



GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Sigurds Minde

Årsrapport for 2011/12

13. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@gib.dk • www.gib.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	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	20-23
LIKVIDITETSOVERSIGT	24
BUDGET FOR ÅRET 2012/13	25-26

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)
Nicolai Hellmann
Frank Jackson
Ida Suhr
Espen Fyhrie

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

Gyrn • Lops • Brandt
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 31 / 2013

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011/12 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 2011 - 30. september 2012

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 16. november 2012

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse:

Christoffer Hellmann
(formand)



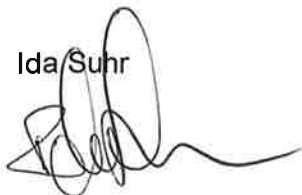
MIA LIND
Nicolai Hellmann



Frank Jackson



Ida Suhr



Espen Fyhrie



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Sigurds Minde

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sigurds Minde for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

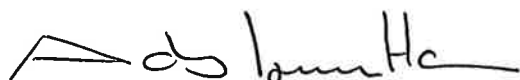
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 16. november 2012

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Anders Ingemann Hansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede 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 det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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

Forslag til resultatdisponering

Under 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 med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

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 reservede 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.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

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 24 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. 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 2011/12

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>	<u>Budget 2011/12 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.432.914	2.432.200	2.371.369
Lejeindtægter	2	329.073	318.800	321.621
Arbejdsweekend	9	7.914	0	23.060
Andre indtægter	3	602	0	2
INDTÆGTER I ALT		<u>2.770.503</u>	<u>2.751.000</u>	<u>2.716.048</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	152.456	157.500	145.600
Forbrugsafgifter	5	240.206	325.000	293.630
Renholdelse	6	110.504	113.900	116.915
Vedligeholdelse, løbende	7	122.830	160.000	219.567
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	0	0	85.659
Arbejdsweekend	9	0	4.000	0
Administrationsomkostninger	10	143.680	149.400	141.786
Øvrige foreningsomkostninger	11	21.797	36.600	39.875
OMKOSTNINGER I ALT		<u>791.473</u>	<u>946.400</u>	<u>1.043.032</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.979.030</u>	<u>1.804.600</u>	<u>1.673.016</u>
Finansielle indtægter	12	16.590	5.000	9.324
Finansielle omkostninger	13	2.244.163	1.210.000	867.056
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>2.227.573</u>	<u>1.205.000</u>	<u>857.732</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-248.543</u>	<u>599.600</u>	<u>815.284</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-248.543	599.600	815.284
DISPONERET I ALT		<u>-248.543</u>	<u>599.600</u>	<u>815.284</u>

Resultatopgørelse for 2011/12

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>	<u>Budget 2011/12 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>
---o0o---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	-248.543	599.600	815.284
Betalte prioritetsafdrag	-465.105	-470.100	-453.414
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>85.659</u>
Resultat af ordinær drift	-713.648	129.500	447.529
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-85.659</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u>-713.648</u>	<u>129.500</u>	<u>361.870</u>

Balance pr. 30. september 2012**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 46.300.000)	14	32.131.014	23.062.369
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		32.131.014	23.062.369
ANLÆGSAKTIVER		32.131.014	23.062.369
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	15	35.818	16.017
Restancer, andelshavere		13.855	5.572
Restance, andelshaver (afdragsordning frivilligt forlig)		36.196	42.196
Mellemregning administrator		9.433	4.677
Forudbetalte omkostninger	16	95.063	94.947
TILGODEHAVENDER		190.365	163.409
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	1.548.228	2.137.888
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.738.593	2.301.297
AKTIVER		33.869.607	25.363.666

