

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Sigurds Minde

Årsrapport for 2013/14

15. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-14
NOTER TIL BALANCE	15-19
ØVRIGE NOTER	20-28
LIKVIDITETSOVERSIGT	29
BUDGET FOR ÅRET 2014/15	30-31

Generelle oplysninger**NAVN**

Andelsboligforeningen Sigurds Minde
P.D. Løvs Allé 11-13 / Thorsgade 64-66
2200 København N
Matrikelnummer: 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter
CVR-nr. 21 22 76 41

BESTYRELSE

Christoffer Hellmann (formand)
Espen Fyhrie
Mia Lind
Herman Bailey
Frank Jackson

ADMINISTRATOR

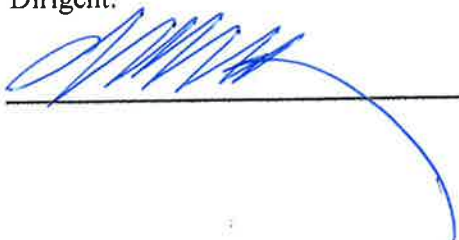
CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82
Telefax 33 33 85 85
E-mail: cej@cej.dk

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 29 / 2015

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/14 for Andelsboligforeningen Sigurds Minde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.


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 13. januar 2015


Administrator:
 CEJ Ejendomsadministration A/S
 Meldahlsgade 5
 1613 København V
 Tlf. 33 33 82 82
 CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse:


 Christoffer Hellmann
 (formand)


 Espen Fyhrig


 Mia Lind


 Herman Bailey


 Frank Jackson

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sigurds Minde

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sigurds Minde for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Sigurds Minde har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og note. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 13. januar 2015

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelsen nr. 1539 af den 16. december 2013, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og give oplysning om andelenes værdi, jf. § 6, stk. 8, samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte jf. § 5, stk. 11.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og renter af indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering 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.

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 kostpris. Der afskrives ikke på foreningens 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.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen 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 fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 23 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Nøgleoplysninger

De i note 25 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 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 25 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013/14 kr.</u>	<u>Budget 2013/14 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012/13 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.452.948	2.452.200	2.452.948
Lejeindtægter	2	339.870	337.000	333.709
Arbejdsweekend	8	9.312	0	8.180
Andre indtægter	3	0	0	5.824
INDTÆGTER I ALT		<u>2.802.130</u>	<u>2.789.200</u>	<u>2.800.661</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	182.400	178.000	170.114
Forbrugsafgifter	5	277.896	345.000	330.011
Renholdelse	6	109.762	117.000	122.085
Vedligeholdelse, løbende	7	81.385	160.000	59.560
Administrationsomkostninger	9	179.479	165.000	150.678
Øvrige foreningsomkostninger	10	31.780	36.500	32.834
OMKOSTNINGER I ALT		<u>862.702</u>	<u>1.001.500</u>	<u>865.282</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.939.428</u>	<u>1.787.700</u>	<u>1.935.379</u>
Finansielle indtægter	11	4.509	5.000	5.213
Finansielle omkostninger	12	1.222.711	1.180.000	1.245.983
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>1.218.202</u>	<u>1.175.000</u>	<u>1.240.770</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>721.226</u>	<u>612.700</u>	<u>694.609</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		721.226	612.700	694.609
DISPONERET I ALT		<u>721.226</u>	<u>612.700</u>	<u>694.609</u>

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013/14 kr.</u>	<u>Budget 2013/14 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2012/13 kr.</u>
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		721.226	612.700	694.609
Betalte prioritetsafdrag		<u>-504.622</u>	<u>-505.000</u>	<u>-484.300</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u><u>216.604</u></u>	<u><u>107.700</u></u>	<u><u>210.309</u></u>

Balance pr. 30. september 2014**- A K T I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 48.100.000)	13	32.423.702	32.423.702
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		32.423.702	32.423.702
ANLÆGSAKTIVER		32.423.702	32.423.702
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	14	90.742	62.867
Restancer, andelshavere		12.828	6.132
Beboerkonto, andelshaver (afdragsordning frivilligt forlig)		30.743	30.841
Mellemregning administrator		4.655	10.065
Forudbetalte omkostninger	15	114.389	110.060
TILGODEHAVENDER		253.357	219.965
LIKVIDE BEHOLDNINGER	16	1.412.322	1.269.807
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.665.679	1.489.772
AKTIVER		34.089.381	33.913.474

