

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Sigurds Minde

Årsrapport for 2012/13

14. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-25
LIKVIDITETSOVERSIGT	26
BUDGET FOR ÅRET 2013/14	27-28

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)
Mia Lind
Frank Jackson
Espen Fyhrie
Herman Bailey

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

GLB REVISION
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 / 2013
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012/13 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 2012 - 30. september 2013

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 21. november 2013

Administrator:



CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse:


Christoffer Hellmann
(formand)

Mia Lind



Frank Jackson




Espen Fyhrie

Herman Bailey



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sigurds Minde

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sigurds Minde for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 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 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 21. november 2013

GLB REVISION

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.

Andre indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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.

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 nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 23 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 24. 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 2012/13

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012/13 kr.</u>	<u>Budget 2012/13 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.452.948	2.452.200	2.432.914
Lejeindtægter	2	333.709	329.200	329.072
Arbejdsweekend	8	8.180	0	7.914
Andre indtægter	3	5.824	0	602
INDTÆGTER I ALT		<u>2.800.661</u>	<u>2.781.400</u>	<u>2.770.502</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	170.114	167.600	152.456
Forbrugsafgifter	5	330.011	267.800	240.206
Renholdelse	6	122.085	111.600	110.505
Vedligeholdelse, løbende	7	59.560	160.000	122.829
Arbejdsweekend	8	0	4.000	0
Administrationsomkostninger	9	150.678	147.000	143.681
Øvrige foreningsomkostninger	10	32.834	36.800	21.796
OMKOSTNINGER I ALT		<u>865.282</u>	<u>894.800</u>	<u>791.473</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.935.379</u>	<u>1.886.600</u>	<u>1.979.028</u>
Finansielle indtægter	11	5.213	5.000	16.591
Finansielle omkostninger	12	1.245.983	1.194.500	2.244.163
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>1.240.770</u>	<u>1.189.500</u>	<u>2.227.572</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>694.609</u>	<u>697.100</u>	<u>-248.544</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		694.609	697.100	-248.544
DISPONERET I ALT		<u>694.609</u>	<u>697.100</u>	<u>-248.544</u>

Resultatopgørelse for 2012/13

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.	<u>Budget 2012/13</u> (ej revideret) kr.	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.
---o0o---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	694.609	697.100	-248.544
Betalte prioritetsafdrag	<u>-484.300</u>	<u>-484.300</u>	<u>-465.105</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u><u>210.309</u></u>	<u><u>212.800</u></u>	<u><u>-713.649</u></u>

Balance pr. 30. september 2013**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 48.100.000)	13	32.423.702	32.131.014
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>32.423.702</u>	<u>32.131.014</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>32.423.702</u>	<u>32.131.014</u>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	14	62.867	35.818
Restancer, andelshavere		6.132	13.855
Beboerkonto, andelshaver (afdragsordning frivilligt forlig)		30.841	36.196
Mellemregning administrator		10.065	9.433
Forudbetalte omkostninger	15	<u>110.060</u>	<u>95.063</u>
TILGODEHAVENDER		<u>219.965</u>	<u>190.364</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	16	<u>1.269.807</u>	<u>1.548.228</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>1.489.772</u>	<u>1.738.592</u>
AKTIVER		<u><u>33.913.474</u></u>	<u><u>33.869.606</u></u>

Balance pr. 30. september 2013**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		843.600	843.600
Overført resultat m.v.		<u>4.599.662</u>	<u>6.128.256</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>5.443.262</u>	<u>6.971.856</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>2.223.203</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>2.223.203</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	17	<u>7.666.465</u>	<u>6.971.856</u>
Prioritetsgæld	18	26.028.992	26.513.292
Deposita		75.958	87.189
Varmeregnskab	19	80.351	66.956
Forudbetalt leje og deposita		901	901
Øvrig gæld	20	<u>60.807</u>	<u>229.412</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	21	<u>26.247.009</u>	<u>26.897.749</u>
PASSIVER		<u>33.913.474</u>	<u>33.869.606</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 22-23-24

