

# Andelsboligforeningen Sigurds Minde

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

## Årsrapport

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 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 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 17. december 2020

### **Bestyrelse**

Christoffer Hellmann  
formand

Espen Fyhrie

Aiman Hosseinian

Frank Jackson

Herman Bailey

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Sigurds Minde skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020. 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 2020.

København N, den 17. december 2020

### **Administrator**

CEJ Ejendomsadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningen ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

---

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sigurds Minde

### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sigurds Minde for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 1. februar 2020 i henhold til valuarvurdering af 10. februar 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 30. september 2020. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdiurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 med forbehold.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Sigurds Minde har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 og 1. oktober 2020 - 30. september 2021. 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 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

---

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København V, den 17. december 2020

**GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne24622

---

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



---

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. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om 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 balance-dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

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

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

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### Hensatte forpligtelser

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

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

### Øvrige gældsforpligtelser

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

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

#### Andelsværdi

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

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Budget		Budget	
	2019/20	2019/20 (ej revideret)	2020/21 (ej revideret)	2018/19
1 Boligafgift	2.505.023	2.505.000	2.536.000	2.461.938
2 Lejeindtægter	245.934	242.000	247.000	309.712
3 Arbejdsweekend	0	0	0	10.421
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.750.957</b>	<b>2.747.000</b>	<b>2.783.000</b>	<b>2.782.071</b>
4 Ejendomsskat og forsikringer	-199.177	-203.000	-201.000	-198.481
5 Forbrugsafgifter	-246.810	-273.000	-260.000	-280.640
6 Renholdelse	-196.198	-191.000	-156.000	-176.780
7 Vedligeholdelse, løbende	-148.761	-250.000	-250.000	-114.605
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.808.937	-3.948.000	-875.000	-1.336.530
9 Administrationsomkostninger	-198.106	-253.000	-246.000	-216.250
10 Øvrige foreningsomkostninger	23.213	-13.000	-13.000	-13.531
Omkostninger i alt	-3.774.776	-5.131.000	-2.001.000	-2.336.817
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.023.819</b>	<b>-2.384.000</b>	<b>782.000</b>	<b>445.254</b>
11 Finansielle indtægter	0	1.000	0	998
12 Finansielle omkostninger	-1.324.344	-421.000	-296.000	-610.481
Finansielle poster netto	-1.324.344	-420.000	-296.000	-609.483
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.348.163</b>	<b>-2.804.000</b>	<b>486.000</b>	<b>-164.229</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	857.265	860.000	868.000	807.406
Overført restandel af årets resultat	-3.205.428	-3.664.000	-382.000	-971.635
Overført til "Overført resultat"	-2.348.163	-2.804.000	486.000	-164.229
<b>I alt</b>	<b>-2.348.163</b>	<b>-2.804.000</b>	<b>486.000</b>	<b>-164.229</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
13	Ejendom	72.000.000	72.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>72.000.000</u></b>	<b><u>72.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
14	Indestående Grundejernes Investeringsfond § 18 b	295.127	265.045
	Beboerkonto	113	0
	Afdragsordning, andelshavere	0	5.912
15	Andre tilgodehavender	25.538	0
16	Periodeafgrænsningsposter	106.845	108.138
	Tilgodehavender i alt	<u>427.623</u>	<u>379.095</u>
17	Likvide beholdninger	<u>5.165.645</u>	<u>2.722.908</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.593.268</u></b>	<b><u>3.102.003</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>77.593.268</u></b>	<b><u>75.102.003</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>			
Note	2020	2019	
<b>Egenkapital</b>			
18	Andelsindskud	843.600	843.600
19	Reserve for opskrivning af ejendom	39.576.298	39.576.298
20	Overført resultat	-7.335.220	-6.631.832
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>33.084.678</u>	<u>33.788.066</u>
21	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15.355.225	17.000.000
	Andre reserver	<u>15.355.225</u>	<u>17.000.000</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>48.439.903</u></b>	<b><u>50.788.066</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, §18 b	295.127	265.045
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>295.127</u></b>	<b><u>265.045</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
22	Gæld til realkreditinstitutter	26.395.063	22.150.473
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.395.063</u>	<u>22.150.473</u>
22	Kortfristet del af langfristet gæld	868.053	823.675
	Deposita	76.416	76.416
23	Beboerkonto	1.367.110	0
24	Skyldig skat	0	135
25	Varmeregnskab	26.898	19.327
26	Anden gæld	124.698	978.866
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.463.175</u>	<u>1.898.419</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>28.858.238</u></b>	<b><u>24.048.892</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>77.593.268</u></b>	<b><u>75.102.003</u></b>
27	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
28	<b>Eventualforpligtelser</b>		
29	<b>Likviditetsudvikling</b>		
30	<b>Nøgleoplysninger</b>		
31	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	2.505.023	2.505.000	2.536.000	2.461.938
	<b>2.505.023</b>	<b>2.505.000</b>	<b>2.536.000</b>	<b>2.461.938</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	242.949	241.000	244.000	241.272
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond § 18 b	-28.935	-29.000	-29.000	-28.558
Lejereduktion	-18.781	-19.000	-19.000	-18.781
Lejeindtægt, antenneplads HI3G	50.701	49.000	51.000	49.224
Lejeindtægt, antenneplads - TT Netværket P/S	0	0	0	11.555
Kompensation, opsagt lejer (TT Netværket P/S)	0	0	0	55.000
	<b>245.934</b>	<b>242.000</b>	<b>247.000</b>	<b>309.712</b>
<b>3. Arbejdsweekend</b>				
Indbetalt af medlemmer	0			13.000
Afholdte udgifter	0			-2.579
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.421</b>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	160.137	158.000	161.000	155.078
Forsikringer	39.040	45.000	40.000	43.403
	<b>199.177</b>	<b>203.000</b>	<b>201.000</b>	<b>198.481</b>



