

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 2023

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
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, Formand

Mette Guldager Eggert

Benny Damm

Mads Thomsager

Rune Christensen

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 / 2024

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 5. marts 2024

Bestyrelsen:

Jesper Hartvig Pedersen, Formand

Mette Guldager Eggert

Benny Damm

Mads Thomsager

Rune Christensen

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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 5. marts 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 5. marts 2024

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2023		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		1.055.600	1.070.100	1.031.298
Heraf overført opkrævning til vandregnskab		-37.700	-78.300	-46.400
Kælderleje		10.560	10.600	10.560
Vaskeriindtægter		18.400	10.000	10.150
Øvrige indtægter		10.875	10.000	5.125
Indtægter i alt		1.057.735	1.022.400	1.010.733
Omkostninger				
Ejendomsskatter og forbrugsafgifter	1	264.118	280.000	287.127
Forsikringer	2	67.279	66.000	58.617
Renholdelse	3	4.770	6.000	3.362
Driftomkostninger vaskeri		34.155	34.000	33.668
Vedligeholdelse, løbende	4	62.967	200.000	73.628
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	0	0
Administrationsomkostninger	6	101.963	112.500	106.488
Øvrige foreningsomkostninger	7	22.011	25.000	20.175
Afskrivninger inventar mv.	11	0	0	0
Omkostninger i alt		557.263	723.500	583.065
Resultat før finansielle poster		500.472	298.900	427.668
Finansielle indtægter	8	0	0	0
Finansielle omkostninger	9	219.145	225.000	223.295
Finansielle poster, netto		219.145	225.000	223.295
Resultat før skat		281.327	73.900	204.373
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		281.327	73.900	204.373
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom				0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		281.327	73.900	204.373
Disponeret i alt		281.327	73.900	204.373
Likviditetsresultat				
Årets resultat		281.327	73.900	204.373
Betalte prioritetsafdrag		0	0	0
Likviditetsresultat i alt		281.327	73.900	204.373

Balance pr. 31. december

	note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 5011, Udenbys Klædebo	10	70.650.000	69.800.000
Inventar, driftsmateriel mv.	11	0	0
Materielle anlægsaktiver		<u>70.650.000</u>	<u>69.800.000</u>
Anlægsaktiver		<u>70.650.000</u>	<u>69.800.000</u>
Varmeregnskab	13	5.143	422
Vandregnskab	14	32.169	7.657
Forudbetalte omkostninger		0	67.772
Andre tilgodehavender		1.417	3.112
Tilgodehavender		<u>38.729</u>	<u>78.963</u>
Kasse		374	374
Danske Bank		293.724	776.975
Likvide beholdninger		<u>294.098</u>	<u>777.349</u>
Omsætningsaktiver		<u>332.827</u>	<u>856.312</u>
Aktiver		<u><u>70.982.827</u></u>	<u><u>70.656.312</u></u>