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.	<u>Budget 2012/13 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	<u>2.452.948</u>	<u>2.452.200</u>	<u>2.432.914</u>
	<u>2.452.948</u>	<u>2.452.200</u>	<u>2.432.914</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	234.943	232.600	231.989
Lejeindtægter, antenneplads	<u>98.766</u>	<u>96.600</u>	<u>97.083</u>
	<u>333.709</u>	<u>329.200</u>	<u>329.072</u>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	824	0	602
Andre indtægter	<u>5.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.824</u>	<u>0</u>	<u>602</u>
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	122.763	120.000	115.439
Forsikringer	<u>47.351</u>	<u>47.600</u>	<u>37.017</u>
	<u>170.114</u>	<u>167.600</u>	<u>152.456</u>
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	141.370	110.000	87.103
Renovation	107.831	97.800	98.618
Elforbrug fællesarealer	<u>80.810</u>	<u>60.000</u>	<u>54.485</u>
	<u>330.011</u>	<u>267.800</u>	<u>240.206</u>

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)	Realiseret 2011/12
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	81.427	80.000	79.283
Kørsel affald	16.723	16.600	16.566
Leje af lift	23.935	15.000	14.655
	122.085	111.600	110.505
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	2.738		30.035
Låseservice	10.501		3.850
Elektriker	0		26.895
VVS	5.509		37.481
Kloakarbejde	11.270		0
Fællesarealer indendørs	13.071		6.923
Fællesarealer udendørs	252		0
Håndværkerudgifter lejere	8.445		6.125
Anden vedligeholdelse	7.774		2.302
Anden vedligeholdelse	0		9.219
	59.560	160.000	122.829
<u>Note 8. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	1.820	4.000	4.086
Indbetalt af medlemmer	- 10.000	0	-12.000
Nettooverskud	8.180	4.000	7.914

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 kr.
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	109.175	109.200	106.194
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.125	21.000	21.000
Varmeregnskabshonorar	13.222	11.800	11.841
Gebyrer m.v.	4.093	5.000	4.596
Andre administrationsudgifter	63	0	50
	150.678	147.000	143.681
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	4.500	-3.000
Kontorartikler	4.218	5.500	1.572
Blomster og gaver	0	0	200
Møder og generalforsamling	3.602	8.000	4.253
Domænenavn mv.	1.365	0	45
Tab lejere	18.781	18.800	18.726
Andre udgifter	368	0	0
	32.834	36.800	21.796
<u>Note 11. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	4.742	5.000	16.241
Renter Grundejernes Investeringsfond	471	0	349
	5.213	5.000	16.591
<u>Note 12. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.245.983	1.194.500	1.359.905
Omkostninger ved omprioritering	0	0	169.267
Kurstab ved optagelse af obligationslån	0	0	714.518
Andre renter	0	0	473
	1.245.983	1.194.500	2.244.163

Noter til balance pr. 30. september 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. oktober	<u>32.131.014</u>	<u>23.062.369</u>
	32.131.014	23.062.369
Tilgang	<u>292.688</u>	<u>9.068.645</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>32.423.702</u>	<u>32.131.014</u>

Følsomhedsanalyse fremgår af note 24.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. september 2013.

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. september 2013.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 48.100.000.

Note 14. 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. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. 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.

Note 15. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt ejendomsskat	58.927	54.168
Forudbetalt forsikring	12.746	9.111
Forudbetalt vandafgift	31.981	27.630
Forudbetalt el	<u>6.406</u>	<u>4.154</u>
	<u>110.060</u>	<u>95.063</u>

Noter til balance pr. 30. september 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank (kassekreditmaks. kr. 2.000.000)	1.259.839	1.541.684
Kassebeholdning	9.968	6.544
	<u>1.269.807</u>	<u>1.548.228</u>
<u>Note 17. 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	6.128.256 -	1.134.715
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 2.223.203	7.511.515
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	694.609 -	248.544
Saldo pr. 30. september	<u>4.599.662</u>	<u>6.128.256</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	0	7.511.515
Overført fra overført resultat m.v.	2.223.203	-7.511.515
Saldo pr. 30. september	<u>2.223.203</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>7.666.465</u>	<u>6.971.856</u>

