

# Andelsboligforeningen Sigurds Minde

P.D. Løvs Allé 11-13/ Thorsgade 64-66, 2200 København N

## Årsrapport

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

**Denne årsrapport erstatter tidligere udarbejdet årsrapport for 1. oktober - 30. september 2019 af den 21. januar 2020.**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for Andelsboligforeningen Sigurds Minde.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 27. februar 2020

### **Bestyrelse**

Christoffer Hellmann  
formand

Espen Fyhrie

Aiman Hosseinian

Frank Jackson

Esther Keller

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Sigurds Minde skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019.

København V, den 27. februar 2020

### **Administrator**

CEJ Ejendomsadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ekstraordinære generalforsamling den

---

Dirigent

---

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sigurds Minde

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sigurds Minde for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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. 30. september 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningen 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 Sigurds Minde har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 og 1. oktober 2019 - 30. september 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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.

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.

København V, den 27. februar 2020

**GLB REVISION**  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne24622

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Sigurds Minde P.D. Løvs Allé 11-13/ Thorsgade 64-66 2200 København N
	CVR-nr.: 21 22 76 41 Etableret: 27. november 1998 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
	Andelskapital: 843.600 Andelshavere: 48
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter
<b>Bestyrelse</b>	Christoffer Hellmann, formand Espen Fyhrie Aiman Hosseinian Frank Jackson Esther Keller
<b>Administrator</b>	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V Tlf.: 33 33 82 82 Mail: cej@cej.dk
<b>Revisor</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
<b>Generalforsamling</b>	Ekstraordinær generalforsamling afholdes .



---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sigurds Minde er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til handelsværdi baseret på en valuarvurdering imod sidste års værdiansættelse til den offentlige ejendomsvurdering. Ændringen har pr. 30. september 2019 forøget balancesummen og egenkapitalen med 23.900 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter 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 og af indeståender i Grundejernes Investeringsfond..

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

## 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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

## Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### **Hensatte forpligtelser**

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører andelsboligforeningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 30 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 31. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 16.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2018/19	Budget 2018/19	Budget 2019/20	2017/18
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	2.461.938	2.463.000	2.505.000	2.461.934
2 Lejeindtægter	309.712	332.000	242.000	316.840
3 Arbejdsweekend	10.421	0	0	8.391
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.782.071</b>	<b>2.795.000</b>	<b>2.747.000</b>	<b>2.787.165</b>
4 Ejendomsskat og forsikringer	-198.481	-196.000	-203.000	-208.478
5 Forbrugsafgifter	-280.640	-251.000	-273.000	-255.620
6 Renholdelse	-176.780	-136.000	-191.000	-131.337
7 Vedligeholdelse, løbende	-114.605	-250.000	-250.000	-229.176
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.336.530	-4.807.000	-3.948.000	0
9 Administrationsomkostninger	-216.250	-251.000	-253.000	-213.674
10 Øvrige foreningsomkostninger	-13.531	-8.000	-13.000	-4.975
Omkostninger i alt	-2.336.817	-5.899.000	-5.131.000	-1.043.260
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>445.254</b>	<b>-3.104.000</b>	<b>-2.384.000</b>	<b>1.743.905</b>
11 Finansielle indtægter	998	1.000	1.000	866
12 Finansielle omkostninger	-610.481	-610.000	-421.000	-1.202.858
Finansielle poster netto	-609.483	-609.000	-420.000	-1.201.992
<b>Resultat før skat</b>	<b>-164.229</b>	<b>-3.713.000</b>	<b>-2.804.000</b>	<b>541.913</b>
Skat af årets resultat	0	0	0	-136
<b>Årets resultat</b>	<b>-164.229</b>	<b>-3.713.000</b>	<b>-2.804.000</b>	<b>541.777</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	807.406	807.000	860.000	827.260
Overført restandel af årets resultat	-971.635	-4.520.000	-3.664.000	-285.483
Overført til "Overført resultat"	-164.229	-3.713.000	-2.804.000	541.777
<b>I alt</b>	<b>-164.229</b>	<b>-3.713.000</b>	<b>-2.804.000</b>	<b>541.777</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
13	Ejendom	<u>72.000.000</u>	<u>48.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>72.000.000</u>	<u>48.100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>72.000.000</u></b>	<b><u>48.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
14	Indestående Grundejernes Investeringsfond	265.045	207.218
15	Beboerkonto	0	4.494
	Afdragsordning, andelshavere	5.912	11.412
16	Periodeafgrænsningsposter	<u>108.138</u>	<u>105.253</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>379.095</u>	<u>328.377</u>
17	Likvide beholdninger	<u>2.722.908</u>	<u>2.843.697</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.102.003</u></b>	<b><u>3.172.074</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>75.102.003</u></b>	<b><u>51.272.074</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>			
Note		2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
18	Andelsindskud	843.600	843.600
19	Reserve for opskrivning af ejendom	39.576.298	15.676.298
20	Overført resultat	-6.631.832	4.086.068
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>33.788.066</u>	<u>20.605.966</u>
21	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	17.000.000	6.682.816
	Andre reserver	<u>17.000.000</u>	<u>6.682.816</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>50.788.066</u></b>	<b><u>27.288.782</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, §18 b	265.045	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>265.045</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
22	Gæld til realkreditinstitutter	22.150.473	22.974.149
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.150.473</u>	<u>22.974.149</u>
22	Kortfristet del af langfristet gæld	823.675	807.405
	Deposita	76.416	76.416
23	Beboerkonto	0	11.984
24	Skyldig skat	135	136
25	Varmeregnskab	19.327	49.141
26	Anden gæld	978.866	64.061
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.898.419</u>	<u>1.009.143</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.048.892</u></b>	<b><u>23.983.292</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>75.102.003</u></b>	<b><u>51.272.074</u></b>
27	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
28	<b>Eventualforpligtelser</b>		
29	<b>Likviditetsudvikling</b>		
30	<b>Nøgleoplysninger</b>		
31	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	2.461.938	2.463.000	2.505.000	2.461.934
	<b>2.461.938</b>	<b>2.463.000</b>	<b>2.505.000</b>	<b>2.461.934</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	241.272	241.000	241.000	240.312
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond § 18 b	-28.558	0	-29.000	0
Lejereduktion	-18.781	-19.000	-19.000	-18.781
Lejeindtægt, antenneplads HI3G	49.224	49.000	49.000	47.791
Lejeindtægt, antenneplads - TT Netværket P/S	11.555	11.000	0	46.039
Kompensation, opsagt lejer (TT Netværket P/S)	55.000	50.000	0	1.479
	<b>309.712</b>	<b>332.000</b>	<b>242.000</b>	<b>316.840</b>
<b>3. Arbejdsweekend</b>				
Indbetalt af medlemmer	13.000			11.500
Afholdte udgifter	-2.579			-3.109
	<b>10.421</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.391</b>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	155.078	158.000	158.000	152.939
Forsikringer	43.403	38.000	45.000	55.539
	<b>198.481</b>	<b>196.000</b>	<b>203.000</b>	<b>208.478</b>



