

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

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2019

Administrator:

Eggert Administration & Consulting

Ulrikkenborg Alle 37, 3

2800 Lyngby

Tlf.: 61 67 36 69

Email: eggert@post.tele.dk

CVR.nr. 15301090

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Årsregnskab

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdiberegning	20
Anvendt regnskabspraksis	21

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

Peter Switon-Rønnow

Mette Guldager Eggert

Benny Damm

Knud Berth

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 / 8

2020

Dirigent:

Jesper Hartvig Pedersen

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2019 for Andelsboligforeningen
Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A,
andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver,
passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens
aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 25. juni 2020

Administrator:



Eggert Administration & Consulting

København, den 25. juni 2020

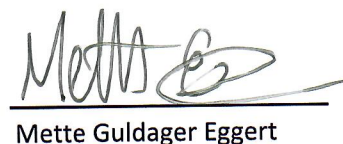
Bestyrelsen:



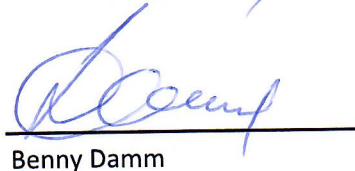
Jesper Hartvig Pedersen, Formand



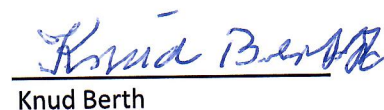
Peter Switon-Rønnow



Mette Guldager Eggert



Benny Damm



Knud Berth

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 brugerne 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 25. juni 2020

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2019

		Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		1.018.596	1.018.600	966.396
Kælderleje		10.560	10.600	10.560
Vaskeriindtægter		22.580	20.000	23.092
Øvrige indtægter		10.000	4.000	12.000
Indtægter i alt		1.061.736	1.053.200	1.012.048
Omkostninger				
Ejendomsskatter og forbrugsafgifter	1	297.791	322.200	294.078
Forsikringer	2	38.818	45.000	45.121
Renholdelse	3	6.031	15.000	2.441
Driftudgifter vaskeri		32.788	35.000	31.856
Vedligeholdelse, løbende	4	244.493	250.000	208.811
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	0	127.630
Administrationsomkostninger	6	101.055	98.000	82.779
Øvrige foreningsomkostninger	7	29.034	15.000	15.944
Afskrivninger inventar mv.	11	12.200	12.200	12.200
Omkostninger i alt		762.210	792.400	820.860
Resultat før finansielle poster		299.526	260.800	191.188
Finansielle indtægter	8	1.710	0	1.557
Finansielle omkostninger	9	208.246	208.300	272.982
Finansielle poster, netto		206.536	208.300	271.425
Resultat før skat		92.990	52.500	-80.237
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		92.990	52.500	-80.237
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		73.453	73.500	70.728
Overført restandel af årets resultat		19.537	-21.000	-150.965
		92.990	52.500	-80.237
Disponeret i alt		92.990	52.500	-80.237

Balance pr. 31. december

	note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr. nr. 5011, Udenbys Klædebo	10	62.629.669	62.467.469
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2019.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2019 udgør			
kr. 38.000.000.			
Inventar, driftsmateriel mv.	11	20.331	32.531
Materielle anlægsaktiver		<u>62.650.000</u>	<u>62.500.000</u>
Anlægsaktiver		<u>62.650.000</u>	<u>62.500.000</u>
Varmeregnskab	14	26.205	58.748
Forudbetalte omkostninger		9.810	0
Periodeafgrænsning		0	2.246
Tilgodehavender		<u>36.015</u>	<u>60.994</u>
Kasse		417	730
Danske Bank		1.470.466	1.392.567
Likvide beholdninger		<u>1.470.883</u>	<u>1.393.297</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.506.898</u>	<u>1.454.291</u>
Aktiver		<u>64.156.898</u>	<u>63.954.291</u>