Balance pr. 30. september 2012**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
		kr.	kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		843.600	843.600
Overført resultat m.v.		<u>6.128.258</u>	<u>-1.134.714</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>6.971.858</u>	<u>-291.114</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>0</u>	<u>7.511.515</u>
Andre reserver		<u>0</u>	<u>7.511.515</u>
EGENKAPITAL	18	<u>6.971.858</u>	<u>7.220.401</u>
Prioritetsgæld	19	26.513.292	17.498.637
Deposita		87.189	87.189
Varmeregnskab	20	66.956	27.997
Forudbetalt løbende boligafgift		0	415.864
Forudbetalt leje		901	901
Øvrig gæld	21	<u>229.411</u>	<u>112.677</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	<u>26.897.749</u>	<u>18.143.265</u>
PASSIVER		<u>33.869.607</u>	<u>25.363.666</u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.	<u>Budget 2011/12 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer, inkl. stign. m/ 2% pr. 1/3 2012	2.432.914	2.432.200	2.371.369
	<u>2.432.914</u>	<u>2.432.200</u>	<u>2.371.369</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	231.990	225.700	229.718
Lejeindtægt, antenneplads	97.083	93.100	91.903
	<u>329.073</u>	<u>318.800</u>	<u>321.621</u>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	602	0	-2
	<u>602</u>	<u>0</u>	<u>-2</u>
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	115.439	120.000	110.004
Forsikringer	37.017	37.500	35.596
	<u>152.456</u>	<u>157.500</u>	<u>145.600</u>
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	87.103	170.000	142.049
Renovation	98.618	95.000	93.981
Elforbrug fællesarealer	54.485	60.000	57.600
	<u>240.206</u>	<u>325.000</u>	<u>293.630</u>
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Viceværtsservice	79.283	83.900	83.865
Kørsel affald	16.566	15.000	18.115
Leje af lift	14.655	15.000	14.935
	<u>110.504</u>	<u>113.900</u>	<u>116.915</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.	<u>Budget 2011/12 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	30.035		47.499
Låseservice	3.850		9.176
Elektriker	26.895		33.296
Vinduer og døre	0		31.557
VVS	37.481		7.030
Fællesarealer indendørs (udbedring af loft efter vandskade)	6.923		0
Fællesarealer udendørs (cykelstativer)	0		28.750
Skadedyrsbekæmpelse (væggelus)	0		43.703
Håndværkerudgifter lejere	6.125		7.813
Anden vedligeholdelse (skovle, spader, klude m.v.)	2.302		1.790
Mellemsum	113.611	150.000	210.614
Elektrolyse	9.219	10.000	8.953
	122.830	160.000	219.567
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
1/3 del af gl. byggesag	0	0	85.659
	0	0	85.659
<u>Note 9. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	4.086	4.000	3.440
Indbetalt af medlemmer	- 12.000	0 -	26.500
Nettooverskud	- 7.914	4.000 -	23.060

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Realiseret 2011/12</u>	<u>Budget 2011/12 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2010/11</u>
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 10. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	106.194	106.200	99.103
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	21.000	21.000
Varmeregnskabshonorar	11.841	17.200	17.169
Gebyrer m.v.	4.595	5.000	4.514
Andre administrationsudgifter	50	0	0
	<u>143.680</u>	<u>149.400</u>	<u>141.786</u>
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	4.500	0
Kontorartikler	1.573	5.500	5.268
Blomster og gaver	200	0	0
Møder og generalforsamling	4.253	8.000	7.301
Domænenavn	45	0	45
Tab lejere	18.726	18.600	18.561
Andre udgifter	0	0	1.200
	<u>21.797</u>	<u>36.600</u>	<u>39.875</u>
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	16.241	5.000	9.201
Renter Grundejernes Investeringsfond	349	0	123
	<u>16.590</u>	<u>5.000</u>	<u>9.324</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.359.905	1.210.000	867.056
Omkostninger ved omprioritering	169.267	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	714.518	0	0
Andre renter	473	0	0
	<u>2.244.163</u>	<u>1.210.000</u>	<u>867.056</u>

Noter til balance pr. 30. september 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14.</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. oktober	23.062.369	22.325.893
	23.062.369	22.325.893
Tilgang, facaderenovering afsluttet	0	171.318
Tilgang, facaderenovering påbegyndt	9.068.645	565.158
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	32.131.014	23.062.369

Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. september 2012.

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. september 2012.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 46.300.000.

Note 15. 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 med tillæg af årets skyldige indbetaling. 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 lejemåls overgang til andel.