	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>5. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	156.113	125.000	145.000	124.658
Elforbrug fællesarealer	30.197	33.000	33.000	33.518
Renovation	94.330	93.000	95.000	97.444
	<b>280.640</b>	<b>251.000</b>	<b>273.000</b>	<b>255.620</b>
<b>6. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice	83.406	85.000	85.000	83.421
Kørsel affald og leje af container	20.973	25.000	25.000	22.948
Leje af lift	14.655	15.000	15.000	14.655
Snerydning	11.251	10.000	15.000	10.313
Skadedyrsbekæmpelse	46.495	0	50.000	0
Anden renholdelse	0	1.000	1.000	0
	<b>176.780</b>	<b>136.000</b>	<b>191.000</b>	<b>131.337</b>
<b>7. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	10.340			12.425
Elektriker	7.540			0
VVS	46.962			29.590
Vinduer og døre	0			18.736
Låseservice	21.431			8.761
Kloakarbejde	4.575			10.227
Reparation af brugsvandanlæg	0			146.345
Reparation af ventilationsanlæg	0			1.041
Anden vedligeholdelse	0			2.051
Vedligeholdelse i lejeboliger	18.387			0
Selvrisiko forsikringsager	5.370			0
	<b>114.605</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>229.176</b>

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Dørtelefonlæg	209.113	197.000	0	0
Renovering af sokkel	0	410.000	875.000	0
Udskiftning af stigestreng og køkkenfaldstammer	1.127.417	4.200.000	3.073.000	0
	<b>1.336.530</b>	<b>4.807.000</b>	<b>3.948.000</b>	<b>0</b>
<b>9. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	115.316	115.000	117.000	114.062
Udarbejdelse og revision af årsrapport	26.625	26.000	27.000	25.875
Revisor, deltagelse i generalforsamling 29/1 2019	3.000	3.000	3.000	3.000
Konsulenthonorar	28.417	0	0	20.741
Varmeregnskabshonorar	12.882	16.000	15.000	14.737
Gebyrer m.v.	4.851	5.000	5.000	4.861
Porto	2.879	3.000	3.000	2.624
Kontingent Realråd	10.000	10.000	10.000	10.000
Møder og generalforsamling	704	8.000	8.000	307
Bidrag til arrangementer og kurser	0	5.000	5.000	4.760
Elektrolyse	8.113	10.000	10.000	7.919
Andre honoraer	3.175	50.000	50.000	4.650
Andre administrationsomkostninger	288	0	0	138
	<b>216.250</b>	<b>251.000</b>	<b>253.000</b>	<b>213.674</b>

