

# A/B Sigurds Minde

P.D. Løvs Allé 11-13/ Thorsgade 64-66, 2200 København N  
CVR-nr. 21 22 76 41

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 33

---

**Andelsboligforeningen**

---

A/B Sigurds Minde  
P.D. Løvs Allé 11-13/ Thorsgade 64-66  
2200 København N  
Matr.nr. Ejendommen, matr.nr. 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter

Hjemsted: København  
CVR-nr.: 21 22 76 41  
Stiftet: 27. november 1998  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Bestyrelse**

---

Christoffer Hellmann  
Espen Fyhrie  
Frank Curt Lauritzen Jackson  
Mathias Christensen  
Anne Retz Wessberg

---

**Administrator**

---

CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsvej 5  
1613 København V  
Telefon: 33338282  
E-mail: cej@cej.dk

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 for A/B Sigurds Minde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 15. december 2025

## Bestyrelse

Christoffer Hellmann

Espen Fyhrie

Frank Curt Lauritzen Jackson

Mathias Christensen

Anne Retz Wessberg

Som administrator i A/B Sigurds Minde skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25. 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. 30.09.25.

København N, den 15. december 2025

**Administrator**

CEJ Ejendomsadministration A/S

**Til medlemmerne i A/B Sigurds Minde****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sigurds Minde for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Køge, den 15. december 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24622

Note	2024/25 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2023/24 DKK
		budget 2024/25 DKK	budget 2025/26 DKK	
1 Boligafgifter	2.858.086	2.858.000	2.915.200	2.790.841
2 Lejeindtægter, beboelse	255.000	224.800	256.200	251.597
3 Andre indtægter	9.500	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.122.586</b>	<b>3.082.800</b>	<b>3.171.400</b>	<b>3.042.438</b>
4 Vedligeholdelse, løbende	-182.114	-350.000	-350.000	-91.043
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-3.474.028	-3.020.000	-320.000	-4.587.340
6 Ejendomsskat og forsikringer	-263.895	-244.000	-283.800	-230.573
7 Forbrugsafgifter	-318.514	-341.000	-335.000	-338.390
8 Renholdelse	-178.561	-171.000	-172.000	-150.015
9 Administrationsomkostninger	-216.657	-272.400	-228.800	-211.273
10 Øvrige foreningsomkostninger	21.079	-37.500	-34.000	-55.141
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-4.612.690</b>	<b>-4.435.900</b>	<b>-1.723.600</b>	<b>-5.663.775</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.490.104</b>	<b>-1.353.100</b>	<b>1.447.800</b>	<b>-2.621.337</b>
11 Finansielle indtægter	36.981	0	0	46.998
12 Finansielle omkostninger	-518.716	-524.000	-506.000	-531.975
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-481.735</b>	<b>-524.000</b>	<b>-506.000</b>	<b>-484.977</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.971.839</b>	<b>-1.877.100</b>	<b>941.800</b>	<b>-3.106.314</b>
13 Skat af årets resultat	-156	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.971.995</b>	<b>-1.877.100</b>	<b>941.800</b>	<b>-3.106.314</b>

### Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	963.127	963.200	971.600	954.849
Overført restandel af årets resultat	-2.935.122	-2.840.300	-29.800	-4.061.163
<b>I alt</b>	<b>-1.971.995</b>	<b>-1.877.100</b>	<b>941.800</b>	<b>-3.106.314</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.25	30.09.24
Note		DKK	DKK
14	Ejendom	82.800.000	81.450.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>82.800.000</b>	<b>81.450.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>82.800.000</b>	<b>81.450.000</b>
15	Tilgodehavende hos beboere	0	5.375
17	Andre tilgodehavender	12.405	528.325
18	Periodeafgrænsningsposter	91.384	134.296
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>103.789</b>	<b>667.996</b>
19	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.466.299</b>	<b>5.828.807</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.570.088</b>	<b>6.496.803</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>86.370.088</b>	<b>87.946.803</b>