Balance pr. 30. september 2014**- PASSIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		843.600	843.600
Overført resultat m.v.		4.581.069	4.599.662
Egenkapital excl. andre reserver		<u>5.424.669</u>	<u>5.443.262</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		2.963.022	2.223.203
Andre reserver		<u>2.963.022</u>	<u>2.223.203</u>
 EGENKAPITAL	17	<u>8.387.691</u>	<u>7.666.465</u>
 Prioritetsgæld	18	25.524.371	26.028.992
Deposita		75.940	75.958
Varmeregnskab	19	44.924	80.351
Forudbetalt leje og deposita		476	901
Øvrig gæld	20	55.979	60.807
GÆLDSFORPLIGTELSER	21	<u>25.701.690</u>	<u>26.247.009</u>
 PASSIVER		<u>34.089.381</u>	<u>33.913.474</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævende nøgleoplysninger, note 22-23-24-25

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret 2013/14 kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012/13 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.452.948	2.452.200	2.452.948
	2.452.948	2.452.200	2.452.948
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	238.141	237.000	234.943
Lejeindtægt, antenneplads	101.729	100.000	98.766
	339.870	337.000	333.709
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	0	0	824
Andre indtægter	0	0	5.000
	0	0	5.824
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	130.702	128.000	122.763
Forsikringer	51.698	50.000	47.351
	182.400	178.000	170.114
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	134.961	150.000	141.370
Renovation	122.531	120.000	107.831
Elforbrug fællesarealer	20.404	75.000	80.810
	277.896	345.000	330.011
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	82.025	85.000	81.427
Kørsel affald	14.655	17.000	16.723
Leje af lift	13.082	15.000	23.935
	109.762	117.000	122.085

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Realiseret 2013/14</u> kr.	<u>Budget 2013/14 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	7.706		2.738
Låseservice	6.599		10.501
VVS	24.345		5.509
Vinduer og døre	17.123		0
Afblæst taglem	22.170		0
- modtaget erstatning	-17.200		0
Tagarbejde	2.372		0
Kloakarbejde	3.252		11.270
Fællesarealer udendørs	1.420		252
Fællesarealer indendørs	0		13.071
Skadedyrsbekæmpelse	1.500		0
Dørtelefonanlæg	2.565		0
Håndværkerudgifter lejere	4.938		8.445
Anden vedligeholdelse	4.595		7.774
	<u>81.385</u>	<u>160.000</u>	<u>59.560</u>
<u>Note 8. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	4.188	0	1.820
Indbetalt af medlemmer	- 13.500	0	-10.000
Nettooverskud	<u>9.312</u>	<u>0</u>	<u>8.180</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Realiseret 2013/14</u> kr.	<u>Budget 2013/14 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	110.969	111.000	109.175
Elektrolyse	19.739	10.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance (rest vedr. sidste år kr. 3.125)	27.125	24.000	24.125
Andre salærer	2.625	0	0
Varmeregnskabshonorar	15.694	15.000	13.222
Gebyrer m.v.	3.327	5.000	4.093
Andre administrationsudgifter	0	0	63
	<u>179.479</u>	<u>165.000</u>	<u>150.678</u>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	4.500	4.500
Kontorartikler	4.810	6.000	4.218
Møder og generalforsamling	3.644	8.000	3.602
Domænenavn mv.	45	0	1.365
Tab lejere	18.781	18.000	18.781
Andre udgifter	0	0	368
	<u>31.780</u>	<u>36.500</u>	<u>32.834</u>
<u>Note 11. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	3.683	5.000	4.742
Renter Grundejernes Investeringsfond	826	0	471
	<u>4.509</u>	<u>5.000</u>	<u>5.213</u>
<u>Note 12. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.222.711	1.180.000	1.245.983
	<u>1.222.711</u>	<u>1.180.000</u>	<u>1.245.983</u>

Noter til balance pr. 30. september 2014

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. oktober	32.423.702	32.131.014
Årets tilgang	0	292.688
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>32.423.702</u>	<u>32.423.702</u>

Følsomhedsanalyse fremgår af note 24.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. september 2014.

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. september 2014.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 48.100.000.

Note 14. Bindingspligt Grundejernes investeringsfond

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.

