

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Sigurds Minde

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

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for Andelsboligforeningen Sigurds Minde.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor 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 10. januar 2018

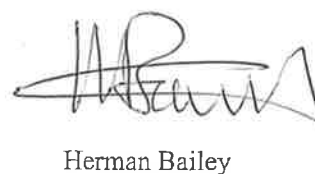
Bestyrelse



Christoffer Hellmann
Formand



Espen Fyhrig



Herman Bailey



Frank Jackson



Morten Larssen

Administrator- og bestyrelsespåtegning


Som administrator i Andelsboligforeningen Sigurds Minde skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. 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 2017.

København V, den 10. januar 2018

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25/1 2018.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sigurds Minde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sigurds Minde for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Sigurds Minde har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 og 1. oktober 2017 - 30. september 2018. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København V, den 10. januar 2018

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

Søren Deleuran
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Sigurds Minde
 P.D. Løvs Allé 11-13/ Thorsgade 64-66
 2200 København N

CVR-nr.: 21 22 76 41
 Etableret: 27. november 1998
 Hjemsted: København Kommune
 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Andelskapital: 843.600
 Andelshavere: 49

Ejendommen

Matrikelnr: 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter

Bestyrelse

Christoffer Hellmann
 Espen Fyhrig
 Herman Bailey
 Frank Jackson
 Morten Larsen

Administrator

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

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
 Gammel Kongevej 1, 2.
 1610 København V
 Tlf. 38 87 99 11
 E-mail: kbh@glb.dk

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 25. januar 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sigurds Minde er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

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 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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel 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 m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom måles til ejendomsvurdering 1. oktober 2016.

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 indestående i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Anvendt regnskabspraksis

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

"Overført resultat m.v." 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 inødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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.

Vedtægterne bestemmer desuden, 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	2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	Budget 2017/18 (ej revideret)	2015/16
1 Boligafgift	2.462.711	2.463.000	2.463.000	2.462.711
2 Lejeindtægter	332.710	332.000	336.000	330.837
3 Arbejdsweekend	11.367	0	0	2.119
Indtægter i alt	2.806.788	2.795.000	2.799.000	2.795.667
4 Ejendomsskat og forsikringer	-203.702	-205.000	-208.000	-201.521
5 Forbrugsafgifter	-251.542	-296.000	-391.000	-277.294
6 Renholdelse	-121.591	-84.000	-133.000	-116.087
7 Vedligeholdelse, løbende	-125.926	-150.000	-250.000	-102.096
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-36.040	-300.000	-4.845.000	-116.723
9 Adm.omkostninger	-197.571	-245.300	-247.000	-200.281
10 Øvrige foreningsomkostninger	-27.016	-23.600	-26.200	-26.329
Omkostninger i alt	-963.388	-1.303.900	-6.100.200	-1.040.331
Resultat før finansielle poster	1.843.400	1.491.100	-3.301.200	1.755.336
11 Finansielle indtægter	1.430	0	2.000	1.250.164
12 Finansielle omkostninger	-766.818	-700.000	-1.205.000	-1.713.482
Finansielle poster netto	-765.388	-700.000	-1.203.000	-463.318
Årets resultat	1.078.012	791.100	-4.504.200	1.292.018
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag (inkl. nye lån)	778.792	353.000	764.000	678.287
Overført restandel af årets resultat	299.220	438.100	-5.268.200	613.731
I alt	1.078.012	791.100	-4.504.200	1.292.018

