

# Andelsboligforeningen Sigurds Minde

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

## Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 for Andelsboligforeningen Sigurds Minde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 14. december 2022

### Bestyrelse

Christoffer Hellmann  
formand

Espen Fyhrie

Aiman Hosseinian

Frank Curt Lauritzen Jackson

Clara Christine Elbæk Naumann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Sigurds Minde skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022. 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 2022.

København N, den 14. december 2022

### **Administrator**

CEJ Ejendomsadministration A/S

---

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sigurds Minde

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sigurds Minde for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 2021 - 30. september 2022 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 og 1. oktober 2022 - 30. september 2023. 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. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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.

Køge, den 14. december 2022

**BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

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: 860.100 Andelshavere: 46
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter
<b>Bestyrelse</b>	Christoffer Hellmann, formand Espen Fyhrie Aiman Hosseinian Frank Curt Lauritzen Jackson Clara Christine Elbæk Naumann
<b>Administrator</b>	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V Tlf.: 33 33 82 82 Mail: cej@cej.dk
<b>Revisor</b>	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge



---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sigurds Minde er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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.

---

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.

### **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 fremførsel.

---

## Øvrige noter

### Nøgleoplysninger

De i note 27 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 28. 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	Budget		Budget	
	2021/22	2021/22 (ej revideret)	2022/23 (ej revideret)	2020/21
1 Boligafgift	2.595.070	2.580.000	2.710.000	2.535.795
2 Lejeindtægter	240.935	255.000	218.700	248.895
Arbejdsweekend	18.500	0	0	0
Øvrige indtægter, udbetalt GI	0	0	0	325.859
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.854.505</b>	<b>2.835.000</b>	<b>2.928.700</b>	<b>3.110.549</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-209.917	-207.000	-213.000	-205.065
4 Forbrugsafgifter	-256.502	-261.000	-270.100	-258.397
5 Renholdelse	-151.538	-161.000	-153.000	-157.632
6 Vedligeholdelse, løbende	-286.210	-350.000	-350.000	-229.013
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-11.842	0	-320.000	-1.262.353
8 Administrationsomkostninger	-198.979	-246.000	-260.200	-180.198
9 Øvrige foreningsomkostninger	-32.114	-32.500	-33.500	-35.268
Omkostninger i alt	-1.147.102	-1.257.500	-1.599.800	-2.327.926
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.707.403</b>	<b>1.577.500</b>	<b>1.328.900</b>	<b>782.623</b>
Finansielle indtægter	1	0	0	0
10 Finansielle omkostninger	-311.357	-317.000	-303.000	-322.616
Finansielle poster netto	-311.356	-317.000	-303.000	-322.616
<b>Årets resultat</b>	<b>1.396.047</b>	<b>1.260.500</b>	<b>1.025.900</b>	<b>460.007</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	872.401	873.000	877.000	868.053
Overført restandel af årets resultat	523.646	387.500	148.900	-408.046
Overført til "Overført resultat"	1.396.047	1.260.500	1.025.900	460.007
<b>I alt</b>	<b>1.396.047</b>	<b>1.260.500</b>	<b>1.025.900</b>	<b>460.007</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
11	Ejendom	<u>80.500.000</u>	<u>78.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>80.500.000</u>	<u>78.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>80.500.000</u></b>	<b><u>78.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Beboerkonto	100	11.361
13	Andre tilgodehavender	243	0
14	Periodeafgrænsningsposter	<u>110.111</u>	<u>109.931</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>110.454</u>	<u>121.292</u>
15	Likvide beholdninger	<u>4.825.249</u>	<u>3.815.352</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.935.703</u></b>	<b><u>3.936.644</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>85.435.703</u></b>	<b><u>82.436.644</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>			
Note	2022	2021	
<b>Egenkapital</b>			
16	Andelsindskud	860.100	843.600
17	Reserve for opskrivning af ejendom	48.076.298	46.076.298
18	Overført resultat	-9.662.911	-6.875.213
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>39.273.487</u>	<u>40.044.685</u>
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	20.355.225	15.355.225
	Andre reserver	<u>20.355.225</u>	<u>15.355.225</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>59.628.712</u></b>	<b><u>55.399.910</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
20	Gæld til realkreditinstitutter	24.645.889	25.522.662
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.645.889</u>	<u>25.522.662</u>
20	Kortfristet del af langfristet gæld	876.772	872.401
	Deposita	68.797	76.416
21	Beboerkonto	4.255	0
22	Varmeregnskab	101.060	111.578
23	Anden gæld	110.218	453.677
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.161.102</u>	<u>1.514.072</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.806.991</u></b>	<b><u>27.036.734</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>85.435.703</u></b>	<b><u>82.436.644</u></b>
24	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
25	<b>Eventualforpligtelser</b>		
26	<b>Likviditetsudvikling</b>		
27	<b>Nøgleoplysninger</b>		
28	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	2.595.070	2.580.000	2.710.000	2.535.795
	<b>2.595.070</b>	<b>2.580.000</b>	<b>2.710.000</b>	<b>2.535.795</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	235.581	250.000	208.700	244.483
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond § 18 b	-29.312	-29.000	-25.000	-29.029
Lejereduktion	-18.781	-19.000	-19.000	-18.781
Lejeindtægt, antenneplads HI3G	53.630	53.000	54.000	52.222
Kompensation, ophørt lejemål	7.619	0	0	0
Tab lejere	-7.802	0	0	0
	<b>240.935</b>	<b>255.000</b>	<b>218.700</b>	<b>248.895</b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	168.916	166.000	170.000	164.940
Forsikringer	41.001	41.000	43.000	40.125
	<b>209.917</b>	<b>207.000</b>	<b>213.000</b>	<b>205.065</b>



