

Andelsboligforeningen Sigurds Minde

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 32

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen 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
Clara Christine Elbæk Naumann
Anne Retz Wessberg

Administrator

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Arbejdernes Landsbank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for Andelsboligforeningen 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. 30.09.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 3. januar 2024

Bestyrelse

Christoffer Hellmann
Formand

Espen Fyhrie

Frank Curt Lauritzen Jackson

Clara Christine Elbæk Naumann Anne Retz Wessberg

Som administrator i Andelsboligforeningen Sigurds Minde skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23. 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. 30.09.23.

København N, den 3. januar 2024

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sigurds Minde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sigurds Minde for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23, 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. 30.09.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 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.

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 3. januar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24622

Note	2022/23 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2021/22 DKK
		budget 2022/23 DKK	budget 2023/24 DKK	
1 Boligafgifter	2.709.555	2.710.000	2.791.000	2.595.070
2 Lejeindtægter, beboelse	253.948	218.700	225.800	240.935
Arbejdsweekend	10.500	0	0	18.500
Indtægter i alt	2.974.003	2.928.700	3.016.800	2.854.505
3 Vedligeholdelse, løbende	-221.061	-350.000	-350.000	-286.210
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-30.000	-320.000	-7.561.300	-11.842
5 Ejendomsskat og forsikringer	-215.226	-213.000	-228.000	-209.917
6 Forbrugsafgifter	-300.549	-270.100	-307.500	-256.502
7 Renholdelse	-154.143	-153.000	-172.000	-151.538
8 Administrationsomkostninger	-258.188	-255.200	-266.900	-191.431
9 Øvrige foreningsomkostninger	-43.679	-38.500	-38.500	-39.662
Omkostninger i alt	-1.222.846	-1.599.800	-8.924.200	-1.147.102
Resultat før af- og nedskrivninger	1.751.157	1.328.900	-5.907.400	1.707.403
Resultat før finansielle poster	1.751.157	1.328.900	-5.907.400	1.707.403
Finansielle indtægter	21.269	0	0	1
10 Finansielle omkostninger	-382.993	-303.000	-552.000	-311.357
Finansielle poster i alt	-361.724	-303.000	-552.000	-311.356
Resultat før skat	1.389.433	1.025.900	-6.459.400	1.396.047
11 Skat af årets resultat	-4.938	0	0	0
Årets resultat	1.384.495	1.025.900	-6.459.400	1.396.047

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	890.773	877.000	954.800	872.401
Overført restandel af årets resultat	493.722	148.900	-7.414.200	523.646
Overført til "Overført resultat" i alt	1.384.495	1.025.900	-6.459.400	1.396.047
I alt	1.384.495	1.025.900	-6.459.400	1.396.047

AKTIVER		30.09.23	30.09.22
Note		DKK	DKK
12	Ejendommen, matr.nr. 3984 og 3985, Udenbys Klædebo Kvarter Ejendom	80.600.000	80.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		80.600.000	80.500.000
Anlægsaktiver i alt		80.600.000	80.500.000
13	Tilgodehavende hos beboere	4.375	100
15	Andre tilgodehavender	0	243
16	Periodeafgrænsningsposter	117.417	110.112
Tilgodehavender i alt		121.792	110.455
17	Likvide beholdninger	10.387.690	4.825.249
Omsætningsaktiver i alt		10.509.482	4.935.704
Aktiver i alt		91.109.482	85.435.704

PASSIVER		30.09.23	30.09.22
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	860.100	860.100
	Reserve for opskrivninger	48.176.298	48.076.298
	Overført resultat	-9.085.888	-9.662.911
	Egenkapital før andre reserver	39.950.510	39.273.487
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	11.162.697	20.355.225
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	10.000.000	0
	Andre reserver i alt	21.162.697	20.355.225
	Egenkapital i alt	61.113.207	59.628.712
18	Gæld til realkreditinstitutter	28.732.039	24.645.889
11	Selskabsskat	4.938	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.736.977	24.645.889
18	Gæld til realkreditinstitutter	954.849	876.772
	Modtagne forudbetalinger og deposita	68.797	68.797
19	Leverandører af varer og tjenesteydelser	102.690	80.907
20	Grundejernes Investeringsfond § 120	26.648	29.312
21	Anden gæld	106.314	105.315
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.259.298	1.161.103
	Gældsforpligtelser i alt	29.996.275	25.806.992
	Passiver i alt	91.109.482	85.435.704
22	Eventualforpligtelser		
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24	Beregning af andelsværdi		
25	Fordeling af andelsværdi m.v.		
26	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

