

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Sigurds Minde

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

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Penneo dokumentnøgle: VUOM7-X24XY-6WVZF-3G03F-5U3DF-TXX4X

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 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 8. januar 2019

Bestyrelse

Christoffer Hellmann
formand

Espen Fyhrie

Herman Bailey

Frank Jackson

Morten Larssen

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Sigurds Minde skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018. 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 2018.

København V, den 8. januar 2019

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. januar 2019.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sigurds Minde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sigurds Minde for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2017 - 30. september 2018 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 og 1. oktober 2018 - 30. september 2019. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 8. januar 2019

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

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne24622

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	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: 49
Ejendommen	Matrikelnr: 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter
Bestyrelse	Christoffer Hellmann, formand Espen Fyhrie Herman Bailey Frank Jackson Morten Larssen
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V Tlf.: 33 33 82 82 Mail: cej@cej.dk
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 29. januar 2019.

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, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 renter af indeståender i Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 kurtsab, 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 nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nøgleoplysninger

De i note 32 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 33. 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	2017/18	Budget 2017/18	Budget 2018/19	2016/17
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	2.462.709	2.463.000	2.463.000	2.462.711
2 Lejeindtægter	333.367	336.000	351.000	332.710
3 Arbejdsweekend	8.391	0	0	11.367
4 Øvrige indtægter	1.479	0	0	0
Indtægter i alt	2.805.946	2.799.000	2.814.000	2.806.788
5 Ejendomsskat og forsikringer	-208.478	-208.000	-196.000	-203.702
6 Forbrugsafgifter	-255.620	-391.000	-251.000	-251.542
7 Renholdelse	-131.337	-133.000	-136.000	-121.591
8 Vedligeholdelse, løbende	-229.176	-250.000	-250.000	-125.926
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-4.845.000	-4.807.000	-36.040
10 Administrationsomkostninger	-213.674	-247.000	-251.000	-197.571
11 Øvrige foreningsomkostninger	-23.756	-26.200	-27.000	-27.016
Omkostninger i alt	-1.062.041	-6.100.200	-5.918.000	-963.388
Resultat før finansielle poster	1.743.905	-3.301.200	-3.104.000	1.843.400
12 Finansielle indtægter	866	2.000	1.000	1.430
13 Finansielle omkostninger	-1.202.858	-1.205.000	-610.000	-766.818
Finansielle poster netto	-1.201.992	-1.203.000	-609.000	-765.388
Resultat før skat	541.913	-4.504.200	-3.713.000	1.078.012
14 Skat af årets resultat	-136	0	0	0
Årets resultat	541.777	-4.504.200	-3.713.000	1.078.012
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	827.260	764.000	807.000	778.792
Overført restandel af årets resultat	-285.483	-5.268.200	-4.520.000	299.220
Overført til "Overført resultat"	541.777	-4.504.200	-3.713.000	1.078.012
I alt	541.777	-4.504.200	-3.713.000	1.078.012

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
15	Ejendom	48.100.000	48.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>48.100.000</u>	<u>48.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>48.100.000</u>	<u>48.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
16	Indestående Grundejernes Investeringsfond	207.218	178.180
17	Beboerkonto	4.494	4.023
	Afdragsordning, andelshavere	11.412	17.044
18	Periodeafgrænsningsposter	105.253	109.068
	Tilgodehavender i alt	<u>328.377</u>	<u>308.315</u>
19	Likvide beholdninger	<u>2.843.697</u>	<u>2.578.695</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.172.074</u>	<u>2.887.010</u>
	Aktiver i alt	<u>51.272.074</u>	<u>50.987.010</u>

Balance 30. september

Passiver			
Note		2018	2017
Egenkapital			
20	Andelsindskud	843.600	843.600
21	Reserve for opskrivning af ejendom	15.676.298	15.676.298
22	Overført resultat	4.086.068	4.207.354
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	20.605.966	20.727.252
23	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	6.682.816	6.019.753
	Andre reserver	6.682.816	6.019.753
	Egenkapital i alt	27.288.782	26.747.005
Gældsforpligtelser			
24	Gæld til realkreditinstitutter	22.974.149	23.275.612
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.974.149	23.275.612
24	Kortfristet del af langfristet gæld	807.405	719.596
	Deposita	76.416	76.416
25	Beboerkonto	11.984	5.520
26	Skyldig skat	136	0
27	Varmeregnskab	49.141	77.613
28	Anden gæld	64.061	85.248
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.009.143	964.393
	Gældsforpligtelser i alt	23.983.292	24.240.005
	Passiver i alt	51.272.074	50.987.010
29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30	Eventualforpligtelser		
31	Likviditetsudvikling		
32	Nøgleoplysninger		
33	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	2.462.709	2.463.000	2.463.000	2.462.711
	2.462.709	2.463.000	2.463.000	2.462.711
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	239.537	241.000	241.000	240.871
Lejeindtægt, antenneplads H3G	47.791	48.000	49.000	46.399
Lejeindtægt, antenneplads - TT Netværket P/S	46.039	47.000	11.000	45.440
Kompensation, opsagt lejer (TT Netværket P/S)	0	0	50.000	0
	333.367	336.000	351.000	332.710
3. Arbejdsweekend				
Indbetalt af medlemmer	11.500			14.500
Afholdte udgifter	-3.109			-3.133
	8.391	0	0	11.367
4. Øvrige indtægter				
Andre indtægter	1.479	0	0	0
	1.479	0	0	0
5. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	152.939	150.000	158.000	149.255
Forsikringer	55.539	58.000	38.000	54.447
	208.478	208.000	196.000	203.702