	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
<b>4. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	97.326	127.000	110.000	124.517
Elforbrug fællesarealer	38.929	24.000	36.000	25.427
Renovation	120.247	110.000	124.100	108.453
	<b>256.502</b>	<b>261.000</b>	<b>270.100</b>	<b>258.397</b>
<b>5. Renholdelse</b>				
Viceværtservice	84.970	85.000	86.000	83.406
Kørsel affald og leje af container	49.505	45.000	50.000	44.662
Leje af lift	0	15.000	0	14.655
Snerydning	11.462	15.000	15.000	11.250
Fællesarealer indendørs	5.601	0	0	3.659
Anden renholdelse	0	1.000	2.000	0
	<b>151.538</b>	<b>161.000</b>	<b>153.000</b>	<b>157.632</b>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	14.032			106.972
Elektriker	17.766			0
VVS	0			30.604
Vinduer og døre	9.921			17.975
Låseservice	18.978			41.468
Tagarbejde	155.305			3.617
Dørtelefon	6.708			12.770
Fællesareal, udendørs	15.290			0
Reparation af ventilationsanlæg	5.436			11.763
Anden vedligeholdelse	38.335			0
Vedligeholdelse i lejligheder	4.439			1.844
Selvrisiko forsikringssager	0			2.000
	<b>286.210</b>	<b>350.000</b>	<b>350.000</b>	<b>229.013</b>

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
<b>7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Dørtelefonlæg	0	0	0	-6.385
Renovering af sokkel	11.842	0	0	1.268.738
Renovering gadedøre	0	0	320.000	0
	<b>11.842</b>	<b>0</b>	<b>320.000</b>	<b>1.262.353</b>
<b>8. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	117.730	118.000	128.000	117.170
Udarbejdelse og revision af årsrapport	29.400	28.000	30.900	28.000
Revision, tidligere år	188	0	0	-3.000
Revisor, deltagelse i generalforsamling 2021	3.150	3.000	3.300	3.000
Varmeregnskabshonorar	13.245	14.000	15.000	12.925
Gebyrer m.v.	6.114	7.000	7.000	6.484
Porto	299	3.000	3.000	85
Møder og generalforsamling	1.150	8.000	8.000	0
Bidrag til arrangementer og kurser	8.608	5.000	5.000	0
Tilsyn/rådgivning	15.681	0	0	0
Elektrolyse	0	10.000	10.000	8.465
Andre honorarer	3.270	50.000	50.000	7.000
Andre administrationsomkostninger	144	0	0	69
	<b>198.979</b>	<b>246.000</b>	<b>260.200</b>	<b>180.198</b>

