

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 01.10.23 - 30.09.24

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 31

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
Rene Bodholdt
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
Arbejdernes Landsbank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 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. 30.09.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 19. december 2024

Bestyrelse

Christoffer Hellmann

Espen Fyhrie

Frank Curt Lauritzen Jackson

Rene Bodholdt

Anne Retz Wessberg

Som administrator i A/B Sigurds Minde skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24. 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. 30.09.24.

København N, den 19. december 2024

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sigurds Minde for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24, 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. 30.09.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 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 revisoreres 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.

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.
- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 19. december 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24622

Note	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2023/24 DKK	2023/24 DKK	2024/25 DKK	2022/23 DKK
1 Boligafgifter	2.790.841	2.791.000	2.858.000	2.709.555
2 Lejeindtægter, beboelse	251.597	225.800	224.800	253.948
Vaskeriregnskab	0	0	0	10.500
Indtægter i alt	3.042.438	3.016.800	3.082.800	2.974.003
3 Vedligeholdelse, løbende	-91.043	-350.000	-350.000	-221.061
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-4.587.340	-7.561.300	-3.020.000	-30.000
5 Ejendomsskat og forsikringer	-230.573	-228.000	-244.000	-215.226
6 Forbrugsafgifter	-338.390	-307.500	-341.000	-300.549
7 Renholdelse	-150.015	-172.000	-171.000	-154.143
8 Administrationsomkostninger	-211.273	-266.900	-272.400	-258.188
9 Øvrige foreningsomkostninger	-55.141	-38.500	-37.500	-43.679
Omkostninger i alt	-5.663.775	-8.924.200	-4.435.900	-1.222.846
Resultat før af- og nedskrivninger	-2.621.337	-5.907.400	-1.353.100	1.751.157
Resultat før finansielle poster	-2.621.337	-5.907.400	-1.353.100	1.751.157
10 Finansielle indtægter	46.998	0	0	21.269
11 Finansielle omkostninger	-531.975	-552.000	-524.000	-382.993
Finansielle poster i alt	-484.977	-552.000	-524.000	-361.724
Resultat før skat	-3.106.314	-6.459.400	-1.877.100	1.389.433
12 Skat af årets resultat	0	0	0	-4.938
Årets resultat	-3.106.314	-6.459.400	-1.877.100	1.384.495

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	954.849	954.800	963.200	890.773
Overført restandel af årets resultat	-4.061.163	-7.414.200	-2.840.300	493.722
Overført til "Overført resultat" i alt	-3.106.314	-6.459.400	-1.877.100	1.384.495
I alt	-3.106.314	-6.459.400	-1.877.100	1.384.495

AKTIVER		30.09.24	30.09.23
Note		DKK	DKK
13	Ejendom	81.450.000	80.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		81.450.000	80.600.000
Anlægsaktiver i alt		81.450.000	80.600.000
14	Tilgodehavende hos beboere	5.375	4.375
16	Andre tilgodehavender	528.325	0
17	Periodeafgrænsningsposter	134.295	117.415
Tilgodehavender i alt		667.995	121.790
18	Likvide beholdninger	5.828.807	10.387.690
Omsætningsaktiver i alt		6.496.802	10.509.480
Aktiver i alt		87.946.802	91.109.480