Balance pr. 31. december

	note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Andelsindskud		725.000	725.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		57.790.256	57.758.529
Overført resultat mv.		-3.414.127	-3.382.400
Egenkapital før andre reserver		<u>55.101.129</u>	<u>55.101.129</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		5.190.118	5.253.445
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		500.000	500.000
Andre reserver		<u>5.690.118</u>	<u>5.753.445</u>
Egenkapital		<u>60.791.247</u>	<u>60.854.574</u>
Prioritetsgæld	12	<u>10.126.600</u>	<u>9.750.219</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>10.126.600</u>	<u>9.750.219</u>
Prioritetsgæld	12	0	0
Mellemværende andelshandler		46.000	7.335
Øvrig gæld		18.980	44.184
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>64.980</u>	<u>51.519</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.191.580</u>	<u>9.801.738</u>
Passiver		<u>70.982.827</u>	<u>70.656.312</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 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	57.758.529	56.273.654
Årets opskrivning	31.727	1.484.875
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>57.790.256</u>	<u>57.758.529</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-3.382.400	-1.898.654
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-376.381	1.995.444
Overført til andre reserver	63.327	-3.683.563
Rest af årets resultat	281.327	204.373
	<u>-3.414.127</u>	<u>-3.382.400</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>55.101.129</u>	<u>55.101.129</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	5.253.445	1.569.882
Overført til/fra "Overført resultat"	-63.327	3.683.563
	<u>5.190.118</u>	<u>5.253.445</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>5.690.118</u>	<u>5.753.445</u>
Egenkapital i alt	<u>60.791.247</u>	<u>60.854.574</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ikke revideret)	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskatter og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter	156.216	156.200	156.216
Renovationsafgift	92.940	93.000	77.772
Rottebekæmpelsesgebyr	925	1.000	851
Vandforbrug	-15.247		77.730
Heraf vandudgifter 1/5 -31/12 2022 overført til vandregnskab	0		-54.057
Elforbrug fællesarealer	29.284	29.800	28.615
	<u>264.118</u>	<u>280.000</u>	<u>287.127</u>
Note 2. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	62.596	61.500	56.491
Arbejdsskadeforsikring	2.011	4.500	2.126
Brandsikring Falck	2.672		0
	<u>67.279</u>	<u>66.000</u>	<u>58.617</u>
Note 3. Renholdelse			
Vinduespolering	4.500	5.000	3.000
Rengøringsartikler	50	1.000	362
Graffiti rens	220		0
	<u>4.770</u>	<u>6.000</u>	<u>3.362</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Døre og låse	7.194		11.010
Reparation af varmeanlæg	16.880		19.555
VVS og blikkenslagerarbejde	14.791		19.580
Kloak	4.800		0
Antenne	9.600		0
Viceværtlejlighed, vedligeholdelse	5.451		0
Vinduer	0		5.679
Smaaanskaffelser	3.516		11.201
Gård og planter	735		6.603
	<u>62.967</u>	<u>200.000</u>	<u>73.628</u>
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Rørrenovering, kælderetage	818.273		
Aktiveret som forbedringer (overført til note 10)	-818.273		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til resultatopgørelsen, fortsat

	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ikke revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	44.485	50.000	47.531
Revision	15.000	16.000	15.000
Valuarvurdering	23.450	24.000	23.450
Honorar vand- og varmeregnskab	12.729	15.000	15.243
Gebyrer	6.299	5.000	4.795
Kontorhold	0	500	469
Hjemmesider og IT	0	2.000	0
	<u>101.963</u>	<u>112.500</u>	<u>106.488</u>
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Gaver og møder m.v.	2.013	5.000	2.070
Beboersammenkomster	3.005	3.200	2.504
ABF kontingent	6.728	6.500	6.438
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.265	4.300	4.163
Bestyrelsesgodtgørelse	6.000	6.000	5.000
	<u>22.011</u>	<u>25.000</u>	<u>20.175</u>
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</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	6.000	4.150
	<u>219.145</u>	<u>225.000</u>	<u>223.295</u>

Noter til balancen

	2023 kr.	2022 kr.
Note 10. Ejendommen, matr. nr. 5011, Udenbys Klædebo		
Kostpris 1. januar	12.041.471	11.726.346
Tilgang	818.273	315.125
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	12.859.744	12.041.471
Opskrivninger 1. januar	57.758.529	56.273.654
Årets opskrivning	31.727	1.484.875
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	57.790.256	57.758.529
Regnskabsmæssig værdi 31. december	70.650.000	69.800.000
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

	2023 kr.	2022 kr.
Note 10. og 11. Materielle anlægsaktiver	<u>70.650.000</u>	<u>69.800.000</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 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra danbolig Erhverv den 31. december 2023. Ejendommens kontant handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 70.650.000 baseret på DCF.model med en diskonteringsfaktor på 3,40%.

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	592 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	918 kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med 10.976.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 5,0% vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 5.131.000.

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.	2023 kr.	2022 kr.
Realkredit Danmark, FlexLån Nr. 1	117.315	0	5.114.559	5.190.000	5.190.000
Realkredit Danmark, FlexLån Nr. 4	15.898	0	964.367	1.022.000	1.022.000
Realkredit Danmark, obl.lån Nr. 6	85.932	0	4.047.674	5.544.000	5.544.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				11.756.000	11.756.000
Kursregulering af prioritetsgæld				-1.629.400	-2.005.781
	<u>219.145</u>	<u>0</u>	<u>10.126.600</u>	<u>10.126.600</u>	<u>9.750.219</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	10.126.600	9.750.219
	<u>10.126.600</u>	<u>9.750.219</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>10.976.000</u>	<u>11.246.000</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 21 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 24 år og 3 mdr.