		30.09.25	30.09.24
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Indskudskapital	860.100	860.100
	Reserve for opskrivninger	50.376.298	49.026.298
	Overført resultat	-8.826.885	-7.134.200
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>42.409.513</b>	<b>42.752.198</b>
20	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	11.162.697	11.162.697
21	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	4.662.689	4.941.999
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>15.825.386</b>	<b>16.104.696</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>58.234.899</b>	<b>58.856.894</b>
22	Gæld til realkreditinstitutter	26.797.285	27.768.915
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.797.285</b>	<b>27.768.915</b>
22	Gæld til realkreditinstitutter	971.629	963.126
	Modtagne forudbetalinger og deposita	68.797	68.797
23	Leverandører af varer og tjenesteydelser	202.753	169.630
13	Selskabsskat	0	4.938
24	Anden gæld	94.725	114.503
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.337.904</b>	<b>1.320.994</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.135.189</b>	<b>29.089.909</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>86.370.088</b>	<b>87.946.803</b>
25	Eventualforpligtelser		
26	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27	Beregning af andelsværdi		
28	Fordeling af andelsværdi m.v.		
29	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til			Egenkapital i alt
				Andelskrone (egenkapital reserver) i alt	imødegåelse uden værdiforringe lse af ejendommen	af Reserveret til vedligeholdel se af ejendommen	
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24							
Saldo pr. 01.10.23	860.100	48.176.298	-9.085.887	39.950.511	11.162.697	10.000.000	61.113.208
Regulering, opskrivning af ejendom	0	850.000	0	850.000	0	0	850.000
Regulering andre reserver	0	0	5.058.001	5.058.001	0	-5.058.001	0
Årets resultat	0	0	-3.106.314	-3.106.314	0	0	-3.106.314
Saldo pr. 30.09.24	860.100	49.026.298	-7.134.200	42.752.198	11.162.697	4.941.999	58.856.894
Egenkapitalopgørelse for 01.10.24 - 30.09.25							
Saldo pr. 01.10.24	860.100	49.026.298	-7.134.200	42.752.198	11.162.697	4.941.999	58.856.894
Regulering, opskrivning af ejendom	0	1.350.000	0	1.350.000	0	0	1.350.000
Regulering andre reserver	0	0	279.310	279.310	0	-279.310	0
Årets resultat	0	0	-1.971.995	-1.971.995	0	0	-1.971.995
Saldo pr. 30.09.25	860.100	50.376.298	-8.826.885	42.409.513	11.162.697	4.662.689	58.234.899

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024/25 DKK	2024/25 DKK	2025/26 DKK	2023/24 DKK
<b>1. Boligafgifter</b>				
Boligafgifter, beboelse	2.858.086	2.858.000	2.915.200	2.790.841
I alt	2.858.086	2.858.000	2.915.200	2.790.841
<b>2. Lejeindtægter, beboelse</b>				
Lejeindtægter, beboelse	213.336	183.800	215.200	210.615
Lejeindtægt, antenneplads HI3G	60.445	60.000	60.000	59.763
Lejereduktion	-18.781	-19.000	-19.000	-18.781
I alt	255.000	224.800	256.200	251.597
<b>3. Andre indtægter</b>				
Gebyr arbejdsweekend	9.500	0	0	0
I alt	9.500	0	0	0

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2024/25	2024/25	2025/26	2023/24
	DKK	DKK	DKK	DKK

#### 4. Vedligeholdelse, løbende

Porttelefoner	1.195	0	0	14.414
Småanskaffelser	0	0	0	301
Blikkenslager og VVS	0	0	0	11.610
Varmeanlæg	30.291	0	0	10.423
Kloak	10.582	0	0	4.003
Have- og gårdanlæg	933	0	0	0
Låseservice	275	0	0	19.687
Reparation af ventilationsanlæg	70.910	0	0	4.650
Fællesarealer, udendørs	1.294	0	0	5.072
Anden vedligeholdelse	29.307	0	0	0
Vedligeholdelse i lejeboliger	4.827	0	0	20.883
Linoleum hovedtrappe	32.500	0	0	0
Budget	0	350.000	350.000	0
I alt	182.114	350.000	350.000	91.043