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt ejendomsskat	54.168	52.613
Forudbetalt forsikring	9.111	8.967
Forudbetalt vandafgift	27.630	33.367
Forudbetalt el	4.154	0
	95.063	94.947

Noter til balance pr. 30. september 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank (kreditmaksimum kr. 2.000.000)	1.541.684	2.135.341
Kassebeholdning	6.544	2.547
	<u>1.548.228</u>	<u>2.137.888</u>
<u>Note 18. 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	- 1.134.714	- 1.751.483
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	7.511.515	- 198.515
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 248.543	815.284
Saldo pr. 30. september	<u>6.128.258</u>	<u>- 1.134.714</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	7.511.515	7.313.000
Overført fra overført resultat m.v.	-7.511.515	198.515
Saldo pr. 30. september	<u>0</u>	<u>7.511.515</u>
Egenkapital i alt	<u>6.971.858</u>	<u>7.220.401</u>

Noter til balance pr. 30. september 2012**Note 19. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1)	2)	
	<u>Nykredit</u>	<u>Realkredit Danmark</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	-	29	
Renter og bidrag	161.892	1.198.013	<u>1.359.905</u>
Betalt afdrag i året	11.397	453.708	<u>465.105</u>
Nominel restgæld	Indfriet	26.513.292	<u>26.513.292</u>
Obligationsrestgæld	Indfriet	26.924.100	<u>26.924.100</u>
Kurs	Indfriet	100	
Kursværdi	-	26.924.100	<u>26.924.100</u>
Næste års afdrag	-	484.300	<u>484.300</u>
		---o0o---	
Renter og bidrag i alt			<u>1.359.905</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld			<u>1.359.905</u>
Betalt afdrag i alt			<u>465.105</u>
Nominel restgæld i alt			<u>26.513.292</u>
Kursværdi i alt			<u>26.924.100</u>
Næste års afdrag i alt			<u>484.300</u>

Noter til balance pr. 30. september 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>1) Nykredit</u>		
Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 19.856.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,4256 pct. p.a. Indfriet.		
<u>2) Realkredit Danmark</u>		
Realkredit Danmark, kontantlån. Oprindelig kr. 26.967.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,1316 pct. p.a.		
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	364.280	342.820
Fjernvarmeomkostning	297.324	309.198
	<u>-66.956</u>	<u>-33.622</u>
Energimærke	0	5.625
Varmeregnskab i alt	<u>-66.956</u>	<u>-27.997</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	0	26.426
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	21.000
Krüger	12.675	8.953
Varmeregnskabshonorar	15.000	17.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	12.000
EI	0	8.865
Skbby Jensen	3.664	3.664
Minol	0	8.250
Ren Ejendomsservice	6.636	6.519
J. H. Totalentreprise A/S, facaderenovering	103.436	0
CEJ byggesagsadministration, facaderenovering	62.500	0
	<u>229.411</u>	<u>112.677</u>

Noter til balance pr. 30. september 2012

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 26.028.992 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 30. september 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.200.000 til sikkerhed for kassekredit.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 2.000.000

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 ledige 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 til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 30. september 2012

Note 24. 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:

	2011/12	2010/11
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.465	16.465
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	7.232	7.001
	2011/12	2010/11
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.465	16.465
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	8.201	7.940
Foreslået andelsværdi	7.372	7.922
Reserver uden for andelsværdi	0	2.671
Andel i foreningens nettogæld m.v.	9.093	5.872
	16.465	16.465

Øvrige noter pr. 30. september 2012

	2011/12	2010/11
	kr./kvm.	kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	865	843
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	615	609
	2011/12 i	2010/11 i
	pct.	pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	4	13
Øvrige omkostninger	19	31
Finansielle poster netto	64	37
Afdrag	13	19
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	88	87
Note 25. Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a (ejendommen indregnet til anskaffelsessum), samt vedtægterne.		
Egenkapital pr. 30. september 2012		6.971.858
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2010	46.300.000	
Ejendommens værdi iflg. årsrapporten	-32.131.014	14.168.986
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	26.513.292	
Prioritetsgæld, kursværdi	-26.924.100	-410.808
		20.730.036
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>20.730.036</u> 843.600	24,57
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. januar 2012)		26,41

Øvrige noter pr. 30. september 2012

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
5	13.500	67.500	331.740	1.658.700
12	14.400	172.800	353.856	4.246.272
9	16.200	145.800	398.087	3.582.783
7	16.500	115.500	405.459	2.838.213
5	16.800	84.000	412.831	2.064.155
1	17.100	17.100	420.203	420.203
3	17.400	52.200	427.575	1.282.725
3	17.700	53.100	434.947	1.304.841
1	30.600	30.600	751.943	751.943
1	34.200	34.200	840.407	840.407
2	35.400	70.800	869.895	1.739.790
Afrunding				4
49		843.600		20.730.036

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 24,57 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i anskaffelsessum samt forbedringer) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 231.000, kr. 692.000, kr. 1.153.000. 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 anskaffelsessum på kr. 23.062.369.