Balance pr. 31. december

	note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Andelsindskud		725.000	725.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		54.168.539	54.006.339
Overført resultat mv.		<u>-4.962.150</u>	<u>-4.979.877</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>49.931.389</u>	<u>49.751.462</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		3.042.306	2.967.043
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Andre reserver		<u>5.042.306</u>	<u>4.967.043</u>
Egenkapital	12	<u>54.973.695</u>	<u>54.718.505</u>
Prioritetsgæld	13	9.129.833	9.203.286
Øvrig gæld		<u>53.370</u>	<u>32.500</u>
Gældsforpligtelser	15	<u>9.183.203</u>	<u>9.235.786</u>
Passiver		<u>64.156.898</u>	<u>63.954.291</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ikke revideret)	Realiseret 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskatter og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter	156.216	156.200	156.216
Vandforbrug	64.881	70.000	65.657
Renovationsafgift	57.593	70.000	55.770
Elforbrug fællesarealer	18.100	25.000	15.434
Rottebekæmpelsesgebyr	1.001	1.000	1.001
	<u>297.791</u>	<u>322.200</u>	<u>294.078</u>
Note 2. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	36.888	43.000	43.260
Arbejdsskadeforsikring	1.930	2.000	1.861
	<u>38.818</u>	<u>45.000</u>	<u>45.121</u>
Note 3. Renholdelse			
Vinduespolering	3.000	5.000	1.500
Rengøringsartikler	3.031	2.000	941
Graffiti abonnement	0	8.000	0
	<u>6.031</u>	<u>15.000</u>	<u>2.441</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Kloak	31.226		35.232
Polering af trapper	46.125		0
Elektriker	699		17.998
Maler	26.434		0
Døre og låse	16.047		20.603
Reparation af varmeanlæg	21.912		41.390
VVS og blikkenslagerarbejde	53.187		43.517
Viceværtøj	0		20.327
Murer	5.000		24.073
Mødelokaler, materialer istandsættelse	7.324		
Smaaanskaffelser	33.192		0
Gård og planter	3.347		5.671
	<u>244.493</u>	<u>250.000</u>	<u>208.811</u>
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Reguleringsventiler varmeanlæg	0		93.935
Radionet, varmemålere	0		23.319
Andel i udgift ikke gennemført loftsprojekt	0		10.376
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>127.630</u>

Noter til resultatopgørelsen, fortsat

	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 (ikke revideret) kr.	Realiseret 2018 kr.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	51.420	42.000	51.270
Revision	14.000	13.000	14.000
Valuarvurdering	23.450	5.000	5.000
Honorar varmeregnskab	7.812	0	0
Gebyrer	3.334	5.000	10.286
Hjemmesider og IT	1.039	5.000	2.223
	<u>101.055</u>	<u>98.000</u>	<u>82.779</u>
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Gaver og møder mv.	8.187		3.443
Beboersammenkomster	5.124		2.610
ABF kontingent	5.916		6.084
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.807		3.807
Bestyrelse godtgørelse	6.000		0
	<u>29.034</u>	<u>15.000</u>	<u>15.944</u>
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	<u>1.710</u>		<u>1.557</u>
	<u>1.710</u>	<u>0</u>	<u>1.557</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	208.246	208.300	220.228
Andre renteomkostninger	0		24
Kurstab ved låneomtagelse/-omlægning	0	0	52.730
	<u>208.246</u>	<u>208.300</u>	<u>272.982</u>

Noter til balancen

	2019 kr.	2018 kr.
Note 10. Ejendommen, matr. nr. 5011, Udenbys Klædebo		
Kostpris 1. januar	8.461.130	7.068.843
Tilgang	0	1.392.287
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	8.461.130	8.461.130
Opskrivninger 1. januar	54.006.339	40.586.426
Årets opskrivning	162.200	13.419.913
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	54.168.539	54.006.339
Regnskabsmæssig værdi 31. december	62.629.669	62.467.469
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	210.319	198.119
Tilbageført afskrivning ved afgang	0	0
Afskrivning indeværende år	12.200	12.200
Akkumulerede afskrivninger 31. december	222.519	210.319
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.331	32.531
Forventet levetid, år	5-10	5-10

Noter til balancen

	2019 kr.	2018 kr.
Note 10. og 11. Materielle anlægsaktiver	<u>62.650.000</u>	<u>62.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 31. marts 2020 af ejendomsmægler og valuar Joanne Niesiolowska og Kenneth Engberg fra danbolig Erhverv .

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 38.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 3,4% p.a. i henhold til en DCF model jf. bekendtgørelse af 28. juni 2018 om valuarvurderinger.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,4% til 3,9% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 9.750.000 . En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 13,45 til kr. 54,55.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje på 5% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4.760.000 . En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 6,57 til kr. 61,43.

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.