Noter til balance pr. 30. september 2013**Note 18. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Realkredit	
	Danmark	I alt
	<u> </u>	<u> </u>
Restløbetid år	28	
Renter og bidrag	1.245.983	<u>1.245.983</u>
Betalt afdrag i året	484.300	<u>484.300</u>
Nominel restgæld	26.028.992	<u>26.028.992</u>
Obligationsrestgæld	26.421.300	<u>26.421.300</u>
Kurs	100	
Kursværdi	26.421.300	<u>26.421.300</u>
Næste års afdrag	504.621	<u>504.621</u>
	---o0o---	
Renter og bidrag i alt		1.245.983
Betalt afdrag i alt		484.300
Nominel restgæld i alt		26.028.992
Kursværdi i alt		26.421.300
Næste års afdrag i alt		504.621

Noter til balance pr. 30. september 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>Realkredit Danmark</u>		
Realkredit Danmark A/S, 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 19. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	386.510	364.280
Fjernvarmeomkostning	306.159	297.324
	<u>-80.351</u>	<u>-66.956</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-80.351</u>	<u>-66.956</u>
<u>Note 20. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	21.000
Krüger	0	12.675
Varmeregnskabshonorar	15.000	15.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	4.500
Skibby Jensen	0	3.664
Ren Ejendomsservice	20.307	6.636
J. H. Totalentreprise A/S, facaderenovering	0	103.437
CEJ, byggesagsadministration facaderenovering	0	62.500
	<u>60.807</u>	<u>229.412</u>

Noter til balance pr. 30. september 2013

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 25.524.371 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 18.

Foreningen har pr. 30. september 2013 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 22. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.200.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Øvrige noter pr. 30. september 2013

Note 23. 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:

	2012/13	2011/12
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.083	14.519
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	10.076	10.076

	2012/13	2011/12
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.105	16.465
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	11.426	11.426

Foreslået andelsværdi	7.371	7.372
Reserver uden for andelsværdi	791	0
Andel i foreningens nettogæld m.v.	8.944	9.093
	17.105	16.465

Øvrige noter pr. 30. september 2013

	2012/13	2011/12
	kr./kvm.	kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>872</u>	<u>865</u>
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	<u>623</u>	<u>615</u>
	2012/13 i	2011/12 i
	pct.	pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	2	4
Øvrige omkostninger	31	19
Finansielle poster netto	48	64
Afdrag	<u>19</u>	<u>13</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>88</u>	<u>88</u>

Øvrige noter pr. 30. september 2013

Note 24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 30. september 2013		7.666.465
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-2.223.203</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.443.262
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2012	48.100.000	
Ejendommens værdi iflg. Årsrapporten	<u>-32.423.702</u>	15.676.298
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	26.028.992	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-26.421.300</u>	<u>-392.308</u>
		<u>20.727.252</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>20.727.252</u>	24,57
	843.600	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 31. januar 2013)		24,57

Øvrige noter pr. 30. september 2013

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	331.695	1.658.475
12	14.400	172.800	353.808	4.245.696
9	16.200	145.800	398.034	3.582.306
7	16.500	115.500	405.405	2.837.835
5	16.800	84.000	412.776	2.063.880
1	17.100	17.100	420.147	420.147
3	17.400	52.200	427.518	1.282.554
3	17.700	53.100	434.889	1.304.667
1	30.600	30.600	751.842	751.842
1	34.200	34.200	840.294	840.294
2	35.400	70.800	869.778	1.739.556
49		843.600		20.727.252

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

Følsomhedsanalyse

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

Øvrige noter pr. 30. september 2013

Ændring i egenkapital	Ændring i ejendoms-vurdering	Nye andelsvær-dier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andels-krone.
	pct.	kr.	kr.	pct.
-2.405.000	-5%	18.322.252	21,72	-11,60%
-1.443.000	-3%	19.284.252	22,86	-6,96%
-481.000	-1%	20.246.252	24,00	-2,32%
0	0	20.727.252	24,57	0,00%
481.000	1%	21.208.252	25,14	+2,32%
1.443.000	3%	22.170.252	26,28	+6,96%
2.405.000	5%	23.132.252	27,42	+11,60%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 2.223.203 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 2.223.203.