#### 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Renovering gadedøre	0	320.000	320.000	0
Tagrenovering	3.227.626	2.700.000	0	4.587.340
Udbedring loftrum og bagtrappeloft	246.402	0	0	0
I alt	3.474.028	3.020.000	320.000	4.587.340

#### 6. Ejendomsskat og forsikringer

Grundskyld	191.544	184.000	210.800	175.866
Forsikringer	72.351	60.000	73.000	54.707
I alt	263.895	244.000	283.800	230.573

		Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
--	--	--	--	----------------

## 7. Forbrugsafgifter

El	34.361	45.000	40.000	40.975
Vand	119.700	130.000	130.000	134.920
Renovation m.v.	164.453	166.000	165.000	162.495
I alt	318.514	341.000	335.000	338.390

## 8. Renholdelse

Viceværtsservice	93.160	93.000	93.000	90.701
Vinduespolering	6.000	5.000	6.000	0
Bortkørsel af affald og leje container	53.172	50.000	50.000	42.835
Snerydning	13.546	20.000	20.000	13.189
Fællesarealer indendørs	370	0	0	2.232
Skadedyrsbekæmpelse	12.313	0	0	0
Anden renholdelse	0	3.000	3.000	1.058
I alt	178.561	171.000	172.000	150.015

## 9. Administrationsomkostninger

Porto	538	3.000	1.000	234
Kopiering og tryksager	785	0	0	1.199
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	824	8.000	8.000	1.476
Administration	133.519	134.000	137.000	132.730
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.300	34.900	35.300	33.900
Varmeregnskabshonorar	22.756	23.000	23.000	22.673
Bankgebyr og andre gebyrer	12.863	13.000	13.000	11.458
Revisor deltagelse i generalforsamling og regnskabsmøde	6.500	6.500	6.500	6.000
Andre honorarer	4.507	50.000	5.000	2.550
Diverse administrationsomkostninger	225	0	0	75
Revision tidligere år	-160	0	0	-1.022
I alt	216.657	272.400	228.800	211.273

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2024/25 DKK	2024/25 DKK	2025/26 DKK	2023/24 DKK
<b>10. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Tilskud til arrangementer og kurser	3.566	5.000	5.000	640
Valuarvurderinger	21.250	23.000	23.000	21.250
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	8.500	8.500	8.500	8.500
Kontorhold	0	5.000	1.000	926
Arbejdsweekend	5.923	0	0	0
Moms vedr. afholdte udgifter i 2024/25	-16.062	-5.000	-5.000	22.831
Momskorrektion 23/24	-45.662	0	0	0
Hjemmeside	1.406	1.000	1.500	994
I alt	-21.079	37.500	34.000	55.141

**11. Finansielle indtægter**

Renter, bankkonto	36.981	0	0	46.998
I alt	36.981	0	0	46.998

**12. Finansielle omkostninger**

Renter, realkreditinstitutter	518.716	524.000	506.000	531.975
I alt	518.716	524.000	506.000	531.975

	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
<b>13. Selskabsskat</b>				
Regulering af skat fra tidligere år	156	0	0	0
	30.09.25 DKK			30.09.24 DKK
Selskabsskat pr. 01.10.24	-4.938			-4.938
Regulering af tidligere års skat	208			0
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	4.730			0
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år	0			-4.938
Selskabsskat i alt	0			-4.938
Selskabsskat indregnes således i balancen:				
Skyldig selskabsskat, kortfristet gældsforpligtelse	0			-4.938