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>10. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Valuarvurdering	21.875	0	22.000	0
Domænenavn m.v.	655	1.000	1.000	439
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	5.000	5.000	5.000	4.500
Kontorartikler	2.822	7.000	5.000	4.890
Moms vedr. afholdte udgifter i 2018/19	-16.821	-5.000	-20.000	-4.854
	<b>13.531</b>	<b>8.000</b>	<b>13.000</b>	<b>4.975</b>
<b>11. Finansielle indtægter</b>				
Renter, pengeinstitutter	4	0	0	9
Renter, Grundejernes investeringsfond	994	1.000	1.000	857
	<b>998</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>866</b>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	610.481	610.000	380.000	771.207
Omkostninger ved omprioritering	0	0	41.000	38.610
Kurstab ved optagelse af obligationslån	0	0	0	393.041
	<b>610.481</b>	<b>610.000</b>	<b>421.000</b>	<b>1.202.858</b>

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>13. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober 2018	32.423.702	32.423.702
<b>Anskaffelsessum 30. september 2019</b>	<b><u>32.423.702</u></b>	<b><u>32.423.702</u></b>
Opskrivninger 1. oktober 2018	15.676.298	15.676.298
Årets opskrivning	23.900.000	0
<b>Opskrivninger 30. september 2019</b>	<b><u>39.576.298</u></b>	<b><u>15.676.298</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u>72.000.000</u></b>	<b><u>48.100.000</u></b>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>48.100.000</u>	<u>48.100.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2019 i henhold til vurdering af 10. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv, København. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 48.100.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,5 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

#### 14. Indestående Grundejernes Investeringsfond

Indestående Grundejernes Investeringsfond	<u>265.045</u>	<u>207.218</u>
	<b><u>265.045</u></b>	<b><u>207.218</u></b>

Så længe der er lejere i ejendommen er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>15. Beboerkonto</b>		
Restancer	0	4.494
	<u>0</u>	<u>4.494</u>
<b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	9.815	13.959
Forudbetalt vandafgift	35.410	30.942
Forudbetalt ejendomsskat	62.913	60.352
	<u>108.138</u>	<u>105.253</u>
<b>17. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	2.716.198	2.835.214
Arbejdernes Landsbank A/S, foreningskonto	6.710	8.483
	<u>2.722.908</u>	<u>2.843.697</u>
<b>18. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. oktober 2018	843.600	843.600
	<u>843.600</u>	<u>843.600</u>
<b>19. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2018	15.676.298	15.676.298
Årets værdiregulering	23.900.000	0
	<u>39.576.298</u>	<u>15.676.298</u>

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>20. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2018	4.086.068	4.207.354
Årets overførte overskud eller underskud	-164.229	541.777
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>-10.553.671</u>	<u>-663.063</u>
	<b><u>-6.631.832</u></b>	<b><u>4.086.068</u></b>
<b>21. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. oktober 2018	6.682.816	6.019.753
Overført fra overført resultat m.v.	10.553.671	663.063
Overført til forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, §18 b	<u>-236.487</u>	<u>0</u>
	<b><u>17.000.000</u></b>	<b><u>6.682.816</u></b>

**22. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, lån 015	100,00	23	807.406	610.481	22.974.148	823.675	22.974.148
			<b>807.406</b>	<b>610.481</b>	<b>22.974.148</b>	<b>823.675</b>	<b>22.974.148</b>

**Realkredit Danmark, lån 015:**

Obligationsslån. Oprindelig kr. 24.490.000. Pålydende rente 2,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 2,0 pct. p.a. Lånet bliver indfriet den 30. december 2019 i forbindelse med låneomlægning.

**Realkredit Danmark:**

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev med hovedstol kr. 27.916.000 til brug for låneomlægning den 30. december 2019.