	<u>2021/22</u>	<u>Budget 2021/22 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>2020/21</u>
<b>9. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Valuarvurdering	21.875	23.000	24.000	21.875
Domænenavn m.v.	2.765	1.000	1.000	755
Arbejdsweekend	1.531	0	0	1.963
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	8.500	8.500	8.500	4.500
Kontorartikler	1.060	5.000	5.000	225
Moms vedr. afholdte udgifter i 2020/21, inkl regulering 2019/20	-3.617	-5.000	-5.000	5.950
	<u><b>32.114</b></u>	<u><b>32.500</b></u>	<u><b>33.500</b></u>	<u><b>35.268</b></u>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	286.751	292.000	283.000	296.317
Renter, pengeinstitutter	24.606	25.000	20.000	26.299
	<u><b>311.357</b></u>	<u><b>317.000</b></u>	<u><b>303.000</b></u>	<u><b>322.616</b></u>

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>11. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober 2021	32.423.702	32.423.702
<b>Anskaffelsessum 30. september 2022</b>	<b>32.423.702</b>	<b>32.423.702</b>
Opskrivninger 1. oktober 2021	46.076.298	39.576.298
Årets opskrivning	2.000.000	6.500.000
<b>Opskrivninger 30. september 2022</b>	<b>48.076.298</b>	<b>46.076.298</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>80.500.000</b>	<b>78.500.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	48.100.000	48.100.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2022 i henhold til vurdering af 10. oktober 2022 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv, København. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2021 udgør 48.100.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,3 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.

## 12. Indestående Grundejernes Investeringsfond § 18 b

<u>0</u>	<u>0</u>
----------	----------

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 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>13. Andre tilgodehavender</b>		
Moms	243	0
	<u>243</u>	<u>0</u>
<b>14. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	9.747	9.360
Forudbetalt vandafgift	26.992	31.524
Forudbetalt ejendomsskat	73.372	69.047
	<u>110.111</u>	<u>109.931</u>
<b>15. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	4.819.471	3.805.336
Arbejdernes Landsbank A/S, foreningskonto	5.778	10.016
	<u>4.825.249</u>	<u>3.815.352</u>
<b>16. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. oktober 2021	843.600	843.600
Salg af lejlighed P. D. Løvs Alle 11B, 4 tv.	16.500	0
	<u>860.100</u>	<u>843.600</u>
<b>17. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2021	46.076.298	39.576.298
Årets værdiregulering	2.000.000	6.500.000
	<u>48.076.298</u>	<u>46.076.298</u>

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>18. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2021	-6.875.213	-7.335.220
Årets overførte overskud eller underskud	1.396.047	460.007
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-5.000.000	0
Salg af lejlighed P. D. Løvs Alle 11B, 4. tv.	816.255	0
	<u><b>-9.662.911</b></u>	<u><b>-6.875.213</b></u>
<b>19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. oktober 2021	15.355.225	15.355.225
Overført fra overført resultat	5.000.000	0
	<u><b>20.355.225</b></u>	<u><b>15.355.225</b></u>

**20. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, lån 016	64,64	27	872.401	286.751	25.522.661	876.772	16.497.848
			<b>872.401</b>	<b>286.751</b>	<b>25.522.661</b>	<b>876.772</b>	<b>16.497.848</b>

**Realkredit Danmark, lån 016:**

Obligationslån. Oprindelig kr. 27.916.000. Pålydende rente 0,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 0,5 pct. p.a.

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>21. Beboerkonto</b>		
Forudbetalt løbende boligtafgift	4.255	0
	<u>4.255</u>	<u>0</u>
<b>22. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	395.594	406.494
Fjernvarmeomkostning	-284.034	-284.416
Energimærke, rest 7 år (nedskr. kr. 2.100 pr. år)	-10.500	-10.500
	<u>101.060</u>	<u>111.578</u>
<b>23. Anden gæld</b>		
Moms	0	9.238
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.550	31.000
Øvrige skyldige omkostninger	34.356	394.939
Varmeregnskabshonorar	14.000	14.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	0	4.500
Indbetalingsforpligtelse 2021/22 Grundejernes Investeringsfond, §120	29.312	0
	<u>110.218</u>	<u>453.677</u>
<b>24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.523 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2022 udgør 80.500 t.kr.		



---

## 25. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 27, 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 9 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 6 lejligheder til ikke-medlemmer.