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
6. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	124.658	250.000	125.000	115.920
Elforbrug fællesarealer	33.518	30.000	33.000	22.380
Renovation	97.444	111.000	93.000	113.242
	255.620	391.000	251.000	251.542
7. Renholdelse				
Viceværtsservice	83.421	92.000	85.000	83.193
Kørsel affald og leje af container	22.948	25.000	25.000	23.298
Leje af lift	14.655	15.000	15.000	14.655
Snerydning	10.313	0	10.000	0
Anden renholdelse	0	1.000	1.000	445
	131.337	133.000	136.000	121.591
8. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	12.425			13.695
Elektriker	0			12.500
VVS	29.590			60.640
Vinduer og døre	18.736			2.204
Låseservice	8.761			9.649
Kloakarbejde	10.227			4.238
Fællesareal, udendørs	0			23.000
Reparation af brugsvandanlæg	146.345			0
Reparation af ventilationsanlæg	1.041			0
Anden vedligeholdelse	2.051			0
	229.176	250.000	250.000	125.926

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Dørtelefon	0	235.000	197.000	0
Renovering af sokkel	0	410.000	410.000	0
Udskiftning af stigestreng og køkkenfaldstammer	0	4.200.000	4.200.000	0
Opsætning kabelbakker og kabelføring	0	0	0	36.040
	0	4.845.000	4.807.000	36.040
10. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	114.062	114.000	115.000	113.269
Udarbejdelse og revision af årsrapport	25.875	26.000	26.000	24.750
Revisor, deltagelse i generalforsamling 25/1 2018	3.000	3.000	3.000	3.000
Konsulenthonorar	20.741	0	0	13.691
Varmeregnskabshonorar	14.737	16.000	16.000	13.536
Gebyrer m.v.	4.861	5.000	5.000	4.214
Porto	2.624	0	3.000	0
Kontingent Realråd	10.000	10.000	10.000	10.000
Møder og generalforsamling	307	8.000	8.000	239
Bidrag til arrangementer	4.760	5.000	5.000	3.950
Elektrolyse	7.919	10.000	10.000	7.747
Andre honorarer	4.650	50.000	50.000	3.175
Andre administrationsomkostninger	138	0	0	0
	213.674	247.000	251.000	197.571

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
11. Øvrige foreningsomkostninger				
Domænenavn m.v.	439	200	1.000	184
Småanskaffelser	0	0	0	463
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	5.000	5.000	4.500
Kontorartikler	4.890	7.000	7.000	7.390
Tab lejere	18.781	19.000	19.000	18.781
Moms vedr. afholdte udgifter i 2017/18	-4.854	-5.000	-5.000	-4.302
	<u>23.756</u>	<u>26.200</u>	<u>27.000</u>	<u>27.016</u>
12. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	9	0	0	9
Renter, Grundejernes investeringsfond	857	2.000	1.000	1.421
	<u>866</u>	<u>2.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.430</u>
13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	771.207	685.000	610.000	759.318
Omkostninger ved omprioritering	38.610	160.000	0	7.500
Kurstab ved optagelse af obligationslån	393.041	360.000	0	0
	<u>1.202.858</u>	<u>1.205.000</u>	<u>610.000</u>	<u>766.818</u>
14. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	136	0	0	0
	<u>136</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
15. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2017	<u>32.423.702</u>	<u>32.423.702</u>
Anskaffelsessum 30. september 2018	<u>32.423.702</u>	<u>32.423.702</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017	<u>15.676.298</u>	<u>15.676.298</u>
Opskrivninger 30. september 2018	<u>15.676.298</u>	<u>15.676.298</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>48.100.000</u>	<u>48.100.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>48.100.000</u>	<u>48.100.000</u>