Øvrige noter pr. 30. september 2012

<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>
-1.153.000	-5%	19.577.036	23,21	-5,56%
-692.000	-3%	20.038.036	23,75	-3,34%
-231.000	-1%	20.499.036	24,30	-1,11%
0	0	20.730.036	24,57	0,00%
231.000	1%	20.961.036	24,85	+1,11%
692.000	3%	21.422.036	25,39	+3,34%
1.153.000	5%	21.883.036	25,94	+5,56%

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

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2012

		<u>30/9 2012</u>
		kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	13.900	
Restance, andelshaver (afdragsordning frivilligt forlig)	36.200	
Mellemregning administrator	9.400	
Forudbetalte omkostninger	95.100	
Likvide beholdninger	<u>1.548.200</u>	1.702.800
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	66.900	
Øvrig gæld	<u>229.400</u>	<u>296.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2012		<u><u>1.406.500</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2011		1.728.700
Formuetilgang i årets løb:		
Optagelse af lån		<u>26.967.000</u>
		28.695.700
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	713.600	
Tilgang på ejendommens værdikonto	9.068.600	
Forhøjelse af gæld til Grundejernes Investeringsfond	19.800	
Indfrielse af lån	<u>17.487.200</u>	<u>27.289.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2012		<u><u>1.406.500</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. september 2012 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 2.000.000.

Budget for året 2012/13 med sammenligningstal

	Budget 2012/13 (ej revideret)	Realiseret 2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligaft - medl., Inkl. stign. m/ 2% pr. 1/3 12	2.452.200	2.432.914	2.432.200
Lejeindtægter, beboelseslejemål	232.600	231.990	225.700
Lejeindtægt, antenneplads	96.600	97.083	93.100
Arbejdsweekend	0	7.914	0
Påkravsgebyr	0	602	0
	2.781.400	2.770.503	2.751.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	120.000	115.439	120.000
Forsikringer	47.600	37.017	37.500
Vandafgift	110.000	87.103	170.000
Renovation	97.800	98.618	95.000
Elforbrug fællesarealer	60.000	54.485	60.000
Viceværtsservice	80.000	79.283	83.900
Kørsel affald	16.600	16.566	15.000
Leje af lift	15.000	14.655	15.000
Vedligeholdelse, løbende	150.000	113.611	150.000
Elektrolys	10.000	9.219	10.000
Arbejdsweekend	4.000	0	4.000
Administrationshonorar	109.200	106.194	106.200
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	21.000	21.000
Varmeregnskabshonorar	11.800	11.841	17.200
Gebyrer m.v.	5.000	4.595	5.000
Andre administrationsudgifter	0	50	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse (tilbageført 2010/11)	0	7.500	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	4.500	4.500
Kontorartikler	5.500	1.573	5.500
Blomster og gaver	0	200	0
Møder og generalforsamling	8.000	4.253	8.000
Domænenavn	0	45	0
Tab lejere	18.800	18.726	18.600
OMKOSTNINGER I ALT	894.800	791.473	946.400
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.886.600	1.979.030	1.804.600
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	5.000	16.241	5.000
Renter Grundejernes Investeringsfond	0	349	0
Prioritetsrenter og bidrag	-1.194.500	-1.359.905	-1.210.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-169.267	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-714.518	0
Andre renter	0	-473	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	1.189.500	2.227.573	1.205.000

Budget for året 2012/13 med sammenligningstal

	Budget 2012/13 (ej revideret)	Realiseret 2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)
RESULTAT FØR SKAT	697.100	-248.543	599.600
ÅRETS RESULTAT	697.100	-248.543	599.600
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	697.100	-248.543	599.600
DISPONERET I ALT	697.100	248.543	599.600
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	697.100	-248.543	599.600
Betalte prioritetsafdrag	-484.300	-465.105	-470.100
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	212.800	-713.648	129.500

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2012/13**

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2012	1.406.500
Årets budgetterede resultat 2012/13 efter prioritetsafdrag og hensættelser	212.800
Likviditetsoverskud pr. 30. september 2013	1.619.300

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. september 2013 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 2.000.000.

Foranstående budget for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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.