Balance 30. september

Aktiver			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
13	Ejendom	48.100.000	48.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>48.100.000</u>	<u>48.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>48.100.000</u>	<u>48.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
14	Indestående Grundejernes Investeringsfond	178.180	148.861
	Restancer, beboere	4.023	0
	Afdragsordning, andelshavere	17.044	18.912
	Andre tilgodehavender	0	5.036
15	Periodeafgrænsningsposter	109.068	113.591
	Tilgodehavender i alt	<u>308.315</u>	<u>286.400</u>
16	Likvide beholdninger	<u>2.578.695</u>	<u>2.350.523</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.887.010</u>	<u>2.636.923</u>
	Aktiver i alt	<u>50.987.010</u>	<u>50.736.923</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
17 Andelsindskud	843.600	843.600
18 Reserve for opskrivning af ejendom	15.676.298	15.676.298
19 Overført resultat	4.207.354	4.207.354
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>20.727.252</u>	<u>20.727.252</u>
20 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	6.019.753	4.941.741
Andre reserver	<u>6.019.753</u>	<u>4.941.741</u>
Egenkapital i alt	<u>26.747.005</u>	<u>25.668.993</u>
Gældsforpligtelser		
21 Gæld til realkreditinstitutter	<u>23.275.612</u>	<u>24.420.872</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.275.612</u>	<u>24.420.872</u>
21 Kortfristet del af langfristet gæld	719.596	353.128
Deposita	76.416	76.416
22 Mellemregning med beboere	5.520	8.060
23 Varmeregnskab	77.613	100.570
24 Anden gæld	85.248	108.884
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>964.393</u>	<u>647.058</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.240.005</u>	<u>25.067.930</u>
Passiver i alt	<u>50.987.010</u>	<u>50.736.923</u>
25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
26 Eventualforpligtelser		
27 Nøgleoplysninger		
28 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>Budget 2016/17 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2017/18 (ej revideret)</u>	<u>2015/16</u>
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	2.462.711	2.463.000	2.463.000	2.462.711
	<u>2.462.711</u>	<u>2.463.000</u>	<u>2.463.000</u>	<u>2.462.711</u>
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	240.871	241.000	241.000	240.587
Lejeindtægt, antenneplads HI3G	46.399	46.000	48.000	45.047
Lejeindtægt, antenneplads - TT Netværket P/S	45.440	45.000	47.000	45.203
	<u>332.710</u>	<u>332.000</u>	<u>336.000</u>	<u>330.837</u>
3. Arbejdsweekend				
Indbetalt af medlemmer	14.500	0	0	5.000
Afholdte udgifter	-3.133	0	0	-2.881
	<u>11.367</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.119</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	149.255	150.000	150.000	148.145
Forsikringer	54.447	55.000	58.000	53.376
	<u>203.702</u>	<u>205.000</u>	<u>208.000</u>	<u>201.521</u>
5. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	115.920	130.000	250.000	122.457
Elforbrug fællesarealer	22.380	40.000	30.000	31.416
Renovation	113.242	126.000	111.000	123.421
	<u>251.542</u>	<u>296.000</u>	<u>391.000</u>	<u>277.294</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>Budget 2016/17</u> (ej revideret)	<u>Budget 2017/18</u> (ej revideret)	<u>2015/16</u>
6. Renholdelse				
Viceværtsservice	83.193	84.000	92.000	82.025
Kørsel affald og leje af container	23.298	0	25.000	34.062
Leje af lift	14.655	0	15.000	0
Anden renholdelse	445	0	1.000	0
	<u>121.591</u>	<u>84.000</u>	<u>133.000</u>	<u>116.087</u>
7. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	13.695			0
Elektriker	12.500			3.348
VVS	60.640			14.603
Vinduer og døre	2.204			0
Låseservice	9.649			9.268
Kloakarbejde	4.238			1.981
Etageadskillelse	0			19.001
Fællesareal, udendørs	23.000			8.500
Skadedyrsbekæmpelse	0			40.366
Anden vedligeholdelse	0			5.029
	<u>125.926</u>	<u>150.000</u>	<u>250.000</u>	<u>102.096</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Udskiftning af lamper, bagtrappe og loft	0	0	0	63.250
Dørtelefon	0	150.000	235.000	0
Fibernet	0	150.000	0	0
Renovering af sokkel	0	0	410.000	0
Udskiftning af stigestreng og køkkenfaldstammer	0	0	4.200.000	0
Opsætning kabelbakker og kabelføring	36.040	0	0	53.473
	<u>36.040</u>	<u>300.000</u>	<u>4.845.000</u>	<u>116.723</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>Budget 2016/17</u> (ej revideret)	<u>Budget 2017/18</u> (ej revideret)	<u>2015/16</u>
9. Adm.omkostninger				
Administrationshonorar	113.269	113.300	114.000	112.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport	24.750	25.000	26.000	24.000
Revisor, deltagelse i generalforsamling 26/1 2017	3.000	3.000	3.000	3.000
Konsulenthonorar	13.691	0	0	0
Varmeregnskabshonorar	13.536	16.000	16.000	13.648
Gebyrer m.v.	4.214	5.000	5.000	3.957
Kontingent Realråd	10.000	10.000	10.000	10.250
Møder og generalforsamling	239	8.000	8.000	246
Bidrag til arrangementer	3.950	5.000	5.000	4.735
Elektrolyse	7.747	10.000	10.000	7.620
Andre honorarer	3.175	50.000	50.000	20.325
	<u>197.571</u>	<u>245.300</u>	<u>247.000</u>	<u>200.281</u>
10. Øvrige foreningsomkostninger				
Domænenavn m.v.	184	100	200	45
Småanskaffelser	463	0	0	450
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	4.500	5.000	4.500
Kontorartikler	7.390	6.000	7.000	7.388
Tab lejere	18.781	19.000	19.000	18.781
Moms vedr. afholdte udgifter i 2016/17	-4.302	-6.000	-5.000	-4.835
	<u>27.016</u>	<u>23.600</u>	<u>26.200</u>	<u>26.329</u>
11. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	9	0	0	14
Renter, Grundejernes investeringsfond	1.421	0	2.000	1.644
Kursgevinst ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	1.248.506
	<u>1.430</u>	<u>0</u>	<u>2.000</u>	<u>1.250.164</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>Budget 2016/17</u> (ej revideret)	<u>Budget 2017/18</u> (ej revideret)	<u>2015/16</u>
12. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag (inkl. nye lån)	759.318	700.000	685.000	860.446
Omkostninger ved omprioritering	7.500	0	160.000	191.433
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	292.223
Kurstab ved optagelse af obligationslån	0	0	360.000	369.380
	<u>766.818</u>	<u>700.000</u>	<u>1.205.000</u>	<u>1.713.482</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2016	<u>32.423.702</u>	<u>32.423.702</u>
Anskaffelsessum 30. september 2017	<u>32.423.702</u>	<u>32.423.702</u>
Opskrivninger 1. oktober 2016	<u>15.676.298</u>	<u>15.676.298</u>
Opskrivninger 30. september 2017	<u>15.676.298</u>	<u>15.676.298</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>48.100.000</u>	<u>48.100.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>48.100.000</u>	<u>48.100.000</u>