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>23. Beboerkonto</b>		
Forudbetalt løbende boligtafgift	0	1.984
Fraflyttere	<u>0</u>	<u>10.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>11.984</u></b>
<b>24. Skyldig skat</b>		
Skyldig skat 1. oktober 2018	136	0
Regulering af tidligere års skat	<u>-1</u>	<u>0</u>
Skyldig skat vedrørende tidligere år	135	0
Beregnet skat for året	<u>0</u>	<u>136</u>
	<b><u>135</u></b>	<b><u>136</u></b>
<b>25. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	392.306	394.385
Fjernvarmeomkostning	-358.279	-328.444
Energimærke, rest 7 år (nedskr. kr. 2.100 pr. år)	<u>-14.700</u>	<u>-16.800</u>
	<b><u>19.327</u></b>	<b><u>49.141</u></b>
<b>26. Anden gæld</b>		
Moms	28	1.044
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.625	25.875
Valuarvurdering	21.875	0
Øvrige skyldige omkostninger	28.444	16.642
Varmeregnskabshonorar	15.000	16.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	5.000	4.500
Christoffersen & Knudsen	853.336	0
Indbetalingsforpligtelse 2018/19 Grundejernes Investeringsfond, §18 b	<u>28.558</u>	<u>0</u>
	<b><u>978.866</u></b>	<b><u>64.061</u></b>



---

**27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.974 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2019 udgør 48.100 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt 2.200 t.kr. som er digitaliseret. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.

**28. Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 8 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 7 lejligheder til ikke-medlemmer.

**29. Likviditetsudvikling****Likviditetsudvikling i regnskabsåret  
2018/19**

Omsætningsaktiver	3.172.074
Kortfristet gæld	-1.009.143
Kortfristet del af langfristet gæld	807.405
<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b>2.970.336</b>
Resultat før skat	-164.229
Årets afdrag	-807.406
Optrækket bidrag til GI hos lejere	28.558
<b>Likviditet ultimo 2018/19</b>	<b>2.027.259</b>

**Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret  
2018/19**

Omsætningsaktiver	3.102.003
Kortfristet gæld	-1.898.419
Kortfristet del af langfristet gæld	823.675
<b>Likviditet ultimo 2018/19</b>	<b>2.027.259</b>

**Likviditetsudvikling i budget 2019/20**

Budget 2019/20 (ekskl. næste års afdrag)	-2.804.000
Næste års afdrag	-860.000
Låneoptagelse	27.916.000
Låneindfrielse	-22.769.767
<b>Likviditet ultimo 2019/20</b>	<b>3.509.492</b>

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

### 30. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sigurds Minde 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

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/09 2017	30/09 2018	30/09 2019	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.812	2.812	48	2.812
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	377	377	7	377
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	3.189	3.189	55	3.189

  

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 30/09 2019 kr.</b>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000	22.578	
		<b>Andre reserver (F3)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 30/09 2019 kr.</b>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.000.000	5.331	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	24		
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
<b>Felt nr.</b>			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
H1	Boligafgift	205.226 * 12 /	2.812 876	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.812 0	
H3	Boliglejeindtægter	20.080 * 12 /	2.812 86	
<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>			
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2016/17 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2017/18 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2018/19 kr. pr. m<sup>2</sup></b>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	383	193	-58

## 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi	12.016		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.449		
K3	Teknisk andelsværdi	19.465		
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2016/17</b>	<b>År 2017/18</b>	<b>År 2018/19</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	72	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	11	0	419
M3	Vedligeholdelse i alt	50	72	455
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Felt nr.</b>		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2016/17</b>	<b>År 2017/18</b>	<b>År 2018/19</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	277	294	287

## 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.

**30. Nøgleoplysninger (fortsat)**

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.105	15.083
Valuarvurdering	25.605	22.578
Anskaffelsessum (kostpris)	11.530	10.167
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.449	6.568
Foreslået andelsværdi	12.016	10.595
Reserver uden for andelsværdi	6.046	5.331
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		876
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	20.080 *12/ 377	639
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		39
Øvrige omkostninger		23
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		<u>22</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>88</u>

**31. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 16:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	33.788.066
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.974.148
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-22.974.148</u>
	<b><u>33.788.066</u></b>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2019.	
Værdi pr. indskudt andelskrone - $33.788.066/843.600$	<u><b>40,05</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. februar 2020)	<u><b>24,57</b></u>