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
16. Indestående 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.		
17. Beboerkonto		
Restancer	4.494	4.023
	<u>4.494</u>	<u>4.023</u>
18. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	13.959	13.662
Forudbetalt vandafgift	30.942	30.632
Forudbetalt ejendomsskat	60.352	64.774
	<u>105.253</u>	<u>109.068</u>
19. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	2.835.214	2.569.462
Arbejdernes Landsbank A/S, foreningskonto	8.483	9.233
	<u>2.843.697</u>	<u>2.578.695</u>
20. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2017	843.600	843.600
	<u>843.600</u>	<u>843.600</u>

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
21. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2017	<u>15.676.298</u>	<u>15.676.298</u>
	<u>15.676.298</u>	<u>15.676.298</u>
22. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2017	4.207.354	4.207.354
Årets overførte overskud eller underskud	541.777	1.078.012
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	<u>-663.063</u>	<u>-1.078.012</u>
	<u>4.086.068</u>	<u>4.207.354</u>
23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. oktober 2017	6.019.753	4.941.741
Overført fra overført resultat m.v.	<u>663.063</u>	<u>1.078.012</u>
	<u>6.682.816</u>	<u>6.019.753</u>

Noter

24. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, lån 013	0,00	0	118.814	205.352	0	0	0
Realkredit Danmark, lån 015	99,49	24	708.446	565.855	23.781.554	807.405	23.660.268
			827.260	771.207	23.781.554	807.405	23.660.268

Realkredit Danmark, lån 013:

Obligationsslån. Oprindelig kr. 24.774.000. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 2,5 pct. p.a. Lånet er indfriet.

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.

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
25. Beboerkonto		
Forudbetalt løbende boligtafgift	1.984	5.520
Fraflyttere	<u>10.000</u>	<u>0</u>
	<u>11.984</u>	<u>5.520</u>
26. Skyldig skat		
Beregnet skat for året	<u>136</u>	<u>0</u>
	<u>136</u>	<u>0</u>
27. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	394.385	416.641
Fjernvarmeomkostning	-328.444	-320.128
Energimærke, rest 8 år (nedskr. kr. 2.100 pr. år)	<u>-16.800</u>	<u>-18.900</u>
	<u>49.141</u>	<u>77.613</u>
28. Anden gæld		
Moms	1.044	1.463
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.875	24.750
Øvrige skyldige omkostninger	16.642	44.035
Varmeregnskabshonorar	16.000	15.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	<u>4.500</u>	<u>0</u>
	<u>64.061</u>	<u>85.248</u>

Noter

29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.782 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2018 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.

30. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 32, 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 som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. 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.

Noter

31. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret

2017/18

Omsætningsaktiver	2.887.010
Kortfristet gæld	-964.393
Kortfristet del af langfristet gæld	719.596

Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld **2.642.213**

Resultat før skat	541.913
Årets afdrag	-827.260
Årets beregnede selskabsskat	-136
Låneoptagelse	24.490.000
Låneindfrielse	-23.876.394

Likviditet ultimo
2017/18 **2.970.336**

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret

2017/18

Omsætningsaktiver	3.172.074
Kortfristet gæld	-1.009.143
Kortfristet del af langfristet gæld	807.405

Likviditet ultimo
2017/18 **2.970.336**

Likviditetsudvikling i budget 2018/19

Budget 2018/19 (ekskl. næste års afdrag)	-3.713.000
Næste års afdrag	-807.000
Låneoptagelse	3.380.000
Låneomkostninger	-80.000

Likviditet ultimo 2018/19 **1.750.336**

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

Noter

32. 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/09 2016	30/09 2017	30/09 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.812	2.812	49	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	56	3.189

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

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.100.000	15.083	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2018 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.682.816	2.096	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
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"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	205.226 * 12 /	2.812	876
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.812	0
H3	Boliglejeindtægter	19.922 * 12 /	2.812	85
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	459	383	193

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning af K1:	<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
	Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.			kr. pr. m²
K1	Andelsværdi		7.371
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		7.401
K3	Teknisk andelsværdi		14.772

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning:	<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		<u>År 2015/16</u>	<u>År 2016/17</u>	<u>År 2017/18</u>
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	39	72
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	37	11	0
M3	Vedligeholdelse i alt	69	50	72

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	50

	Forklaring på udregning:	<u>Årets afdrag</u>		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		<u>År 2015/16</u>	<u>År 2016/17</u>	<u>År 2017/18</u>
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	241	277	294

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.

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.105	15.083
Anskaffelsessum (kostpris)	11.530	10.167
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.401	6.526
Foreslået andelsværdi	7.371	6.500
Reserver uden for andelsværdi	2.377	2.096
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		876
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	19.922 *12/377	634
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		7
Øvrige omkostninger		27
Finansielle poster, netto		39
Afdrag		27
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>88</u>

Noter

33. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	20.605.966
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.781.554
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-23.660.268</u>
	<u>20.727.252</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30. september 2018.