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 01.10.21 - 30.09.22							
Saldo pr. 01.10.21	843.600	46.076.298	-6.875.213	40.044.685	15.355.225	0	55.399.910
Regulering, opskrivning af ejendom	0	2.000.000	0	2.000.000	0	0	2.000.000
Salg af lejlighed P. D. Løvs Allé 11B, 4. tv.	16.500	0	0	16.500	0	0	16.500
Overført til reserver	0	0	816.255	816.255	0	0	816.255
Regulering andre reserver	0	0	-5.000.000	-5.000.000	5.000.000	0	0
Årets resultat	0	0	1.396.047	1.396.047	0	0	1.396.047
Saldo pr. 30.09.22	860.100	48.076.298	-9.662.911	39.273.487	20.355.225	0	59.628.712
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

	Ikke revideret budget 2022/23 DKK	Ikke revideret budget 2022/23 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	2021/22 DKK
--	--	--	--	----------------

1. Boligafgifter

Boligafgifter, beboelse	2.709.555	2.710.000	2.791.000	2.595.070
-------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	240.385	208.700	211.800	235.581
Optrækning vedr. udvendig vedligeholdelse				
§ 120	-26.648	-25.000	-27.000	-29.312
Tab lejere	0	0	0	-7.802
Kompensation, ophørt lejemål	848	0	0	7.619
Lejeindtægt, antenneplads HI3G	58.144	54.000	60.000	53.630
Lejereduktion	-18.781	-19.000	-19.000	-18.781
I alt	253.948	218.700	225.800	240.935

3. Vedligeholdelse, løbende

Tagarbejde	0	0	0	155.305
Porttelefoner	2.018	0	0	6.708
Tømrer	151.327	0	0	0
Varmeanlæg	23.988	0	0	14.032
Elektriker	0	0	0	17.766
Vinduer og døre	2.623	0	0	9.921
Låseservice	2.206	0	0	18.978
Reparation af ventilationsanlæg	0	0	0	5.436
Fællesarealer, udendørs	18.557	0	0	15.290
Budget	12.900	0	0	38.335
Vedligeholdelse i lejeboliger	7.442	0	0	4.439
	0	350.000	350.000	0
I alt	221.061	350.000	350.000	286.210

		Ikke revideret budget 2022/23 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	2021/22 DKK
--	--	--	--	----------------

4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Renovering af sokkel	0	0	0	11.842
Renovering gadedøre	0	320.000	320.000	0
Tagrenovering	30.000	0	7.241.300	0
I alt	30.000	320.000	7.561.300	11.842

5. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	171.642	170.000	182.000	168.916
Forsikringer	43.584	43.000	46.000	41.001
I alt	215.226	213.000	228.000	209.917

6. Forbrugsafgifter

El	61.110	36.000	50.000	38.929
Vand	98.664	110.000	110.000	97.326
Renovation m.v.	140.775	124.100	147.500	120.247
I alt	300.549	270.100	307.500	256.502

7. Renholdelse

Viceværtsservice	87.272	86.000	90.000	84.970
Vinduespolering	3.000	0	5.000	0
Bortkørsel af affald og leje container	51.331	50.000	55.000	49.505
Snerydning	12.540	15.000	20.000	11.462
Fællesarealer indendørs	0	0	0	5.601
Andre renholdelsesomkostninger	0	2.000	2.000	0
I alt	154.143	153.000	172.000	151.538