**31. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Fordelingen af andelsværdien på andele:

<b>Andel</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Indskud (kr.)</b>	<b>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</b>
P.D. Løvs Alle 11, st. tv.	57	17.100	684.855
P.D. Løvs Alle 11, 1. th.	118	35.400	1.417.770
P.D. Løvs Alle 11, 2. sal	118	35.400	1.417.770
P.D. Løvs Alle 11, 3. sal	118	35.400	1.417.770
P.D. Løvs Alle 11, 4. sal	59	17.700	708.885
P.D. Løvs Alle 11A, st. th.	54	16.200	648.810
P.D. Løvs Alle 11A, 1.	102	30.600	1.225.530
P.D. Løvs Alle 11A, 2. tv.	48	14.400	576.720
P.D. Løvs Alle 11A, 2. th.	54	16.200	648.810
P.D. Løvs Alle 11A, 3. tv.	48	14.400	576.720
P.D. Løvs Alle 11A, 3. th.	54	16.200	648.810
P.D. Løvs Alle 11A, 4. th.	54	16.200	648.810
P.D. Løvs Alle 11B, st. tv.	55	16.500	660.825
P.D. Løvs Alle 11B, st. th.	45	13.500	540.675
P.D. Løvs Alle 11B, 1. th.	45	13.500	540.675
P.D. Løvs Alle 11B, 2. tv.	55	16.500	660.825
P.D. Løvs Alle 11B, 2. th.	45	13.500	540.675
P.D. Løvs Alle 11B, 3. tv.	55	16.500	660.825
P.D. Løvs Alle 11B, 3. th.	45	13.500	540.675
P.D. Løvs Alle 11B, 4.th.	45	13.500	540.675
P.D. Løvs Alle 13, st. tv.	56	16.800	672.840
P.D. Løvs Alle 13, st. th.	56	16.800	672.840
P.D. Løvs Alle 13, 1. tv.	114	34.200	1.369.710
P.D. Løvs Alle 13, 2. tv.	58	17.400	696.870
P.D. Løvs Alle 13, 2. th.	56	16.800	672.840
P.D. Løvs Alle 13, 3. tv.	58	17.400	696.870
P.D. Løvs Alle 13, 3. th.	56	16.800	672.840
P.D. Løvs Alle 13, 4. tv.	58	17.400	696.870
P.D. Løvs Alle 13, 4. th.	56	16.800	672.840
Thorsgade 64, st. tv.	48	14.400	576.720
Thorsgade 64, st. th.	54	16.200	648.810
Thorsgade 64, 1. tv.	48	14.400	576.720
Thorsgade 64, 1. th.	54	16.200	648.810
Thorsgade 64, 2. tv.	48	14.400	576.720
Thorsgade 64, 2. th.	54	16.200	648.810
Thorsgade 64, 3. tv.	48	14.400	576.720
Thorsgade 64, 3. th.	54	16.200	648.810
Thorsgade 64, 4. tv.	48	14.400	576.720
Thorsgade 64, 4. th.	54	16.200	648.810
Thorsgade 66, st. tv.	55	16.500	660.825



**31. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Thorsgade 66, st. th.	48	14.400	576.720
Thorsgade 66, 1. tv.	55	16.500	660.825
Thorsgade 66, 1. th.	48	14.400	576.720
Thorsgade 66, 2. th.	48	14.400	576.720
Thorsgade 66, 3. tv.	55	16.500	660.825
Thorsgade 66, 3. th.	48	14.400	576.720
Thorsgade 66, 4. tv.	55	16.500	660.825
Thorsgade 66, 4. th.	48	14.400	576.720
Afrunding			1.886
	<b>2.812</b>	<b>843.600</b>	<b>33.788.066</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.

**Følsomhedsanalyse**

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 40,05 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 720.000 kr., 2.160.000 kr. og 3.600.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 72.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-3.600.000	30.188.066	35,78	-10,66%
-3%	-2.160.000	31.628.066	37,49	-6,39%
-1%	-720.000	33.068.066	39,20	-2,12%
0%	0	33.788.066	40,05	0,00%
1%	720.000	34.508.066	40,91	2,15%
3%	2.160.000	35.948.066	42,61	6,39%
5%	3.600.000	37.388.066	44,32	10,66%

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Helle Britt Andersson

Administrator

Serienummer: CVR:29803250-RID:1295606923970

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-05-01 13:01:44Z

NEM ID 

## Esther Antreasyan Keller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-120015284665

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-05-01 13:05:55Z

NEM ID 

## Aiman Hosseinian

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-626713938954

IP: 176.21.xxx.xxx

2020-05-01 14:03:43Z

NEM ID 

## Christoffer Hellmann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-381101144514

IP: 131.165.xxx.xxx

2020-05-02 07:27:44Z

NEM ID 

## Frank Curt Lauritzen Jackson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-893708202420

IP: 109.56.xxx.xxx

2020-05-02 13:19:06Z

NEM ID 

## Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190709833605

IP: 78.143.xxx.xxx

2020-05-03 18:49:37Z

NEM ID 

## Espen Fyhrie

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-779614535930

IP: 2.110.xxx.xxx

2020-05-04 10:31:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P0B17-4CDOJ-WD34N-CTM7Z-EK2TQ-G3N6O

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>