Note 15. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt ejendomsskat	64.769	58.927
Forudbetalt forsikring	12.984	12.746
Forudbetalt vandafgift	32.930	31.981
Forudbetalt el	3.706	6.406
	<u>114.389</u>	<u>110.060</u>

Note 16. Likvide beholdninger

Danske Bank	1.402.434	1.259.839
Kassebeholdning	9.888	9.968
	<u>1.412.322</u>	<u>1.269.807</u>

Noter til balance pr. 30. september 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. oktober	843.600	843.600
Saldo pr. 30. september	<u>843.600</u>	<u>843.600</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	4.599.662	6.128.256
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 739.819 -	2.223.203
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>721.226</u>	<u>694.609</u>
Saldo pr. 30. september	<u>4.581.069</u>	<u>4.599.662</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	2.223.203	0
Overført fra overført resultat m.v.	<u>739.819</u>	<u>2.223.203</u>
Saldo pr. 30. september	<u>2.963.022</u>	<u>2.223.203</u>
Egenkapital i alt	<u>8.387.691</u>	<u>7.666.465</u>

Noter til balance pr. 30. september 2014Note 18. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Realkredit	
	Danmark	
	<u>Lån nr. 009</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	27	
Renter og bidrag	1.222.711	<u>1.222.711</u>
Betalt afdrag i året	504.622	<u>504.622</u>
Nominel restgæld	25.524.371	<u>25.524.371</u>
Obligationsrestgæld	25.898.086	<u>25.898.086</u>
Kurs	100	
Kursværdi	25.898.086	<u>25.898.086</u>
Næste års afdrag	525.796	<u>525.796</u>

---000---

Renter og bidrag i alt	1.222.711
Betalt afdrag i alt	504.622
Nominel restgæld i alt	25.524.371
Kursværdi i alt	25.898.086
Næste års afdrag i alt	525.796

Noter til balance pr. 30. september 2014

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.
<u>Realkredit Danmark Lån nr. 009</u>		
Realkredit Danmark, kontantlån, oprindelig kr. 26.967.000. Obligationsrente 4 pct. p.a. Kontantlånsrente 4,1316 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.		
<u>Note 19. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	374.510	386.510
Fjernvarmeomkostning	329.586	306.159
	<u>-44.924</u>	<u>-80.351</u>
	<u>-44.924</u>	<u>-80.351</u>
Varmeregnskab i alt		
	<u>-44.924</u>	<u>-80.351</u>
<u>Note 20. Øvrig gæld</u>		
Mejlshede	1.892	0
Ren Ejendomsservice	6.835	20.307
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	21.000
Varmeregnskabshonorar	15.500	15.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	4.500
Graae & Hilmand, lejemål 550	3.252	0
	<u>55.979</u>	<u>60.807</u>

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 24.998.575 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 18.

Foreningen har pr. 30. september 2014 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 30. september 2014

Note 22. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.200.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen 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 foreningen udlejer fortsat 7 lejligheder og 0 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 30. september 2014

Note 23. Nøgletal

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. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	49	2.812
Boliglejemål	7	377
	56	3.189

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. september:

	2013/14	2012/13
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.083	15.083
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	10.167	10.076
	2013/14	2012/13
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.105	17.105
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	11.530	11.426
Foreslået andelsværdi	7.371	7.371
Reserver uden for andelsværdi	1.054	791
Andel i foreningens nettogæld m.v.	8.680	8.943
	17.105	17.105

Øvrige noter pr. 30. september 2014

	2013/14	2012/13
	kr./kvm.	kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>872</u>	<u>872</u>
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	<u>632</u>	<u>623</u>
	2013/14 i pct.	2012/13 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	3	2
Øvrige omkostninger	30	31
Finansielle poster netto	47	48
Afdrag	<u>20</u>	<u>19</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>88</u>	<u>88</u>

Øvrige noter pr. 30. september 2014

Note 24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 30. september 2014		8.387.691
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-2.963.022</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.424.669
Korrekationer i henhold til andelsboligsloven:		
Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2012	48.100.000	
Ejendommens værdi iflg. årsrapporten	<u>-32.423.702</u>	15.676.298
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	25.524.371	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-25.898.086</u>	<u>-373.715</u>
		<u>20.727.252</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>20.727.252</u>	24,57
	843.600	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. januar 2014)		24,57

Øvrige noter pr. 30. september 2014

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr)</u>
5	13.500	67.500	331.695	1.658.475
12	14.400	172.800	353.808	4.245.696
9	16.200	145.800	398.034	3.582.306
7	16.500	115.500	405.405	2.837.835
5	16.800	84.000	412.776	2.063.880
1	17.100	17.100	420.147	420.147
3	17.400	52.200	427.518	1.282.554
3	17.700	53.100	434.889	1.304.667
1	30.600	30.600	751.842	751.842
1	34.200	34.200	840.294	840.294
2	35.400	70.800	869.778	1.739.556
49		843.600		20.727.252

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Øvrige noter pr. 30. september 2014

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 24,57 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 481.000, kr. 1.443.000, kr. 2.405.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen 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 en offentlig ejendomsvurdering på kr. 48.100.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-2.405.000	-5%	18.322.252	21,72	-11,60%
-1.443.000	-3%	19.284.252	22,86	-6,96%
-481.000	-1%	20.246.252	24,00	-2,32%
0	0	20.727.252	24,57	0,00%
481.000	1%	21.208.252	25,14	+2,32%
1.443.000	3%	22.170.252	26,28	+6,96%
2.405.000	5%	23.132.252	27,42	+11,60%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 2.963.022 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 2.963.022.