	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>5. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	109.740	145.000	130.000	156.113
Elforbrug fællesarealer	35.542	33.000	25.000	30.197
Renovation	101.528	95.000	105.000	94.330
	<b>246.810</b>	<b>273.000</b>	<b>260.000</b>	<b>280.640</b>
<b>6. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice	83.406	85.000	95.000	83.406
Kørsel affald og leje af container	36.667	25.000	30.000	20.973
Leje af lift	14.655	15.000	15.000	14.655
Snerydning	11.250	15.000	15.000	11.251
Fællesarealer indendørs	6.182	0	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	44.038	50.000	0	46.495
Anden renholdelse	0	1.000	1.000	0
	<b>196.198</b>	<b>191.000</b>	<b>156.000</b>	<b>176.780</b>
<b>7. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	1.483			10.340
Elektriker	10.198			7.540
VVS	26.347			46.962
Vinduer og døre	2.864			0
Låseservice	15.148			21.431
Kloakarbejde	10.874			4.575
Dørtelefon	4.015			0
Udbedring af fugtskader	55.965			0
Vedligeholdelse i lejeboliger	21.867			18.387
Selvrisiko forsikringsager	0			5.370
	<b>148.761</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>114.605</b>

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Dørtelefonanlæg	0	0	0	209.113
Renovering af sokkel	0	875.000	875.000	0
Udskiftning af stigestreng og køkkenfaldstammer	2.663.833	3.073.000	0	1.127.417
Tagarbejde	145.104	0	0	0
	<b>2.808.937</b>	<b>3.948.000</b>	<b>875.000</b>	<b>1.336.530</b>
<b>9. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	116.585	117.000	117.000	115.316
Udarbejdelse og revision af årsrapport	27.375	27.000	28.000	26.625
Revisor, deltagelse i generalforsamling 2018/19 samt udarbejdelse af ny årsrapport 2018/19 iht. generalforsamlingsbeslutning	10.375	3.000	3.000	3.000
Konsulenthonorar	0	0	0	28.417
Varmeregnskabshonorar	13.000	15.000	14.000	12.882
Gebyrer m.v.	5.182	5.000	5.000	4.851
Porto	193	3.000	3.000	2.879
Kontingent Realråd	2.500	10.000	0	10.000
Møder og generalforsamling	844	8.000	8.000	704
Bidrag til arrangementer og kurser	0	5.000	5.000	0
Elektrolyse	12.064	10.000	13.000	8.113
Andre honorar	9.488	50.000	50.000	3.175
Andre administrationsomkostninger	500	0	0	288
	<b>198.106</b>	<b>253.000</b>	<b>246.000</b>	<b>216.250</b>