	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
<b>14. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.10	32.423.702	32.423.702
Kostpris pr. 30.09.25	32.423.702	32.423.702
Opskrivninger pr. 01.10	49.026.298	48.176.298
Opskrivninger i året	1.350.000	850.000
Opskrivninger pr. 30.09.25	50.376.298	49.026.298
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.25	82.800.000	81.450.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	48.100.000	48.100.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 8. oktober 2025 af ejendomsmægler og valuar Philip Adler og Thomas Erlang Poulsen, Nordicals A/S.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 4,00% ved anvendelse af en DCF-model.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

#### 15. Tilgodehavende hos beboere

Tilgodehavende boligafgift og lejeindtægt	0	5.375
I alt	0	5.375

	30.09.25	30.09.24
	DKK	DKK

### 16. Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120

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. Andelsboligforeningen 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.

### 17. Andre tilgodehavender

Moms	12.405	0
Forsikringssager	0	528.325
Øvrige andre tilgodehavender i alt	12.405	528.325

	30.09.25	30.09.24
	DKK	DKK

**18. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt ejendomsbidrag	40.832	86.227
Forudbetalt forsikringer	17.980	14.740
Forudbetalt vandafgift	31.348	31.729
Forudbetalt administrationshonorar	1.224	1.600
I alt	91.384	134.296

**19. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 30.09.25	Indestående 30.09.24
Danske Bank A/S, erhvervskonto	1.950.499	5.818.935
Arbejdernes Landsbank A/S, foreningskonto	0	9.872
Danske Bank A/S, aftalekonto	1.515.800	0
I alt	3.466.299	5.828.807

**20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen**

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.10	11.162.697	11.162.697
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 30.09.25	11.162.697	11.162.697

---

	30.09.25	30.09.24
	DKK	DKK
<b>21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 01.10	4.941.999	10.000.000
Regulering andre reserver	-279.310	-5.058.001
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30.09.25	4.662.689	4.941.999

---

22. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024/25	Betalte afdrag i året	Kursværdi 30.09.25	Regnskabs-	Regnskabs-
								mæssig værdi 30.09.25	mæssig værdi 30.09.24
Realkredit Danmark, lån 016. Obligationslån effektiv rentesats 0,5 % p.a. Lånet er konvertibelt med maks. kurs 100.	27.916.000	73,93	24 år	0,5%	239.016	885.578	16.914.554	22.879.148	23.764.726
Realkredit Danmark, lån 017. Kontantlån 5 % p.a. Lånet er konvertibelt med maks kurs 100.	5.055.000	100,00	28 år	5,1436%	279.700	77.549	4.965.573	4.889.766	4.967.315
Gæld til realkreditinstitutter i alt					518.716	963.127	21.880.127	27.768.914	28.732.041

Beløb i DKK	Regnskabs-	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	mæssig værdi 30.09.25			
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	27.768.914	971.629	26.797.285	22.820.861
I alt	27.768.914	971.629	26.797.285	22.820.861

	30.09.25	30.09.24
	DKK	DKK

**23. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revision og regnskabsmæssig assistance	40.800	39.900
Øvrige skyldige omkostninger	48.503	25.356
Grundskyld	49.092	0
Kreditorer	64.358	104.374
I alt	202.753	169.630

**24. Anden gæld**

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	401.433	381.854
Afholdte udgifter til opvarmning	-340.863	-315.481
Energimærke	-4.200	-6.300
Korrektion varme	-99	0
Varmeregnskab i alt	56.271	60.073
Moms og afgifter	0	26.571
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	10.000	0
Mellemregning med andelshavere	111	0
Skyldig bindingspligt GI	28.343	27.859
Øvrig anden gæld i alt	38.454	54.430
Anden gæld, kortfristet i alt	94.725	114.503

## 25. Eventualforpligtelser

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 den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 9 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 6 lejligheder og 0 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