Øvrige noter pr. 30. september 2014

Note 25. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 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.	Boligtpe	Antal 30. september 2014	Areal oplyst af foreningen m ²
B1	Andelsboliger	49	2812
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	7	377
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.		
B6	I alt	56	3189

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

	Ja	Nej
Sæt kryds		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Ikke relevant	

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
Forklaring på udregning			Anvendte værdier 30. september 2014 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		48.100.000	15.083
Forklaring på udregning			Andre reserver 30. september 2014	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver		2.963.022	929
				(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			6%
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

Forklaring på udregning:**Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	204.348	* 12 /	2.812	872
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.812	0
H3	Boligindtægter	19.393	* 12 /	2.812	83

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2011/12	2012/13	2013/14
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	-88	247	256

Forklaring på udregning af K1:**Andelsværdi pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)****Forklaring på udregning af K2:****(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	7.371
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.548
K3	Teknisk andelsværdi	15.919

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år		m² ultimo året i alt (B6)		
		2011/12	2012/13	2013/14
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	19	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	39	19	26

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
P1	Friværdi 21%

Forklaring på udregning:

Årets afdrag		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2011/12	2012/13	2013/14
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	165	172	179

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2014

		<u>30/9 2014</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	12.800	
Beboerkonto, andelshaver (afdragsordning frivilligt forlig)	30.700	
Mellemregning administrator	4.700	
Forudbetalte omkostninger	114.400	
Likvide beholdninger	<u>1.412.300</u>	1.574.800
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	44.900	
Øvrig gæld	<u>56.000</u>	<u>100.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2014		<u><u>1.473.900</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2013		1.285.700
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>216.600</u>
		1.502.300
Formueafgang i årets løb:		
Fald i forudbetalt leje og deposita	500	
Stigning i indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>27.900</u>	<u>28.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2014		<u><u>1.473.900</u></u>

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

	Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.452.200	2.452.948	2.452.200
Lejeindtægter, beboelseslejemål	239.000	238.141	237.000
Lejeindtægt, antenneplads	98.000	101.729	100.000
Arbejdsweekend	0	9.312	0
	2.789.200	2.802.130	2.789.200
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	135.000	130.702	128.000
Forsikringer	52.000	51.698	50.000
Vandafgift	150.000	134.961	150.000
Renovation	125.000	122.531	120.000
Elforbrug fællesarealer	30.000	20.404	75.000
Vicevært	105.000	82.025	85.000
Kørsel affald	15.000	14.655	17.000
Leje af lift	15.000	13.082	15.000
Vedligeholdelse, løbende	150.000	81.385	160.000
Dørtelefon	150.000	0	0
Kabelføring	50.000	0	0
Fibernet	150.000	0	0
Lamper bagtrappe	60.000	0	0
Lamper loft	50.000	0	0
Administrationshonorar	112.000	110.969	111.000
Elektrolyse	15.000	19.739	10.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	27.125	24.000
Andre salærer	5.000	2.625	0
Varmeregnskabshonorar	16.000	15.694	15.000
Gebyrer m.v.	5.000	3.327	5.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	4.500	4.500
Kontorartikler	6.000	4.810	6.000
Møder og generalforsamling	8.000	3.644	8.000
Domænenavn mv.	100	45	0
Tab lejere	19.000	18.781	18.000
OMKOSTNINGER I ALT	1.454.600	862.702	1.001.500
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.334.600	1.939.428	1.787.700
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	5.000	3.683	5.000
Renter Grundejernes Investeringsfond	0	826	0
Prioritetsrenter og bidrag	-1.200.000	-1.222.711	-1.180.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	1.195.000	1.218.202	1.175.000

Budget for året 2014/15 med sammenligningstal

	Budget 2014/15 (ej revideret)	Realiseret 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)
ÅRETS RESULTAT	139.600	721.226	612.700
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	139.600	721.226	612.700
DISPONERET I ALT	139.600	721.226	612.700
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	139.600	721.226	612.700
Betalte prioritetsafdrag	-526.000	-504.622	-505.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-386.400	216.604	107.700

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2014/15**

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2014	1.473.900
Årets budgetterede resultat 2014/15 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-386.400
Likviditetsoverskud pr. 30. september 2015	1.087.500

Foranstående budget for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.