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>10. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Valuarvurdering	0	22.000	22.000	21.875
Domænenavn m.v.	530	1.000	1.000	655
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.000	5.000	5.000	5.000
Kontorartikler	987	5.000	5.000	2.822
Moms vedr. afholdte udgifter i 2019/20	-28.730	-20.000	-20.000	-16.821
	<b>-23.213</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.531</b>
<b>11. Finansielle indtægter</b>				
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	4
Renter, Grundejernes investeringsfond	0	1.000	0	994
	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>998</b>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	379.501	380.000	296.000	610.481
Renter, pengeinstitutter	52	0	0	0
Omkostninger ved omprioritering	67.949	41.000	0	0
Kurstab ved optagelse af obligationslån	876.842	0	0	0
	<b>1.324.344</b>	<b>421.000</b>	<b>296.000</b>	<b>610.481</b>

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>13. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober 2019	32.423.702	32.423.702
<b>Anskaffelsessum 30. september 2020</b>	<b><u>32.423.702</u></b>	<b><u>32.423.702</u></b>
Opskrivninger 1. oktober 2019	39.576.298	15.676.298
Årets opskrivning	0	23.900.000
<b>Opskrivninger 30. september 2020</b>	<b><u>39.576.298</u></b>	<b><u>39.576.298</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b><u>72.000.000</u></b>	<b><u>72.000.000</u></b>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2019	48.100.000	48.100.000

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

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

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>14. Indestående Grundejernes Investeringsfond § 18 b</b>		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	295.127	265.045
	<u>295.127</u>	<u>265.045</u>
<p>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.</p> <p>Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Bindingspligten formindskes og indestændet 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.</p>		
<b>15. Andre tilgodehavender</b>		
Moms	25.538	0
	<u>25.538</u>	<u>0</u>
<b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	9.742	9.815
Forudbetalt vandafgift	30.852	35.410
Forudbetalt ejendomsskat	66.251	62.913
	<u>106.845</u>	<u>108.138</u>
<b>17. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	5.160.510	2.716.198
Arbejdernes Landsbank A/S, foreningskonto	5.135	6.710
	<u>5.165.645</u>	<u>2.722.908</u>

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>18. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. oktober 2019	843.600	843.600
	<b><u>843.600</u></b>	<b><u>843.600</u></b>
<b>19. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2019	39.576.298	15.676.298
Årets værdiregulering	0	23.900.000
	<b><u>39.576.298</u></b>	<b><u>39.576.298</u></b>
<b>20. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2019	-6.631.832	4.086.068
Årets overførte overskud eller underskud	-2.348.163	-164.229
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.644.775	-10.553.671
	<b><u>-7.335.220</u></b>	<b><u>-6.631.832</u></b>
<b>21. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. oktober 2019	17.000.000	6.682.816
Overført til overført resultat m.v.	-1.644.775	10.553.671
Overført til forpligtelse Grundejernes Investeringsfond, §18 b	0	-236.487
	<b><u>15.355.225</u></b>	<b><u>17.000.000</u></b>

## 22. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, lån 015	0,00	0	204.381	149.332	0	0	0
Realkredit Danmark, lån 016	97,42	29	652.884	230.169	27.263.116	868.053	26.559.728
			<b>857.265</b>	<b>379.501</b>	<b>27.263.116</b>	<b>868.053</b>	<b>26.559.728</b>

**Realkredit Danmark, lån 015:**

Obligationsslån. Oprindelig kr. 24.490.000. Pålydende rente 2,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 2,0 pct. p.a. Lånet er indfriet.

**Realkredit Danmark, lån 016:**

Obligationsslån. 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 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>23. Beboerkonto</b>		
Andelsoverdragelser	1.367.110	0
	<u><b>1.367.110</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>24. Skyldig skat</b>		
Skyldig skat 1. oktober 2019	135	136
Regulering af tidligere års skat	0	-1
Betalt skat vedrørende tidligere år	-135	0
Skyldig skat vedrørende tidligere år	0	135
	<u><b>0</b></u>	<u><b>135</b></u>
<b>25. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	405.598	392.306
Fjernvarmeomkostning	-366.100	-358.279
Energimærke, rest 7 år (nedskr. kr. 2.100 pr. år)	-12.600	-14.700
	<u><b>26.898</b></u>	<u><b>19.327</b></u>
<b>26. Anden gæld</b>		
Moms	0	28
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.375	26.625
Valuarvurdering	0	21.875
Øvrige skyldige omkostninger	46.888	28.444
Varmeregnskabshonorar	14.000	15.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	4.500	5.000
Christoffersen & Knudsen	0	853.336
Indbetalingsforpligtelse 2019/20 Grundejernes Investeringsfond, §18 b	28.935	28.558
	<u><b>124.698</b></u>	<u><b>978.866</b></u>



---

**27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.263 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2020 udgør 72.000 t.kr.