Værdi pr. indskudt andelskrone - $20.727.252/843.600$	<u>24,57</u>
-------------------------------------------------------	--------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. januar 2018)	<u>24,57</u>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på andele:

Andel	Areal m ²	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
P.D. Løvs Alle 11, st. tv.	57	17.100	420.147
P.D. Løvs Alle 11, 1. th.	118	35.400	869.778
P.D. Løvs Alle 11, 2. sal	118	35.400	869.778
P.D. Løvs Alle 11, 3. sal	118	35.400	869.778
P.D. Løvs Alle 11, 4. sal	59	17.700	434.889
P.D. Løvs Alle 11A, st. th.	54	16.200	398.034
P.D. Løvs Alle 11A, 1.	102	30.600	751.842
P.D. Løvs Alle 11A, 2. tv.	48	14.400	353.808
P.D. Løvs Alle 11A, 2. th.	54	16.200	398.034
P.D. Løvs Alle 11A, 3. tv.	48	14.400	353.808
P.D. Løvs Alle 11A, 3. th.	54	16.200	398.034
P.D. Løvs Alle 11A, 4. th.	54	16.200	398.034
P.D. Løvs Alle 11B, st. tv.	55	16.500	405.405
P.D. Løvs Alle 11B, st. th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 11B, 1. th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 11B, 2. tv.	55	16.500	405.405
P.D. Løvs Alle 11B, 2. th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 11B, 3. tv.	55	16.500	405.405
P.D. Løvs Alle 11B, 3. th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 11B, 4. th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 13, st. tv.	56	16.800	412.776
P.D. Løvs Alle 13, st. th.	56	16.800	412.776
P.D. Løvs Alle 13, 1. tv.	114	34.200	840.294
P.D. Løvs Alle 13, 2. tv.	58	17.400	427.518
P.D. Løvs Alle 13, 2. th.	56	16.800	412.776
P.D. Løvs Alle 13, 3. tv.	58	17.400	427.518
P.D. Løvs Alle 13, 3. th.	56	16.800	412.776
P.D. Løvs Alle 13, 4. tv.	58	17.400	427.518
P.D. Løvs Alle 13, 4. th.	56	16.800	412.776
Thorsgade 64, st. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, st. th.	54	16.200	398.034
Thorsgade 64, 1. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, 1. th.	54	16.200	398.034
Thorsgade 64, 2. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, 2. th.	54	16.200	398.034
Thorsgade 64, 3. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, 3. th.	54	16.200	398.034
Thorsgade 64, 4. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, 4. th.	54	16.200	398.034
Thorsgade 66, st. tv.	55	16.500	405.405

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Thorsgade 66, st. th.	48	14.400	353.808
Thorsgade 66, 1. tv.	55	16.500	405.405
Thorsgade 66, 1. th.	48	14.400	353.808
Thorsgade 66, 2. th.	48	14.400	353.808
Thorsgade 66, 3. tv.	55	16.500	405.405
Thorsgade 66, 3. th.	48	14.400	353.808
Thorsgade 66, 4. tv.	55	16.500	405.405
Thorsgade 66, 4. th.	48	14.400	353.808
	2.812	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.

Følsomhedsanalyse

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

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-2.405.000	18.322.252	21,72	-11,60%
-3%	-1.443.000	19.284.252	22,86	-6,96%
-1%	-481.000	20.246.252	24,00	-2,32%
0%	0	20.727.252	24,57	0,00%
1%	481.000	21.208.252	25,14	2,32%
3%	1.443.000	22.170.252	26,28	6,96%
5%	2.405.000	23.132.252	27,42	11,60%

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

2019-01-30 13:33:17Z

NEM ID 

Niels-Ole Bjørn Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-678473907561

IP: 86.58.xxx.xxx

2019-01-30 15:01:30Z

NEM ID 

Christoffer Hellmann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-381101144514

IP: 131.165.xxx.xxx

2019-01-30 15:19:33Z

NEM ID 

Morten Warny Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-655337077789

IP: 85.81.xxx.xxx

2019-01-30 15:42:19Z

NEM ID 

Allan Østergaard Jørgensen

Revisor

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190709833605

IP: 78.143.xxx.xxx

2019-01-30 21:36:40Z

NEM ID 

Espen Fyhrie

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-779614535930

IP: 2.110.xxx.xxx

2019-02-03 15:35:08Z

NEM ID 

Herman John Bailey

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-217602873622

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-02-08 17:17:24Z

NEM ID 

Frank Curt Lauritzen Jackson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-893708202420

IP: 109.59.xxx.xxx

2019-02-09 22:39:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VUQM7-X24XY-6WVZF-3G03F-5U3DI-TXX4X

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>