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2013

		<u>30/9 2013</u>
		kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	6.100	
Beboerkonto, andelshaver (afdragsordning frivilligt forlig)	30.800	
Mellemregning administrator	10.100	
Forudbetalte omkostninger	110.100	
Likvide beholdninger	<u>1.270.000</u>	1.427.100
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	80.400	
Øvrig gæld	<u>60.800</u>	<u>141.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2013		<u><u>1.285.900</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2012		1.406.500
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>210.300</u>	<u>210.300</u>
		1.616.800
Formueafgang i årets løb:		
Fald i forudbetalt leje og deposita	11.200	
Tilgang på ejendommens værdikonto	292.700	
Reduktion af gæld til Grundejernes Investeringsfond	<u>27.000</u>	<u>330.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2013		<u><u>1.285.900</u></u>

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

Budget for året 2013/14 med sammenligningstal

	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.452.200	2.452.948	2.452.200
Lejeindtægter, beboelseslejemål	237.000	234.943	232.600
Lejeindtægter, antenneplads	100.000	98.766	96.600
Vaskeriindtægter	0		
Arbejdsweekend	0	8.180	0
Påkravsgebyr	0	824	0
Andre indtægter	0	5.000	0
	<u>2.789.200</u>	<u>2.800.661</u>	<u>2.781.400</u>
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	128.000	122.763	120.000
Forsikringer	50.000	47.351	47.600
Vandafgift	150.000	141.370	110.000
Renovation	120.000	107.831	97.800
Elforbrug fællesarealer	75.000	80.810	60.000
Vicevært	85.000	81.427	80.000
Kørsel affald	17.000	16.723	16.600
Leje af lift	15.000	23.935	15.000
Elektrolyse	10.000	0	0
Vedligeholdelse, løbende	160.000	59.560	160.000
Arbejdsweekend	0	0	4.000
Administrationshonorar	111.000	109.175	109.200
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	24.125	21.000
Varmeregnskabshonorar	15.000	13.222	11.800
Gebyrer m.v.	5.000	4.093	5.000
Andre administrationsudgifter	0	63	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.500	4.500	4.500
Kontorartikler	6.000	4.218	5.500
Møder og generalforsamling	8.000	3.602	8.000
Domænenavn mv.	0	1.365	0
Tab lejere	18.000	18.781	18.800
Andre udgifter	0	368	0
OMKOSTNINGER I ALT	<u>1.001.500</u>	<u>865.282</u>	<u>894.800</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	<u>1.787.700</u>	<u>1.935.379</u>	<u>1.886.600</u>

Budget for året 2013/14 med sammenligningstal

	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	5.000	4.742	5.000
Renter Grundejernes Investeringsfond	0	471	0
Prioritetsrenter og bidrag	-1.180.000	-1.245.983	-1.194.500
FINANSIELLE POSTER, NETTO	1.175.000	1.240.770	1.189.500
ÅRETS RESULTAT	612.700	694.609	697.100
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	612.700	694.609	697.100
DISPONERET I ALT	612.700	694.609	697.100
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	612.700	694.609	697.100
Betalte prioritetsafdrag	-505.000	-484.300	-484.300
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	107.700	210.309	212.800

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2013/14

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2013	1.285.900
Årets budgetterede resultat 2013/14 efter prioritetsafdrag og hensættelser	107.700
Likviditetsoverskud pr. 30. september 2014	1.393.600

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. september 2014 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 2.000.000.

Foranstående budget for perioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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.