Den nuværende regering har fremsat lovforslag om ændring af lovgrundlaget for beregning af moderniseringer efter BRL §5, stk. 2. Den foreløbige udmelding fra regeringen indikerer, at der vil blive begrænsede muligheder for at hæve lejen ved moderniseringer af boliger i forbindelse med fraflytning. Dette kan have stor negativ indflydelse på værdiansættelsen (DCF-beregning m.m.) for ejendomme underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje.

Noter til balancen, fortsat

Note 12. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			i alt	
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv. af ejendommen	Reserveret til vedligeholdelse	I alt		
Saldo pr. 1. januar	725.000	54.006.339	-7.879.877	46.851.462	5.867.043	2.000.000	7.867.043	54.718.505
Korrektion generalforsamling			2.900.000	2.900.000	-2.900.000		-2.900.000	0
Korrigeret saldo pr- 1. januar	725.000	54.006.339	-4.979.877	49.751.462	2.967.043	2.000.000	4.967.043	54.718.505
Regulering opskrivning		162.200		162.200			0	162.200
Overført til/fra andre reserver			-75.263	-75.263	75.263		75.263	0
Overført af årets resultat			92.990	92.990				92.990
Saldo 31. december	725.000	54.168.539	-4.962.150	49.931.389	3.042.306	2.000.000	5.042.306	54.973.695

Noter til balancen, fortsat

Note 13. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2019	Betalte afdrag 2019	Nominal restgæld 31/12	Obligations-restgæld 31/12	Regnskabs-mæssig værdi 31/12	Næste års afdrag	Kursværdi 31/12
Realkredit Danmark, FlexLån opr. kr. 5.190.000, inkonvertibel rentesats p.t. 1,8104 % næste rentetilpasning 1/4 2025	105,71	25 år 3 mdr.	117.315	0	5.190.000	5.404.001	5.190.000	0	5.712.570
Realkredit Danmark, kontantlån, pålyd. rente 2,0 % opr. kr. 3.010.000, konvertibel rentesats 2,0816 %	100,00	28 år 9 mdr.	75.033	73.453	2.917.833	2.948.794	2.917.833	74.994	2.948.794
Realkredit Danmark, FlexLån opr. kr. 1.022.000, inkonvertibel rentesats p.t. 1,1056 % næste rentetilpasning 1/4 2028	106,73	28 år 3 mdr.	15.898	0	1.022.000	1.030.505	1.022.000	0	1.099.858
			208.246	73.453	9.129.833	9.383.300	9.129.833	74.994	9.761.222

Noter til balancen, fortsat

	2019 kr.	2018 kr.
Note 14. Varmeregnskab		
Varmeåret 2018/19:		
Indbetalt a conto	-177.250	-157.325
Fjernvarmeomkostning	203.455	196.370
Afregning varmeåret 2017/18	0	19.703
	<u>26.205</u>	<u>58.748</u>

Note 15. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 9.054.839 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 13.

Note 16. Eventualaktiver og -forpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er stillet pant for gæld med samlet hovedstol på tkr. 9.222 i ejendommen.

Derudover er der tinglyst afgiftspantebrev på tkr. 5.615.

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 17. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen Sankt Kjelds Gade 31-33 / Sankt Kjelds Plads 1 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12	31/12	31/12	31/12
		2019	2019	2018	2017
		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
	1974
	1931

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. 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	

	kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.650.000	23.553

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.042.306	1.896

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

	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 17. 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 2017	År 2018	År 2019	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	55	-31	36

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	19.175
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.986
K3	Teknisk andelsværdi	22.161

		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	47	79	92
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	48	0
M3	Vedligeholdelse i alt	47	127	92