		30.09.24	30.09.23
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	860.100	860.100
	Reserve for opskrivninger	49.026.298	48.176.298
	Overført resultat	-7.134.201	-9.085.888
	Egenkapital før andre reserver	42.752.197	39.950.510
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	11.162.697	11.162.697
20	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	4.941.999	10.000.000
	Andre reserver i alt	16.104.696	21.162.697
	Egenkapital i alt	58.856.893	61.113.207
21	Gæld til realkreditinstitutter	27.768.915	28.732.039
12	Selskabsskat	0	4.938
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.768.915	28.736.977
21	Gæld til realkreditinstitutter	963.126	954.849
	Modtagne forudbetalinger og deposita	68.797	68.797
22	Leverandører af varer og tjenesteydelser	169.630	102.688
12	Selskabsskat	4.938	0
23	Grundejernes Investeringsfond § 120	27.859	26.648
24	Anden gæld	86.644	106.314
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.320.994	1.259.296
	Gældsforpligtelser i alt	29.089.909	29.996.273
	Passiver i alt	87.946.802	91.109.480
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	Reserveret til af Reserveret til vedligeholdel se af ejendommen	
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23							
Saldo pr. 01.10.22	860.100	48.076.298	-9.662.911	39.273.487	20.355.225	0	59.628.712
Regulering, opskrivning af ejendom	0	100.000	0	100.000	0	0	100.000
Overført til reserver	0	0	-807.472	-807.472	807.472	0	0
Regulering andre reserver	0	0	0	0	-10.000.000	10.000.000	0
Årets resultat	0	0	1.384.495	1.384.495	0	0	1.384.495
Saldo pr. 30.09.23	860.100	48.176.298	-9.085.888	39.950.510	11.162.697	10.000.000	61.113.207
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24							
Saldo pr. 01.10.23	860.100	48.176.298	-9.085.888	39.950.510	11.162.697	10.000.000	61.113.207
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	-7.134.201	42.752.197	11.162.697	4.941.999	58.856.893

		Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
--	--	--	--	----------------

1. Boligafgifter

Boligafgifter, beboelse	2.790.841	2.791.000	2.858.000	2.709.555
I alt	2.790.841	2.791.000	2.858.000	2.709.555

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	238.474	211.800	211.800	240.385
Opkrævning vedr. udvendig vedligeholdelse § 120	-27.859	-27.000	-28.000	-26.648
Kompensation, ophørt lejemål	0	0	0	848
Lejeindtægt, antenneplads HI3G	59.763	60.000	60.000	58.144
Lejereduktion	-18.781	-19.000	-19.000	-18.781
I alt	251.597	225.800	224.800	253.948

3. Vedligeholdelse, løbende

Porttelefoner	14.414	0	0	2.018
Småanskaffelser	301	0	0	0
Tømrer	0	0	0	151.327
Blikkenslager og VVS	11.610	0	0	0
Varmeanlæg	10.423	0	0	23.988
Kloak	4.003	0	0	0
Vinduer og døre	0	0	0	2.623
Låseservice	19.687	0	0	2.206
Reparation af ventilationsanlæg	4.650	0	0	0
Fællesarealer, udendørs	5.072	0	0	18.557
Anden vedligeholdelse	0	0	0	12.900
Vedligeholdelse i lejeboliger	20.883	0	0	7.442
Budget	0	350.000	350.000	0
I alt	91.043	350.000	350.000	221.061

		Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
--	--	--	--	----------------

4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Renovering gadedøre	0	320.000	320.000	0
Tagrenovering	4.587.340	7.241.300	2.700.000	30.000
I alt	4.587.340	7.561.300	3.020.000	30.000

5. Ejendomsskat og forsikringer

Grundskyld	175.866	182.000	184.000	171.642
Forsikringer	54.707	46.000	60.000	43.584
I alt	230.573	228.000	244.000	215.226

6. Forbrugsafgifter

El	40.975	50.000	45.000	61.110
Vand	134.920	110.000	130.000	98.664
Renovation m.v.	162.495	147.500	166.000	140.775
I alt	338.390	307.500	341.000	300.549

7. Renholdelse

Viceværtsservice	90.701	90.000	93.000	87.272
Vinduespolering	0	5.000	5.000	3.000
Bortkørsel af affald og leje container	42.835	55.000	50.000	51.331
Snerydning	13.189	20.000	20.000	12.540
Fællesarealer indendørs	2.232	0	0	0
Anden renholdelse	1.058	2.000	3.000	0
I alt	150.015	172.000	171.000	154.143