**28. Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

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

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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

**29. Likviditetsudvikling****Likviditetsudvikling i regnskabsåret****2019/20**

Omsætningsaktiver	3.102.003
Kortfristet gæld	-1.898.419
Kortfristet del af langfristet gæld	823.675

<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b>2.027.259</b>
-----------------------------------------------------------	------------------

Resultat før skat	-2.348.163
Årets afdrag	-857.265
GI §18 b, renter 2019	1.147
Optrævet bidrag til GI hos lejere	28.935
Låneoptagelse	27.916.000
Låneindfrielse	-22.769.767

<b>Likviditet ultimo</b>	<b>3.998.146</b>
--------------------------	------------------

**Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret****2019/20**

Omsætningsaktiver	5.593.268
Kortfristet gæld	-2.463.175
Kortfristet del af langfristet gæld	868.053

<b>Likviditet ultimo</b>	<b>3.998.146</b>
--------------------------	------------------

**Likviditetsudvikling i budget 2020/21**

Budget 2020/21 (ekskl. næste års afdrag)	486.000
Næste års afdrag	-868.000

<b>Likviditet ultimo 2020/21</b>	<b>3.616.146</b>
----------------------------------	------------------

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

### 30. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sigurds Minde anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Felt nr.	Boligtype	30/09 2018	30/09 2019	30/09 2020	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.812	2.812	48	2.812
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	377	377	7	377
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	3.189	3.189	55	3.189

  

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

  

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

  

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

  

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

## 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
<u>Felt nr.</u>	<u>Forklaring på udregning:</u>	<u>Anvendt værdi 30/09 2020 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000	22.578	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
<u>Felt nr.</u>	<u>Forklaring på udregning:</u>	<u>Anvendt værdi 30/09 2020 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.355.225	4.815	
<u>Felt nr.</u>	<u>Forklaring på udregning:</u>	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	21		
<u>Felt nr.</u>	<u>Sæt kryds</u>	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
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"/>	
<u>Forklaring på udregning:</u>		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u>		
		<u>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
<u>Felt nr.</u>			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	
H1	Boligafgift	211.316 * 12 /	2.812 902	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.812 0	
H3	Boliglejeindtægter	20.279 * 12 /	2.812 87	
<u>Forklaring på udregning:</u>		<u>Årets resultat</u>		
		<u>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
<u>Felt nr.</u>		<u>År 2017/18</u>	<u>År 2018/19</u>	<u>År 2019/20</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	193	-58	-835

## 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
<b>Felt nr.</b>			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi		12.016
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		8.273
K3	Teknisk andelsværdi		20.289

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

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Felt nr.</b>		<u>År 2017/18</u>	<u>År 2018/19</u>	<u>År 2019/20</u>
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	72	36	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	419	881
M3	Vedligeholdelse i alt	72	455	928

Forklaring på udregning:		
<u>(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100</u>		
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Felt nr.</b>		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	60

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<u>År 2017/18</u>	<u>År 2018/19</u>	<u>År 2019/20</u>
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	294	287	305

## Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

**30. Nøgleoplysninger (fortsat)**

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.105	15.083
Valuarvurdering	25.605	22.578
Anskaffelsessum (kostpris)	11.530	10.167
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.273	7.295
Foreslået andelsværdi	12.016	10.595
Reserver uden for andelsværdi	5.461	4.815
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		902
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	20.279 *12/ 377	645
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		50
Øvrige omkostninger		14
Finansielle poster, netto		22
Afdrag		14
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>91</u>

**31. Beregning af andelsværdi**

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	33.084.678
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	27.263.116
Prioritetsgæld, kursværdi	-26.559.728
	<u><b>33.788.066</b></u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2020.

