050.929
Omkostninger			
Ejendomsskatter og forbrugsafgifter	325.200	310.000	309.890
Forsikringer	58.600	46.500	46.383
Renholdelse	8.000	8.000	3.994
Driftudgifter vaskeri	34.000	30.000	34.196
Vedligeholdelse, løbende	300.000	125.000	173.515
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
Administrationsomkostninger	110.000	109.400	92.469
Øvrige foreningsomkostninger	25.000	25.000	20.307
Afskrivninger inventar mv.	0	8.100	8.131
Omkostninger i alt	860.800	662.000	688.885
Resultat før finansielle poster	223.500	392.200	362.044
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	225.000	225.000	226.564
Finansielle poster, netto	225.000	225.000	226.564
Resultat før skat	-1.500	167.200	135.480
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	-1.500	167.200	135.480
Prioritetsafdrag	0	-75.000	0
Resultat efter afdrag	-1.500	92.200	135.480

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	68.000.000	25.564

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.069.882	778

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	396

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	21.431
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.212
K3	Teknisk andelsværdi	25.643

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

		%
P	Friværdi	83