	Ikke revideret		Ikke revideret	
	2023/24	budget	budget	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
8. Administrationsomkostninger				
Porto	234	3.000	3.000	237
Kontorartikler, porto m.v.	1.199	0	0	344
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.476	8.000	8.000	2.562
Tilsyn/rådgivning	0	0	0	39.813
Administration	132.730	133.000	134.000	128.115
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.900	33.900	34.900	32.900
Varmeregnskabshonorar	22.673	22.000	23.000	21.035
Bankgebyr og andre gebyrer	11.458	11.000	13.000	10.725
Revisor deltagelse i generalforsamling og regnskabsmøde	6.000	6.000	6.500	5.800
Andre honorarer	2.550	50.000	50.000	12.250
Diverse administrationsomkostninger	75	0	0	438
Revision tidligere år	-1.022	0	0	3.969
I alt	211.273	266.900	272.400	258.188

9. Øvrige foreningsomkostninger

Tilskud til arrangementer og kurser	640	5.000	5.000	2.660
Valuarvurderinger	21.250	24.000	23.000	21.875
Gaver	0	0	0	982
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	8.500	8.500	8.500	8.500
Kontorhold	1.920	6.000	6.000	2.430
Arbejdsweekend	0	0	0	10.576
Moms vedr. afholdte udgifter i 2023/24	22.831	-5.000	-5.000	-3.344
I alt	55.141	38.500	37.500	43.679

10. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	46.998	0	0	21.269
I alt	46.998	0	0	21.269

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2023/24 DKK	2023/24 DKK	2024/25 DKK	2022/23 DKK
11. Finansielle omkostninger				
Renter, realkreditinstitutter	531.975	552.000	524.000	328.177
Renter, bankkonto	0	0	0	71
Renter, kreditorer	0	0	0	237
Omkostninger vedr. lånoptagelse	0	0	0	54.508
I alt	531.975	552.000	524.000	382.993

12. Selskabsskat

Årets aktuelle skat	0	0	0	4.938
	30.09.24 DKK			30.09.23 DKK
Selskabsskat pr. 01.10.23	4.938			0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0			4.938
Selskabsskat i alt	4.938			4.938
Selskabsskat indregnes således i balancen:				
Skyldig selskabsskat, kortfristet gældsforpligtelse	4.938			0
Skyldig selskabsskat, langfristet gældsforpligtelse	0			4.938
I alt	4.938			4.938

	30.09.24 DKK	30.09.23 DKK
13. Ejendom		
Kostpris pr. 01.10	32.423.702	32.423.702
Kostpris pr. 30.09.24	32.423.702	32.423.702
Opskrivninger pr. 01.10	48.176.298	48.076.298
Opskrivninger i året	850.000	100.000
Opskrivninger pr. 30.09.24	49.026.298	48.176.298
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	81.450.000	80.600.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 20x0 udgør	48.100.000	48.100.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 30. september 2024 af ejendomsmægler og valuar Samatha Maria Molz fra NORDICALS erhvervsmæglere.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,40% (DCF-model) + inflation på 2,00%.

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

14. Tilgodehavende hos beboere

Tilgodehavende boligafgift og lejeindtægt	5.375	4.375
I alt	5.375	4.375

15. 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. 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.

	30.09.24	30.09.23
	DKK	DKK

16. Andre tilgodehavender

Forsikringssager	528.325	0
I alt	528.325	0

17. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt ejendomsskat	86.226	79.680
Forudbetalt forsikringer	14.740	10.401
Forudbetalt vandafgift	31.729	25.784
Forudbetalt administrationshonorar	1.600	1.550
I alt	134.295	117.415

18. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.09.24	Indestående 30.09.23
Danske Bank A/S, erhvervskonto	5.818.935	6.358.978
Arbejdernes Landsbank A/S, foreningskonto	9.872	7.443
Danske Bank A/S, aftalekonto	0	4.021.269
I alt	5.828.807	10.387.690

19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.10	11.162.697	20.355.225
Overført fra "overført resultat"	0	807.472
Regulering andre reserver	0	-10.000.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 30.09.24	11.162.697	11.162.697

	30.09.24	30.09.23
	DKK	DKK
20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 01.10	10.000.000	0
Regulering andre reserver	-5.058.001	10.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30.09.24	4.941.999	10.000.000

21. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023/24	Betalte afdrag i året	Kursværdi 30.09.24	Regnskabs-	Regnskabs-
								mæssig værdi 30.09.24	mæssig værdi 30.09.23
Realkredit Danmark, lån 016 obligationslån effektiv rentesats 0,5 % p.a. Lånet er konvertibelt med maks. kurs 100.	27.916.000	76,33	25 år	0,5%	248.021	881.164	18.139.615	23.764.726	24.645.889
Realkredit Danmark, lån 017 kontantlån med effektiv rentesats 5,0 % p.a. Lånet er konvertibelt med maks kurs 100.	5.055.000	100,00	29 år	5,1436%	283.954	73.685	5.046.323	4.967.315	5.040.999
Gæld til realkreditinstitutter i alt					531.975	954.849	23.185.938	28.732.041	29.686.888

Beløb i DKK	Regnskabs-	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	mæssig værdi 30.09.24			
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	28.732.041	963.126	27.768.915	23.828.971
I alt	28.732.041	963.126	27.768.915	23.828.971

	30.09.24	30.09.23
	DKK	DKK

22. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision og regnskabsmæssig assistance	39.900	38.700
Øvrige skyldige omkostninger	129.730	63.988
I alt	169.630	102.688

23. Grundejernes Investeringsfond § 120

Kortfristet del af Grundejernes Investeringsfond § 18b	27.859	26.648
I alt	27.859	26.648

24. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	381.854	378.314
Afholdte udgifter til opvarmning	-315.481	-268.343
Energimærke	-6.300	-8.400
Varmeregnskab i alt	60.073	101.571
Moms og afgifter	26.571	377
Mellemregning med andelshavere	0	4.366
Øvrig anden gæld i alt	26.571	4.743
Anden gæld, kortfristet i alt	86.644	106.314

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.732 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2023 udgør 81.450 t.kr.

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) samt vedtægternes § 15:

	30.09.24 DKK	30.09.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	42.752.197	39.950.510
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	28.732.041	29.686.889
Prioritetsgæld, kursværdi	-23.185.938	-21.339.099
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	5.546.103	8.347.790
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. 1. februar 2024)	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 pr. andels- type	Andelsværdi i alt
57	P. D. Løvs Alle 11, st.tv.	1	57	17.100	960.238	960.238
118	P. D. Løvs Alle 11, 1. th.	1	118	35.400	1.987.862	1.987.862
118	P. D. Løvs Alle 11, 2. sal	1	118	35.400	1.987.862	1.987.862
118	P. D. Løvs Alle 11, 3. sal	1	118	35.400	1.987.862	1.987.862
59	P. D. Løvs Alle 11, 4. sal	1	59	17.700	993.931	993.931
54	P. D. Løvs Alle 11A, st. th.	1	54	16.200	909.699	909.699
102	P. D. Løvs Alle 11A, 1.	1	102	30.600	1.718.321	1.718.321
48	P. D. Løvs Alle 11A, 2. tv.	1	48	14.400	808.622	808.622
54	P. D. Løvs Alle 11A, 2. th.	1	54	16.200	909.699	909.699
93	P. D. Løvs Alle 11A, 3. tv.	1	93	27.900	1.566.705	1.566.705
54	P. D. Løvs Alle 11A, 3. th.	1	54	16.200	909.699	909.699
54	P. D. Løvs Alle 11A, 4. th.	1	54	16.200	909.699	909.699
55	P. D. Løvs Alle 11B, st. tv.	1	55	16.500	926.546	926.546