Værdi pr. indskudt andelskrone - 33.788.066/843.600	<u><b>40,05</b></u>
-----------------------------------------------------	---------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 2. april 2020)	<u><b>40,05</b></u>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 1. februar 2020 kr. 72.000.000 i henhold til vurdering af 10. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv, København. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 48.100.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,50 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 ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

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

Fordelingen af andelsværdien på andele:

<b>Andel</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Indskud (kr.)</b>	<b>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</b>
P.D. Løvs Alle 11, st. tv.	57	17.100	684.855
P.D. Løvs Alle 11, 1. th.	118	35.400	1.417.770
P.D. Løvs Alle 11, 2. sal	118	35.400	1.417.770
P.D. Løvs Alle 11, 3. sal	118	35.400	1.417.770
P.D. Løvs Alle 11, 4. sal	59	17.700	708.885
P.D. Løvs Alle 11A, st. th.	54	16.200	648.810
P.D. Løvs Alle 11A, 1.	102	30.600	1.225.530
P.D. Løvs Alle 11A, 2. tv.	48	14.400	576.720
P.D. Løvs Alle 11A, 2. th.	54	16.200	648.810
P.D. Løvs Alle 11A, 3. tv.	93	27.900	1.117.395
P.D. Løvs Alle 11A, 3. th.	54	16.200	648.810
P.D. Løvs Alle 11A, 4. th.	54	16.200	648.810
P.D. Løvs Alle 11B, st. tv.	55	16.500	660.825
P.D. Løvs Alle 11B, st. th.	45	13.500	540.675
P.D. Løvs Alle 11B, 1. th.	45	13.500	540.675
P.D. Løvs Alle 11B, 2. tv.	55	16.500	660.825
P.D. Løvs Alle 11B, 2. th.	45	13.500	540.675
P.D. Løvs Alle 11B, 3. tv.	55	16.500	660.825
P.D. Løvs Alle 11B, 4.th.	45	13.500	540.675
P.D. Løvs Alle 13, st. tv.	56	16.800	672.840
P.D. Løvs Alle 13, st. th.	56	16.800	672.840
P.D. Løvs Alle 13, 1. tv.	114	34.200	1.369.710
P.D. Løvs Alle 13, 2. tv.	58	17.400	696.870
P.D. Løvs Alle 13, 2. th.	56	16.800	672.840
P.D. Løvs Alle 13, 3. tv.	58	17.400	696.870
P.D. Løvs Alle 13, 3. th.	56	16.800	672.840
P.D. Løvs Alle 13, 4. tv.	58	17.400	696.870
P.D. Løvs Alle 13, 4. th.	56	16.800	672.840
Thorsgade 64, st. tv.	48	14.400	576.720
Thorsgade 64, st. th.	54	16.200	648.810
Thorsgade 64, 1. tv.	48	14.400	576.720
Thorsgade 64, 1. th.	54	16.200	648.810
Thorsgade 64, 2. tv.	48	14.400	576.720
Thorsgade 64, 2. th.	54	16.200	648.810
Thorsgade 64, 3. th.	102	30.600	1.225.530
Thorsgade 64, 4. tv.	48	14.400	576.720
Thorsgade 64, 4. th.	54	16.200	648.810
Thorsgade 66, st. tv.	55	16.500	660.825
Thorsgade 66, st. th.	48	14.400	576.720
Thorsgade 66, 1. tv.	55	16.500	660.825



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

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

**Følsomhedsanalyse**

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

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

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

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 15.355.225 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 15.355.225 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.”

## Christoffer Hellmann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-381101144514

IP: 62.66.xxx.xxx

2021-02-02 14:42:53Z

NEM ID 

## Helle Britt Andersson

Administrator og dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:1295606923970

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-02-02 14:45:07Z

NEM ID 

## Aiman Hosseinian

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-626713938954

IP: 176.21.xxx.xxx

2021-02-02 15:14:48Z

NEM ID 

## Frank Curt Lauritzen Jackson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-893708202420

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-02-02 17:12:10Z

NEM ID 

## Herman John Bailey

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-217602873622

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-02-17 14:10:49Z

NEM ID 

## Espen Fyhrie

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-779614535930

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-02-22 14:11:52Z

NEM ID 

## Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190709833605

IP: 78.143.xxx.xxx

2021-02-22 18:25:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0GZVJ-WFKOW-X84LT-YSEBX-HE7VE-506FP

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](mailto: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>