Nr. 6 Realkredit Danmark, obligationslån 1,0 % - opr. kr. 5.544.000, konvertibel
Restløbetid 27 år.

Noter til balancen, fortsat

	2023 kr.	2022 kr.
Note 13. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-162.400	-162.400
Fjernvarmeomkostning	167.543	162.822
	5.143	422
Note 14. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-40.600	-46.400
Vandomkostning	72.769	54.057
	32.169	7.657

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. 70.650.000.

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	31/12	31/12	31/12
		2023	2023	2022	2021
		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

	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

	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

Note 15. 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	70.650.000	26.560

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.690.118	2.139

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,05

	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	86.275	* 12 / 2.571	403
H2	Erhvervslejeindtægter		* 12 / 2.571	0
H3	Boliglejeindtægter		* 12 / 2.571	0

	År 2021	År 2022	År 2023	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	53	79	109

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	21.432
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.835
K3	Teknisk andelsværdi	25.267

		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	65	28	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	65	28	24

		%
P	Friværði	85,57

Feltnr.		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	0	0	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		55.101.129
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	10.126.600	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-10.126.600</u>	<u>0</u>
		<u>55.101.129</u>
	<u>55.101.129</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	725.000	<u>76,00</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra danbolig Erhverv den 31. december 2023. Ejendommens kontant handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 70.650.000 baseret på DCF.model med en diskonteringsfaktor på 3,40%.

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 27. marts 2023	<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>	1.900.039	<u>55.101.129</u>
<u>29</u>		<u>725.000</u>		<u>55.101.129</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 afvigelse 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 2024

	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Indtægter			
Boligaft	1.070.100	1.070.100	1.055.600
Heraf opkrævning vandafgift		-78.300	-37.700
Kælderleje	10.600	10.600	10.560
Vaskeriindtægter	15.000	10.000	18.400
Øvrige indtægter	10.000	10.000	10.875
Indtægter i alt	1.105.700	1.022.400	1.057.735
Omkostninger			
Ejendomsskatter og forbrugsafgifter	297.000	280.000	264.118
Forsikringer	69.100	66.000	67.279
Renholdelse	6.000	6.000	4.770
Driftudgifter vaskeri	35.000	34.000	34.155
Vedligeholdelse, løbende	200.000	200.000	62.967
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
Administrationsomkostninger	112.000	112.500	101.963
Øvrige foreningsomkostninger	26.000	25.000	22.011
Afskrivninger inventar mv.	0	0	0
Omkostninger i alt	745.100	723.500	557.263
Resultat før finansielle poster	360.600	298.900	500.472
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	224.000	225.000	219.145
Finansielle poster, netto	224.000	225.000	219.145
Resultat før skat	136.600	73.900	281.327
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	136.600	73.900	281.327
Prioritetsafdrag	0	0	0
Resultat efter afdrag	136.600	73.900	281.327

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	70.650.000	26.560

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.690.118	2.139

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	403

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	21.432
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.835
K3	Teknisk andelsværdi	25.267

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

		%
P	Friværdi	85,57

Jesper Hartvig Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Hartvig Pedersen
Bestyrelsesformand
ID: 600cc421-a412-41a7-9d9b-3ef9bbe9bb22
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 17:19:07
Underskrevet med MitID



Benny Damm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Benny Damm
Bestyrelsesmedlem
ID: 13f947f7-43f9-4c35-b7b3-f300de13bee9
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 15:58:46
Underskrevet med MitID



Mette Eggert

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mette Guldager Eggert
Bestyrelsesmedlem
ID: 36a2a8f0-64e9-479a-93ba-7255c81519ef
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 07:52:18
Underskrevet med MitID



Rune Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 40df920a-bb50-438e-ae6c-ccd9f2caae07
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2024 kl.: 16:06:29
Underskrevet med MitID



Mads Thomsager

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mads Thomas Hilligsøe Thomsager
Bestyrelsesmedlem
ID: a8afcd58-7f8c-41d6-b0c8-27a7394ae016
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 09:07:49
Underskrevet med MitID



Lis Guldager Eggert

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lis Guldager Eggert
Administrator
ID: dbfff7f0-e279-4c55-846b-28f967b8a0e7
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 09:38:01
Underskrevet med MitID



Tommy Nørskov Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tommy Nørskov Rasmussen
Revisor
ID: f2f5b91d-a54e-4e16-bdfb-c22a99059c35
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 09:42:15
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.