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

14. Indestående Grundejernes Investeringsfond

Så længe der er lejere i ejendommen er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

15. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt forsikring	13.662	13.461
Forudbetalt vandafgift	30.632	31.955
Forudbetalt ejendomsskat	<u>64.774</u>	<u>68.175</u>
	<u>109.068</u>	<u>113.591</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
16. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S	2.569.462	1.904.879
Arbejdernes Landsbank A/S, foreningskonto	9.233	9.783
Realkredit Danmark A/S, tinglysningskonto	0	435.861
	<u>2.578.695</u>	<u>2.350.523</u>
17. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2016	843.600	843.600
	<u>843.600</u>	<u>843.600</u>
18. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2016	15.676.298	15.676.298
	<u>15.676.298</u>	<u>15.676.298</u>
19. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	4.207.354	2.890.011
Årets overførte overskud eller underskud	1.078.012	1.292.018
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	-1.078.012	25.325
	<u>4.207.354</u>	<u>4.207.354</u>
20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. oktober 2016	4.941.741	4.967.066
Overført fra overført resultat m.v.	1.078.012	-25.325
	<u>6.019.753</u>	<u>4.941.741</u>

Noter**21. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark Lån 013	100,00	25	778.792	759.318	23.995.208	719.596	23.995.208
			778.792	759.318	23.995.208	719.596	23.995.208

Obligationslån. Oprindelig kr. 24.774.000. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 2,5 pct. p.a. Lånet er omlagt den 9. november 2017.

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
22. Mellemregning med beboere		
Forudbetalt løbende boligtafgift	5.520	7.852
Øvrige	0	208
	<u>5.520</u>	<u>8.060</u>
23. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	416.641	413.817
Fjernvarmeomkostning	-320.128	-313.247
Energimærke, rest 9 år (nedskr. kr. 2.100 pr. år)	-18.900	0
	<u>77.613</u>	<u>100.570</u>
24. Anden gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.750	24.000
Skyldig moms	1.463	12.161
Øvrige skyldige omkostninger	59.035	72.723
	<u>85.248</u>	<u>108.884</u>
25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.995 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2017 udgør 48.100 t.kr.		
Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt 2.200 t.kr. som er digitaliseret. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.		

Noter

26. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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

Noter

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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr	Boligtype	30/09 2015	30/09 2016	30/09 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.812	2.812	49	2.812
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	377	377	7	377
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	3.189	3.189	56	3.189

Felt nr	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		X		

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?		X

Noter

27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Felt nr	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.100.000	15.083

Felt nr	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2017 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.019.753	1.888

Felt nr	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

Felt nr	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo mnd's indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	205.226	* 12 /	2.812 876
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.812 0
H3	Boliglejeindtægter	20.114	* 12 /	2.812 86

Noter

27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr	Forklaring på udregning:	Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	111	459	383

Felt nr	Forklaring på udregning af K1: Forklaring på udregning af K2:	Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
.				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			7.371
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			7.594
K3	Teknisk andelsværdi			14.965

Felt nr	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	10	32	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	21	37	11
M3	Vedligeholdelse i alt	31	69	50

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

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

Noter

27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr	År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	203	241	277

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.

	kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.105	15.083
Anskaffelsessum (kostpris)	11.530	10.167
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.594	6.696
Foreslået andelsværdi	7.371	6.500
Reserver uden for andelsværdi	2.141	1.888
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		876
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		6
Øvrige omkostninger		32
Finansielle poster, netto		31
Afdrag		31
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		88

Noter

28. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	20.727.252
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.995.208
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-23.995.208</u>
	<u>20.727.252</u>
	<u>20.727.252</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30. september 2017.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>843.600</u>
Værdi pr. indskudskrone	<u>24,57</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. januar 2017)	<u>24,57</u>

Fordelingen af andelsværdien på andele

Andel	Areal m ²	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
P.D. Løvs Allé 11, st. tv.	57	17.100	420.147
P.D. Løvs Alle 11, 1. th.	118	35.400	869.778
P.D. Løvs Alle 11, 2. sal	118	35.400	869.778
P.D. Løvs Alle 11, 3.	118	35.400	869.778
P.D. Løvs Alle 11, 4. th.	59	17.700	434.889
P.D. Løvs Alle 11A, st. th.	54	16.200	398.034
P.D. Løvs Alle 11A, 1.	102	30.600	751.842
P.D. Løvs Alle 11A, 2. tv.	48	14.400	353.808
P.D. Løvs Alle 11A, 2. th.	54	16.200	398.034
P.D. Løvs Alle 11A, 3. tv.	48	14.400	353.808
P.D. Løvs Alle 11A, 3. th.	54	16.200	398.034
P.D. Løvs Alle 11A, 4. th.	54	16.200	398.034
P.D. Løvs Alle 11B, st. tv.	55	16.500	405.405
P.D. Løvs Alle 11B, st. th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 11B, 1. th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 11B, 2. tv.	55	16.500	405.405
P.D. Løvs Alle 11B, 2. th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 11B, 3. tv.	55	16.500	405.405
P.D. Løvs Alle 11B, 3. th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 11B, 4.th.	45	13.500	331.695
P.D. Løvs Alle 13, st. tv.	56	16.800	412.776
P.D. Løvs Alle 13, st. th.	56	16.800	412.776
P.D. Løvs Alle 13, 1. tv.	114	34.200	840.294
P.D. Løvs Alle 13, 2. tv.	58	17.400	427.518
P.D. Løvs Alle 13, 2. th.	56	16.800	412.776
P.D. Løvs Alle 13, 3. tv.	58	17.400	427.518
P.D. Løvs Alle 13, 3. th.	56	16.800	412.776
P.D. Løvs Alle 13, 4. tv.	58	17.400	427.518
P.D. Løvs Alle 13, 4. th.	56	16.800	412.776
Thorsgade 64, st. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, st. th.	54	16.200	398.034
Thorsgade 64, 1. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, 1. th.	54	16.200	398.034
Thorsgade 64, 2. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, 2. th.	54	16.200	398.034
<i>transport</i>	<i>2.148</i>	<i>644.400</i>	<i>15.832.908</i>

Andel	Areal	Indskud (kr.)	Andelsværdi
	m2		inkl. indskud (kr.)
<i>transport</i>	<i>2.148</i>	<i>644.400</i>	<i>15.832.908</i>
Thorsgade 64, 3. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, 3. th.	54	16.200	398.034
Thorsgade 64, 4. tv.	48	14.400	353.808
Thorsgade 64, 4. th.	54	16.200	398.034
Thorsgade 66, st. tv.	55	16.500	405.405
Thorsgade 66, st. th.	48	14.400	353.808
Thorsgade 66, 1. tv.	55	16.500	405.405
Thorsgade 66, 1. th.	48	14.400	353.808
Thorsgade 66, 2. th.	48	14.400	353.808
Thorsgade 66, 3. tv.	55	16.500	405.405
Thorsgade 66, 3. th.	48	14.400	353.808
Thorsgade 66, 4. tv.	55	16.500	405.405
Thorsgade 66, 4. th.	48	14.400	353.808
	2.812	843.600	20.727.252

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

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2017

		<u>30/9 2017</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, beboere	4.000	
Beboerkonto, andelshaver (afdragsordning frivilligt forlig)	17.000	
Forudbetalte omkostninger	109.000	
Likvide beholdninger	<u>2.578.700</u>	2.708.700
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	77.600	
Forudbetalt løbende boligafgift	5.500	
Øvrig gæld	<u>85.300</u>	<u>168.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2017		<u><u>2.540.300</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2016		2.270.400
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>299.200</u>	<u>299.200</u>
		2.569.600
Formueafgang i årets løb:		
Stigning af indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>29.300</u>	<u>29.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2017		<u><u>2.540.300</u></u>