45	P. D. Løvs Alle 11B, st. th.	1	45	13.500	758.083	758.083
45	P. D. Løvs Alle 11B, 1. th.	1	45	13.500	758.083	758.083
55	P. D. Løvs Alle 11B, 2. tv.	1	55	16.500	926.546	926.546
45	P. D. Løvs Alle 11B, 2. th.	1	45	13.500	758.083	758.083
55	P. D. Løvs Alle 11B, 3. tv.	1	55	16.500	926.546	926.546
55	P. D. Løvs Alle 11B, 4. tv.	1	55	16.500	926.546	926.546
45	P. D. Løvs Alle 11B, 4. th.	1	45	13.500	758.083	758.083
56	P. D. Løvs Alle 13, st. tv.	1	56	16.800	943.392	943.392
56	P. D. Løvs Alle 13, st. th.	1	56	16.800	943.392	943.392
114	P. D. Løvs Alle 13, 1. tv.	1	114	34.200	1.920.477	1.920.477
58	P. D. Løvs Alle 13, 2. tv.	1	58	17.400	977.085	977.085
56	P. D. Løvs Alle 13, 2. th.	1	56	16.800	943.392	943.392
114	P. D. Løvs Alle 13, 3.	1	114	34.200	1.920.477	1.920.477
58	P. D. Løvs Alle 13, 4. tv.	1	58	17.400	977.085	977.085
56	P. D. Løvs Alle 13, 4. th.	1	56	16.800	943.392	943.392
48	Thorsgade 64, st. tv.	1	48	14.400	808.622	808.622
54	Thorsgade 64, st. th.	1	54	16.200	909.699	909.699
48	Thorsgade 64, 1. tv.	1	48	14.400	808.622	808.622
54	Thorsgade 64, 1. th.	1	54	16.200	909.699	909.699
48	Thorsgade 64, 2. tv.	1	48	14.400	808.622	808.622
54	Thorsgade 64, 2. th.	1	54	16.200	909.699	909.699
102	Thorsgade 64, 3. th.	1	102	30.600	1.718.321	1.718.321
102	Thorsgade 64, 4. tv.	1	102	30.600	1.718.321	1.718.321
103	Thorsgade 66, st. tv.	1	103	30.900	1.735.167	1.735.167
55	Thorsgade 66, 1. tv.	1	55	16.500	926.546	926.546
48	Thorsgade 66, 1. th.	1	48	14.400	808.622	808.622
48	Thorsgade 66, 2. th.	1	48	14.400	808.622	808.622
55	Thorsgade 66, 3. tv.	1	55	16.500	926.546	926.546
48	Thorsgade 66, 3. th.	1	48	14.400	808.622	808.622
55	Thorsgade 66, 4. tv.	1	55	16.500	926.546	926.546
48	Thorsgade 66, 4. th.	1	48	14.400	808.622	808.622
	Afrunding	0	0	0	-5	-5
I alt		44	2.867	860.100	48.298.300	48.298.300

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

Der er en difference på 4 m² 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		
	30.09.24	30.09.23	30.09.24	30.09.23	30.09.22
B1 Andelsboliger	44	45	2.871	2.867	2.867
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	6	6	323	322	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	51	3.194	3.189	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

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

		DKK pr. kvm			
		30.09.24	30.09.23	30.09.24	30.09.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	81.450.000	80.600.000	25.501	25.274
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.104.696	21.162.697	5.042	6.636
				30.09.24	30.09.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			20	26
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%			64	63
				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
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	242.490	228.523	1.014	956
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	17.718	17.689	74	74

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.09.24	30.09.23

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	16.823	16.846
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	7.869	6.797
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	24.692	23.643

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023/24	2022/23	2021/22

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	-1.082	483	487
R	Årets afdrag	304	304	304

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023/24	2022/23	2021/22

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	29	69	90
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	1.436	9	4
M3	Vedligeholdelse i alt	1.465	78	94

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 samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

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 aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Prioritetsgæld måles til nominal værdi (restgæld).

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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond § 18b indregnes under gældsforpligtelser. 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 indestående i Grundejernes Investeringsfond § 120 med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejligheder m.v.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominal 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

Administrator

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: b29b2c2b-5b36-4ce9-a4ae-cfb7890d72fe

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-01-10 09:29:45 UTC



Christoffer Hellmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-01-10 09:46:33 UTC



René Hardgrove Bodholdt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 9e50c266-a2a3-4ce1-9825-off12d503e6f

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-01-10 19:24:08 UTC



Frank Curt Lauritzen Jackson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 45.149.xxx.xxx

2025-01-12 10:10:57 UTC



Espen Fyhrie

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 2.105.xxx.xxx

2025-01-12 15:28:45 UTC



Anne Retz Wessberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-01-12 20:08:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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.”

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

2025-01-13 11:23:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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