## 26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 32.971.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

**27. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	42.409.513	42.752.197
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	27.768.914	28.732.041
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-21.880.127	-23.185.938
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	5.888.787	5.546.103
Samlet andelsværdi	48.298.300	48.298.300
Den samlede indskudskapital udgør i alt	860.100	860.100
Værdi pr. indskudt andelskrone	56,15	56,15
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 6. februar 2025)	56,15	

**28. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Areal	Beskrivelse	Antal andele	Areal pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi i alt
57	P. D. Løvs Alle 11, st.tv.	1	57	17.100	960.165
118	P. D. Løvs Alle 11, 1. th.	1	118	35.400	1.987.710
118	P. D. Løvs Alle 11, 2. sal	1	118	35.400	1.987.710
118	P. D. Løvs Alle 11, 3. sal	1	118	35.400	1.987.710
59	P. D. Løvs Alle 11, 4. sal	1	59	17.700	993.855
54	P. D. Løvs Alle 11A, st. th.	1	54	16.200	909.630
102	P. D. Løvs Alle 11A, 1.	1	102	30.600	1.718.190
48	P. D. Løvs Alle 11A, 2. tv.	1	48	14.400	808.560
54	P. D. Løvs Alle 11A, 2. th.	1	54	16.200	909.630
93	P. D. Løvs Alle 11A, 3. tv.	1	93	27.900	1.566.585
54	P. D. Løvs Alle 11A, 3. th.	1	54	16.200	909.630
54	P. D. Løvs Alle 11A, 4. th.	1	54	16.200	909.630
55	P. D. Løvs Alle 11B, st. tv.	1	55	16.500	926.475

45	P. D. Løvs Alle 11B, st. th.	1	45	13.500	758.025
45	P. D. Løvs Alle 11B, 1. th.	1	45	13.500	758.025
55	P. D. Løvs Alle 11B, 2. tv.	1	55	16.500	926.475
45	P. D. Løvs Alle 11B, 2. th.	1	45	13.500	758.025
55	P. D. Løvs Alle 11B, 3. tv.	1	55	16.500	926.475
55	P. D. Løvs Alle 11B, 4. tv.	1	55	16.500	926.475
45	P. D. Løvs Alle 11B, 4. th.	1	45	13.500	758.025
56	P. D. Løvs Alle 13, st. tv.	1	56	16.800	943.320
56	P. D. Løvs Alle 13, st. th.	1	56	16.800	943.320
114	P. D. Løvs Alle 13, 1. tv.	1	114	34.200	1.920.330
58	P. D. Løvs Alle 13, 2. tv.	1	58	17.400	977.010
56	P. D. Løvs Alle 13, 2. th.	1	56	16.800	943.320
114	P. D. Løvs Alle 13, 3.	1	114	34.200	1.920.330
58	P. D. Løvs Alle 13, 4. tv.	1	58	17.400	977.010
56	P. D. Løvs Alle 13, 4. th.	1	56	16.800	943.320
48	Thorsgade 64, st. tv.	1	48	14.400	808.560
54	Thorsgade 64, st. th.	1	54	16.200	909.630
48	Thorsgade 64, 1. tv.	1	48	14.400	808.560
54	Thorsgade 64, 1. th.	1	54	16.200	909.630
48	Thorsgade 64, 2. tv.	1	48	14.400	808.560
54	Thorsgade 64, 2. th.	1	54	16.200	909.630
102	Thorsgade 64, 3. th.	1	102	30.600	1.718.190
102	Thorsgade 64, 4. tv.	1	102	30.600	1.718.190
103	Thorsgade 66, st. tv.	1	103	30.900	1.735.035
55	Thorsgade 66, 1. tv.	1	55	16.500	926.475
48	Thorsgade 66, 1. th.	1	48	14.400	808.560
48	Thorsgade 66, 2. th.	1	48	14.400	808.560
55	Thorsgade 66, 3. tv.	1	55	16.500	926.475
48	Thorsgade 66, 3. th.	1	48	14.400	808.560
55	Thorsgade 66, 4. tv.	1	55	16.500	926.475
48	Thorsgade 66, 4. th.	1	48	14.400	808.560
	Afrunding	0	0	0	3.685
I alt		44	2.867	860.100	48.298.300

Oprindeligt indskud for andelslejlighederne svarer til kvadratmeter ganget med DKK 300.