	%
P	Friværði
	85

Feltnr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	26	28	29

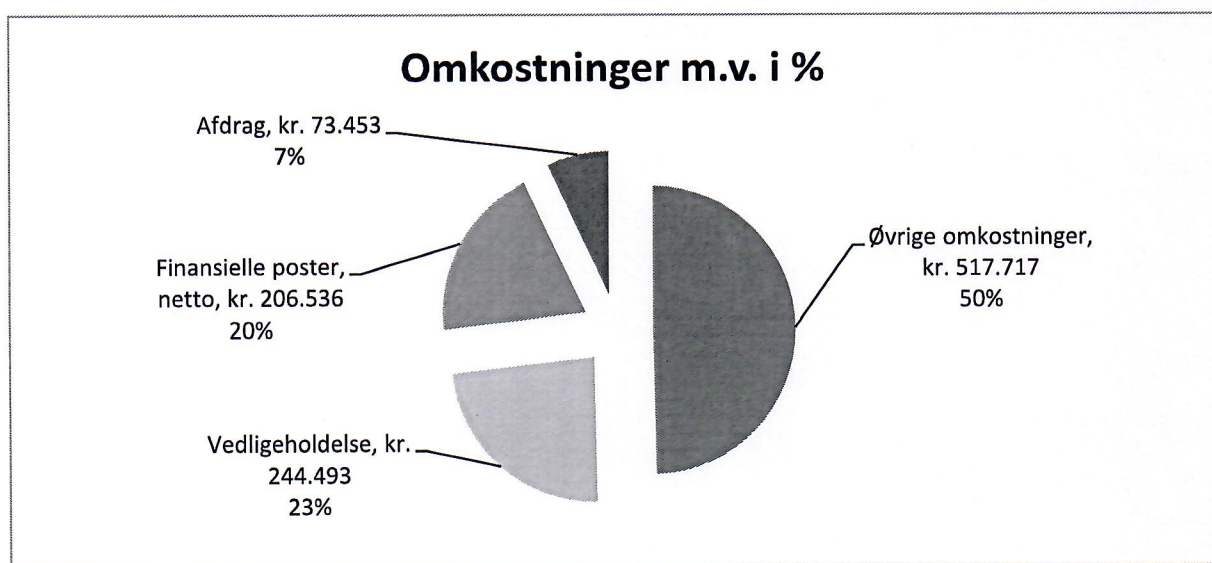
Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	14.780	14.286	
Valuarvurdering	24.368	23.553	
Anskaffelsessum (kostpris)	3.291	3.181	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.986	2.886	
Foreslået andelsværdi	19.175	18.534	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	1.961	1.896	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		396	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			96



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. 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		49.931.389
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	9.129.833	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-9.761.222</u>	<u>-631.389</u>
		<u><u>49.300.000</u></u>
	<u>49.300.000</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	725.000	<u>68,00</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2019. Dagsværdien er følsom over for udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,4% til 3,9% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 9.750.000.

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 13,45 til kr. 54,55.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje på 5% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4.760.000. En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 6,57 til kr. 61,43.

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 30. april 2019	<u>68,00</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>	1.700.000	<u>49.300.000</u>
<u>29</u>		<u>725.000</u>		<u>49.300.000</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, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 bolig-afgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8, at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktiviteter 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 administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag fra prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen - fortsat

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes foreningens medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshænlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. maj 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 17 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. 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.

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	

	kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.650.000
		23.553

	kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.042.306
		1.896

	kr. pr. m ²
H1	Boligafgift
	396

	kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)
K3	Teknisk andelsværdi
	19.175
	2.986
	22.161

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

	%
P	Friværdi
	85

Forslag til budget 2020

	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Budget 2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
Indtægter			
Boligafgift	1.018.600	1.018.600	1.018.596
Kælderleje	10.600	10.600	10.560
Vaskeriindtægter	20.000	20.000	22.580
Øvrige indtægter	10.000	4.000	10.000
Indtægter i alt	1.059.200	1.053.200	1.061.736
Omkostninger			
Ejendomsskatter og forbrugsafgifter	312.200	322.200	297.791
Forsikringer	45.000	45.000	38.818
Renholdelse	8.000	15.000	6.031
Driftudgifter vaskeri	35.000	35.000	32.788
Vedligeholdelse, løbende	225.000	250.000	244.493
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
Administrationsomkostninger	109.000	98.000	101.055
Øvrige foreningsomkostninger	30.000	15.000	29.034
Afskrivninger inventar mv.	12.200	12.200	12.200
Omkostninger i alt	776.400	792.400	762.210
Resultat før finansielle poster	282.800	260.800	299.526
Finansielle indtægter	0	0	1.710
Finansielle omkostninger	206.400	208.300	208.246
Finansielle poster, netto	206.400	208.300	206.536
Resultat før skat	76.400	52.500	92.990
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	76.400	52.500	92.990
Prioritetsafdrag	-75.000	-73.500	-73.453
Resultat efter afdrag	1.400	-21.000	19.537