**26. Likviditetsudvikling****Likviditetsudvikling i regnskabsåret****2021/22**

Omsætningsaktiver	3.936.644
Kortfristet gæld	-1.514.072
Kortfristet del af langfristet gæld	872.401

<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b>3.294.973</b>
---	------------------

Resultat før skat	1.396.047
Årets afdrag	-872.401
Salg af lejlighed til andel	832.754

<b>Likviditet ultimo</b>	
<b>2021/22</b>	<b>4.651.373</b>

**Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret****2021/22**

Omsætningsaktiver	4.935.703
Kortfristet gæld	-1.161.102
Kortfristet del af langfristet gæld	876.772

<b>Likviditet ultimo</b>	
<b>2021/22</b>	<b>4.651.373</b>

**Likviditetsudvikling i budget 2022/23**

Budget 2022/23 (ekskl. næste års afdrag)	1.298.900
Næste års afdrag	-877.000

<b>Likviditet ultimo 2022/23</b>	<b>5.073.273</b>
----------------------------------	------------------

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

## 27. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/09 2020	30/09 2021	30/09 2022	
		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	46	2.867
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	377	377	6	322
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	3.189	3.189	52	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"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## 27. 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 2022 kr.</b>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	80.500.000	25.243	
		<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 2022 kr.</b>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.355.225	6.383	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	25		
<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	221.913 * 12 /	2.867 929	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.867 0	
H3	Boliglejeindtægter	17.457 * 12 /	2.867 73	
<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 2019/20 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2020/21 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2021/22 kr. pr. m<sup>2</sup></b>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-835	164	487

## 27. 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>Feltnr.</b>				<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
K1	Andelsværdi			16.846
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			7.280
K3	Teknisk andelsværdi			24.126
<b>Feltnr.</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"/>	
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Vedligeholdelse pr. år</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)</b>		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2019/20</b>	<b>År 2020/21</b>	<b>År 2021/22</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	47	72	90
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	881	396	4
M3	Vedligeholdelse i alt	928	468	94
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen</b>		
		<b>(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100</b>		
<b>Feltnr.</b>				<b>%</b>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			68
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Årets afdrag</b>		
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2019/20</b>	<b>År 2020/21</b>	<b>År 2021/22</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> (sidste 3 år)	305	309	304

## 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.

## 27. 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	16.777	15.083
Valuarvurdering	28.078	25.243
Anskaffelsessum (kostpris)	11.309	10.167
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.280	6.545
Foreslået andelsværdi	16.846	15.145
Reserver uden for andelsværdi	7.100	6.383
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		929
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	17.457 *12/322	651
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		13
Øvrige omkostninger		37
Finansielle poster, netto		13
Afdrag		37
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>91</u>

## 28. 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	39.273.487
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	25.522.661
Prioritetsgæld, kursværdi	-16.497.848
	<b>48.298.300</b>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2022.

Værdi pr. indskudt andelskrone 48.298.300/860.100	<b>56,15</b>
---	--------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på ordinær generalforsamling den 16. marts 2022)	<b>50,47</b>
--	--------------

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2022 kr. 80.500.000 i henhold til vurdering af 10. oktober 2022 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv, København. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2021 udgør 48.100.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,3 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.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