	2022/23	Ikke revideret budget 2022/23	Ikke revideret budget 2023/24	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
8. Administrationsomkostninger				
Administration	128.115	128.000	133.000	117.730
Kontorartikler, porto m.v.	344	0	0	1.060
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	2.562	8.000	8.000	1.150
Tilsyn/rådgivning	39.813	0	0	15.681
Porto	237	3.000	3.000	299
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.900	30.900	33.900	29.400
Revision sidste år, deltagelse i regnskabsmøde m.m.	3.969	0	0	188
Revisor deltagelse i generalforsamling og regnskabsmøde	5.800	3.300	6.000	3.150
Varmeregnskabshonorar	21.035	15.000	22.000	13.245
Bankgebyr og andre gebyrer	10.725	7.000	11.000	6.114
Kontingenter	0	10.000	0	0
Andre honorarer	12.250	50.000	50.000	3.270
Diverser administrationsomkostninger	438	0	0	144
I alt	258.188	255.200	266.900	191.431

9. Øvrige foreningsomkostninger

Tilskud til arrangementer og kurser	2.660	5.000	5.000	8.608
Valuarvurderinger	21.875	24.000	24.000	21.875
Gaver	982	0	0	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	8.500	8.500	8.500	8.500
Kontorhold	2.430	6.000	6.000	2.765
Arbejdsweekend	10.576	0	0	1.531
Moms vedr. afholdte udgifter i 2022/23	-3.344	-5.000	-5.000	-3.617
I alt	43.679	38.500	38.500	39.662

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2022/23 DKK	2022/23 DKK	2023/24 DKK	2021/22 DKK
10. Finansielle omkostninger				
Renter, realkreditinstitutter	328.177	283.000	552.000	286.751
Renter, bankkonto	71	20.000	0	24.606
Renter, kreditorer	237	0	0	0
Omkostninger vedr. låneoptagelse	54.508	0	0	0
I alt	382.993	303.000	552.000	311.357

11. Selskabsskat

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen:

Årets aktuelle skat	4.938	0	0	0
	30.09.23 DKK			30.09.22 DKK

Selskabsskat i balancen:

Selskabsskat pr. 01.10.22	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-4.938	0
Selskabsskat i alt	-4.938	0

Selskabsskat indregnes således i balancen:

Skyldig selskabsskat, langfristet gældsforpligtelse	-4.938	0
--	--------	---

	30.09.23	30.09.22
	DKK	DKK
12. Ejendom		
Kostpris pr. 01.10	32.423.702	32.423.702
Kostpris pr. 30.09.23	32.423.702	32.423.702
Opskrivninger pr. 01.10	48.076.298	46.076.298
Opskrivninger i året	100.000	2.000.000
Opskrivninger pr. 30.09.23	48.176.298	48.076.298
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	80.600.000	80.500.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør	48.100.000	48.100.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 2. oktober 2023 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg og Samatha Maria Molz fra NORDICALS erhvervsmæglere.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,30%.

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.

	30.09.23	30.09.22
	DKK	DKK
13. Tilgodehavende hos beboere		
Tilgodehavende boligafgift og lejeindtægt	4.375	100

14. 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.]

15. Andre tilgodehavender

Moms	0	243
------	---	-----

16. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt ejendomsskat	79.682	73.372
Forudbetalt forsikringer	10.401	9.747
Forudbetalte vandafgift	25.784	26.993
Forudbetalt administrationshonorar	1.550	0
I alt	117.417	110.112

17. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.09.23	Indestående 30.09.22
Danske Bank A/S, erhvervskonto	6.358.978	4.819.471
Arbejdernes Landsbank A/S, foreningskonto	7.443	5.778
Danske Bank A/S, aftalekonto	4.021.269	0
I alt	10.387.690	4.825.249

Noter

18. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2022/23	Betalte afdrag i året	Regnskabs-	
							Kursværdi 30.09.23	mæssig værdi 30.09.23
Realkredit Danmark, lån 016 obligationslån effektiv rentesats 0,5 % p.a.	27.916.000	66,12	26 år	0,5	272.163	876.772	16.295.862	24.645.889
Realkredit Danmark, lån 017 kontantlån med effektiv rentesats 5,1436 % p.a.	5.055.000	98,44	30 år	5,0	56.014	14.001	5.043.237	5.040.999
Gæld til realkreditinstitutter i alt					328.177	890.773	21.339.099	29.686.888