Der er en difference på 4 m<sup>2</sup> i forhold til BBR-oplysninger, hvilke skyldes en sammenlægning af to boliger. Administrator og bestyrelsen er i dialog med kommunen.

## 29. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm		
	30.09.25	30.09.24	30.09.25	30.09.24	30.09.23
B1 Andelsboliger	44	44	2.871	2.871	2.867
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	6	6	323	323	322
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	50	50	3.194	3.194	3.189

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Boligernes areal (anden kilde)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1998.

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1906.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:  
Valuarvurdering.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?

X

		DKK pr. kvm			
		30.09.25	30.09.24	30.09.25	30.09.24
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 27	82.800.000	81.450.000	25.924	25.501
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.825.386	16.104.696	4.955	5.042
				30.09.25	30.09.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			19	20
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			66	64
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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
		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024/25	2023/24	2024/25	2023/24
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.858.086	2.790.841	996	972
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	255.000	251.597	789	779

## 29. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.09.25	30.09.24
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		

K1	Andelsværdi	16.823	16.823
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	8.556	7.869
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	25.379	24.692

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2024/25	2023/24	2022/23
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			

J	Årets resultat	-687	-1.082	483
R	Årets afdrag	335	333	311

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024/25	2023/24	2022/23
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			

M1	Vedligeholdelse, løbende	57	29	69
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	1.088	1.436	9
M3	Vedligeholdelse i alt	1.145	1.465	78

### 30. Anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

##### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

##### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

##### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

**30. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Indeståender i Grundejernes Investeringsfond § 120 indregnes under tilgodehavender. Indeståendet vedrører indbetalte beløb vedrørende foreningens vedligeholdelsesforpligtelse overfor foreningens lejere.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**30. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital med tillæg af andre reserver.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte aconto skatter.

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med foreningens skattepligtige akti-viteter ved udlejning (eller afhænde foreningens ejendom), hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes som følge heraf ikke udskudt skat. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond § 120 indregnes under gældsforpligtelser.

**30. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Forpligtelsen opgøres på basis af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende foreningens lejligheder. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som vedligeholdelsesudgift.

Det indregnede beløb svarer til den under aktiver indregnede post indeståender i Grundejernes Investeringsfond § 120 med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejelejligheder m.v.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

**Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

# PENNEO

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

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

## Helle Britt Andersson

**CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250**

**Administrator**

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: fc1019a7-7b36-4381-a80a-131c19a6cec7

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-12-15 12:41:06 UTC



## Christoffer Hellmann

**Bestyrelsesformand**

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 9ba1b2ac-29b9-4f27-8102-5dc8072369bb

IP: 130.41.xxx.xxx

2025-12-15 13:33:34 UTC



## Espen Fyhrie

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 2.105.xxx.xxx

2025-12-15 15:42:22 UTC



## Mathias Christensen

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 22da44dd-f2a5-4249-b952-3aa357b34a3c

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-12-15 22:38:56 UTC



## Allan Østergaard Jørgensen

**Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468**

**Revisor**

På vegne af: Revisionsfirmaet Beierholm

Serienummer: 93625f3c-932f-4e7a-9af8-93993814d920

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-12-16 07:48:15 UTC



## Anne Retz Wessberg

**Bestyrelsesmedlem**

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 508349c7-c169-4e5f-b4b8-c3f1253ddcd3

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-12-16 12:58:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3LUMA-LFE33-LBZZS-LPTI2-FVZMD-UL4QU

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

# PENNEO

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

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

## Frank Curt Lauritzen Jackson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 212.102.xxx.xxx

2025-12-16 17:26:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.