**28. 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	960.165
P.D. Løvs Alle 11, 1. th.	118	35.400	1.987.710
P.D. Løvs Alle 11, 2. sal	118	35.400	1.987.710
P.D. Løvs Alle 11, 3. sal	118	35.400	1.987.710
P.D. Løvs Alle 11, 4. sal	59	17.700	993.855
P.D. Løvs Alle 11A, st. th.	54	16.200	909.630
P.D. Løvs Alle 11A, 1.	102	30.600	1.718.190
P.D. Løvs Alle 11A, 2. tv.	48	14.400	808.560
P.D. Løvs Alle 11A, 2. th.	54	16.200	909.630
P.D. Løvs Alle 11A, 3. tv.	93	27.900	1.566.585
P.D. Løvs Alle 11A, 3. th.	54	16.200	909.630
P.D. Løvs Alle 11A, 4. th.	54	16.200	909.630
P.D. Løvs Alle 11B, st. tv.	55	16.500	926.475
P.D. Løvs Alle 11B, st. th.	45	13.500	758.025
P.D. Løvs Alle 11B, 1. th.	45	13.500	758.025
P.D. Løvs Alle 11B, 2. tv.	55	16.500	926.475
P.D. Løvs Alle 11B, 2. th.	45	13.500	758.025
P.D. Løvs Alle 11B, 3. tv.	55	16.500	926.475
P.D. Løvs Alle 11B, 4. tv.	55	16.500	926.475
P.D. Løvs Alle 11B, 4.th.	45	13.500	758.025
P.D. Løvs Alle 13, st. tv.	56	16.800	943.320
P.D. Løvs Alle 13, st. th.	56	16.800	943.320
P.D. Løvs Alle 13, 1. tv.	114	34.200	1.920.330
P.D. Løvs Alle 13, 2. tv.	58	17.400	977.010
P.D. Løvs Alle 13, 2. th.	56	16.800	943.320
P.D. Løvs Alle 13, 3. tv.	58	17.400	977.010
P.D. Løvs Alle 13, 3. th.	56	16.800	943.320
P.D. Løvs Alle 13, 4. tv.	58	17.400	977.010
P.D. Løvs Alle 13, 4. th.	56	16.800	943.320
Thorsgade 64, st. tv.	48	14.400	808.560
Thorsgade 64, st. th.	54	16.200	909.630
Thorsgade 64, 1. tv.	48	14.400	808.560
Thorsgade 64, 1. th.	54	16.200	909.630
Thorsgade 64, 2. tv.	48	14.400	808.560
Thorsgade 64, 2. th.	54	16.200	909.630
Thorsgade 64, 3. th.	102	30.600	1.718.190
Thorsgade 64, 4. tv.	48	14.400	808.560
Thorsgade 64, 4. th.	54	16.200	909.630
Thorsgade 66, st. tv.	103	30.900	1.735.035
Thorsgade 66, 1. tv.	55	16.500	926.475



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

Thorsgade 66, 1. th.	48	14.400	808.560
Thorsgade 66, 2. th.	48	14.400	808.560
Thorsgade 66, 3. tv.	55	16.500	926.475
Thorsgade 66, 3. th.	48	14.400	808.560
Thorsgade 66, 4. tv.	55	16.500	926.475
Thorsgade 66, 4. th.	48	14.400	808.560
Afrunding			3.685
	<b>2.867</b>	<b>860.100</b>	<b>48.298.300</b>

**Følsomhedsanalyse**

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 56,15 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 805.000 kr., 2.415.000 kr. og 4.025.000 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 80.500.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-4.025.000	44.273.300	51,47	-8,33%
-3%	-2.415.000	45.883.300	53,35	-4,99%
-1%	-805.000	47.493.300	55,22	-1,66%
0%	0	48.298.300	56,15	0,00%
1%	805.000	49.103.300	57,09	1,67%
3%	2.415.000	50.713.300	58,96	5,00%
5%	4.025.000	52.323.300	60,83	8,33%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 20.355.225 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 20.355.225 kr.

# PENNEO

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

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

## Helle Britt Andersson

### Administrator

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:1295606923970

IP: 86.58.xxx.xxx

2023-02-08 12:08:44 UTC



## Clara Christine Elbæk Naumann

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 0605568d-8a01-46cf-818e-e77e85e1d0b1

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-02-08 13:25:58 UTC



## Niels-Ole Bjørn Pedersen

### Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: 933edbce-8ac8-48fb-98d7-a9f7ee405974

IP: 86.58.xxx.xxx

2023-02-08 13:59:14 UTC



## Christoffer Hellmann

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-381101144514

IP: 94.147.xxx.xxx

2023-02-08 15:31:34 UTC



## Frank Curt Lauritzen Jackson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 5a9c0292-61c8-4d71-8a11-2b3edd7fc601

IP: 109.58.xxx.xxx

2023-02-08 19:56:54 UTC



## Espen Fyhrie

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 3c2b9e16-084b-438c-8c67-4230a02919b0

IP: 2.105.xxx.xxx

2023-02-10 17:17:42 UTC



## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: e776bb92-eb14-45d2-8afc-b1a26f45cf1e

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-02-14 09:14:04 UTC



## Allan Østergaard Jørgensen

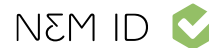
### Revisor

På vegne af: Beierholm Revisionsfirma

Serienummer: CVR:32895468-RID:27425575

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-02-14 21:01:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: TEGT6-VWTT1E-H4Q5I-GLS22-FB5YJ-J454Z

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>