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 30.09.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	29.686.888	954.849	28.732.039	24.827.566
I alt	29.686.888	954.849	28.732.039	24.827.566

	30.09.23	30.09.22
	DKK	DKK

19. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision og regnskabsmæssig assistance	38.700	32.550
Øvrige skyldige omkostninger	63.990	34.357
Varmeregnskabshonorar	0	14.000
I alt	102.690	80.907

20. Grundejernes Investeringsfond § 120

Kortfristet del af Grundejernes Investeringsfond § 120	26.648	29.312
--	--------	--------

21. Anden gæld

Varmeregnskab	0	0
Opkrævet acontovarme	378.314	395.594
Afholdte udgifter til opvarmning	-268.343	-284.034
Energimærke	-8.400	-10.500
Varmeregnskab i alt	101.571	101.060
Moms og afgifter	377	0
Mellemregning med andelshavere	4.366	4.255
Øvrig anden gæld i alt	4.743	4.255
Anden gæld, kortfristet i alt	106.314	105.315

22. 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 6 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.687 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2023 udgør 80.600 t.kr.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

24. 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:

	30.09.23 DKK	30.09.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	39.950.510	39.273.487
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	29.686.889	25.522.661
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-21.339.099	-16.497.848
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	8.347.790	9.024.813
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 den 7. februar 2023) 56,15

25. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Antal andele	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
P. D. Løvs Alle 11, st.tv.	1	57,00	17.100	960.238
P. D. Løvs Alle 11, 1. th.	1	118,00	35.400	1.987.862
P. D. Løvs Alle 11, 2. sal	1	118,00	35.400	1.987.862
P. D. Løvs Alle 11, 3. sal	1	118,00	35.400	1.987.862
P. D. Løvs Alle 11, 4. sal	1	59,00	17.700	993.931
P. D. Løvs Alle 11A, st. th.	1	54,00	16.200	909.699
P. D. Løvs Alle 11A, 1.	1	102,00	30.600	1.718.321
P. D. Løvs Alle 11A, 2. tv.	1	48,00	14.400	808.622
P. D. Løvs Alle 11A, 2. th.	1	54,00	16.200	909.699
P. D. Løvs Alle 11A, 3. tv.	1	93,00	27.900	1.566.705
P. D. Løvs Alle 11A, 3. th.	1	54,00	16.200	909.699
P. D. Løvs Alle 11A, 4. th.	1	54,00	16.200	909.699
P. D. Løvs Alle 11B, st. tv.	1	55,00	16.500	926.546
P. D. Løvs Alle 11B, st. th.	1	45,00	13.500	758.083
P. D. Løvs Alle 11B, 1. th.	1	45,00	13.500	758.083
P. D. Løvs Alle 11B, 2. tv.	1	55,00	16.500	926.546
P. D. Løvs Alle 11B, 2. th.	1	45,00	13.500	758.083
P. D. Løvs Alle 11B, 3. tv.	1	55,00	16.500	926.546
P. D. Løvs Alle 11B, 4. tv.	1	55,00	16.500	926.546
P. D. Løvs Alle 11B, 4. th.	1	45,00	13.500	758.083
P. D. Løvs Alle 13, st. tv.	1	56,00	16.800	943.392
P. D. Løvs Alle 13, st. th.	1	56,00	16.800	943.392
P. D. Løvs Alle 13, 1. tv.	1	114,00	34.200	1.920.477
P. D. Løvs Alle 13, 2. tv.	1	58,00	17.400	977.085
P. D. Løvs Alle 13, 2. th.	1	56,00	16.800	943.392
P. D. Løvs Alle 13, 3. tv.	1	58,00	17.400	977.085
P. D. Løvs Alle 13, 3. th.	1	56,00	16.800	943.392
P. D. Løvs Alle 13, 4. tv.	1	58,00	17.400	977.085
P. D. Løvs Alle 13, 4. th.	1	56,00	16.800	943.392
Thorsgade 64, st. tv.	1	48,00	14.400	808.622
Thorsgade 64, st. th.	1	54,00	16.200	909.699
Thorsgade 64, 1. tv.	1	48,00	14.400	808.622
Thorsgade 64, 1. th.	1	54,00	16.200	909.699
Thorsgade 64, 2. tv.	1	48,00	14.400	808.622
Thorsgade 64, 2. th.	1	54,00	16.200	909.699
Thorsgade 64, 3. th.	1	102,00	30.600	1.718.321
Thorsgade 64, 4. tv.	1	102,00	30.600	1.718.321
Thorsgade 66, st. tv	1	103,00	30.900	1.735.167
Thorsgade 66, 1. tv.	1	55,00	16.500	926.546
Transport	39	2.565,00	769.500	43.210.725

25. Fordeling af andelsværdi m.v. - fortsat -

Nr. Adresse	Antal andele	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
Transport	39	2.565,00	769.500	43.210.725
Thorsgade 66, 1. th.	1	48,00	14.400	808.622
Thorsgade 66, 2. th.	1	48,00	14.400	808.622
Thorsgade 66, 3. tv.	1	55,00	16.500	926.546
Thorsgade 66, 3. th.	1	48,00	14.400	808.622
Thorsgade 66, 4. tv.	1	55,00	16.500	926.546
Thorsgade 66, 4. th.	1	48,00	14.400	808.622
Afrunding	0			-5
I alt	45	2.867,00	860.100	48.298.300

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

26. 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):

		BBR-areal, kvm			
		Antal	30.09.23	30.09.22	30.09.21
B1	Andelsboliger	45	2.867	2.867	2.812
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	6	322	322	377
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	51	3.189	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:*
Areal

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:

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

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			
		30.09.23	30.09.22	30.09.23	30.09.22		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	80.600.000	80.500.000	25.274	25.243		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.162.697	20.355.225	6.636	6.383		
				30.09.23	30.09.22		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			26	25		
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%			63	68		
						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

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

	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22	
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.742.284	2.662.956	956	929
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	212.273	209.484	74	73

	DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK	30.09.23	30.09.22	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	16.846	16.846
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	6.797	7.280
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	23.643	24.126

	DKK pr. andelskvm			
Beløb i DKK	2022/23	2021/22	2020/21	
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	483	487	164
R	Årets afdrag	304	304	309

	DKK pr. kvm			
Beløb i DKK	2022/23	2021/22	2020/21	
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	69	90	72
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	9	4	396
M3	Vedligeholdelse i alt	78	94	468

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	16.777	16.777
Valuarvurdering	28.113	28.078
Anskaffelsesværdi (kostpris)	11.309	11.309
Foreslået andelskroneværdi	16.846	16.846
Reserver uden for andelskroneværdi	7.381	7.100

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	945
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	789

	2022/23	2021/22
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	91%	91%
Omkostninger og afdrag, procentuel fordeling:		
Vedligeholdelsesudgifter	9%	13%
Øvrige omkostninger	40%	37%
Finansielle poster, netto	15%	13%
Afdrag	36%	37%
I alt	100%	100%

27. 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.

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

27. 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 nominal 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.

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

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres separat konto for opskrivningshenslæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb til reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

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.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

2024-02-06 08:39:01 UTC



Christoffer Hellmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-02-06 11:06:56 UTC



Frank Curt Lauritzen Jackson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 109.56.xxx.xxx

2024-02-06 19:02:46 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 0605568d-8a01-46cf-818e-e77e85e1d0b1

IP: 212.55.xxx.xxx

2024-02-08 10:21:45 UTC



Anne Retz Wessberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 767a6e4e-8aee-46d1-83ec-e9491b713d5b

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-02-08 10:24:29 UTC



Espen Fyhrie

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 2.105.xxx.xxx

2024-02-08 10:31:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: E7CQL-CHBYD-H6YUQ-2QENT-V8GGL-G6F1N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

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, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Revisor

På vegne af: Statsaut. Rev. partnerselskab Beierholm

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-02-20 15:23:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: E7CQL-CHBYD-H6YUQ-2QENT-Y8GGL-G6F1N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**