

**A/B Sigersted
Sigerstedgade 3-11 og 15, Ingerslevsgade 138-142
1705, 1728 og 1729 København V
cvr. nr.: 33 44 85 11**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2017 - 31.12.2017

47. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-19
Nøgletal og udvalgte informationer.....	20
Andelskroneberegning.....	21-24
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	25-26

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Sigersted
Sigerstedgade 3-11 og 15, Ingerslevsgade 138-142
og Skjalm Hvides Gade 16 og 20
1705, 1728 og 1729 København V

Bestyrelse: Louise Fenger
Anne Roust Møller
Signe Toft
Maria Kehlet
Elsa Brander

Suppleant: Maria Lyhne Høj
Nicolas Aalbæk Meunier
Petur H. Thorlaksson

Administrator: Administration Danmark ApS
Gammelsø 4
5000 Odense C

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2018

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Sigersted.

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

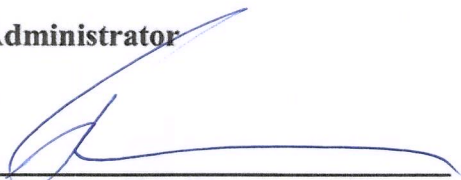
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

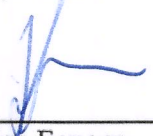
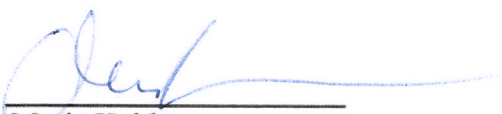
Odense, den 13/4/2018

Administrator


Administration Danmark ApS
Thomas Lyng

København, den 13/4/2018

Bestyrelsen


Louise Fenger
Anne Roust Møller
Signe Toft
Maria Kehlet
Elsa Brander

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Sigersted

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sigersted for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 13/4/2018

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sigersted er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld

Skat af årets resultat

Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. 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 såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

Gældsbreve altaner

Foreningen har i 2015 finansieret opsætning af altaner gennem realkreditbelåning. Der er for de berørte andelshavere udstedt gældsbreve, hvoraf fremgår, at gældsbrevene afvikles på samme måde som det tilsvarende kontantlån, der afvikles over 30 år. Det er aftalt, at den enkelte andelshaver kan frikøbe sig for et beløb, der svarer til delindfrielsen af kontantlånet. Gældsbrevene er ikke tinglyst som sikkerhed i de enkelte andele.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, kursreguleringer samt resterende overførsel af årets resultat.

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er værdiansat til kontantværdien på balancedagen og årets reguleringer føres via egenkapitalen.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR 2017 - 31. DECEMBER 2017

		Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		4.546.989	4.547	4.470
Vaskeriindtægter.....		53.097	50	56
Lejeindtægter, kælder/loft.....		3.600	4	4
Ind- og udflytningsgebyrer.....		35.000	40	40
Øvrige indtægter.....		5.560	0	6
Indtægter i alt.....		4.644.246	4.641	4.576
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	616.952	644	613
Forbrugsafgifter.....	2	658.959	684	664
Renholdelse.....	3	585.276	656	602
Vedligeholdelse, løbende.....	4	417.675	720	165
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	1.250	0
Foreningsomkostninger.....	6	193.575	190	177
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	59.359	90	69
Afskrivninger af inventar og driftsmatriel.....	12	19.147	19	19
Omkostninger i alt.....		2.550.943	4.253	2.309
Resultat før finansielle poster.....		2.093.303	388	2.267
Finansielle indtægter.....	8	188.381	0	194
Finansielle omkostninger.....	9	706.638	510	713
Finansielle poster, netto.....		518.257	510	518
Årets resultat.....		1.575.046	-122	1.748
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm.".....		0	0	900
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-17.057	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		1.410.345	490	893
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....		-19.147	-19	-19
Overført restandel af årets resultat.....		200.905	-593	-25
Disponeret i alt.....		1.575.046	-122	1.748

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

Aktiver	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1457 m.fl. Udenbys Vester Kvarter..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 5.3.2018. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2016 udgør kr. 141.000.000	10	188.500.000	170.000
Inventar og driftsmateriel.....	12	38.292	57
Anlægsaktiver.....		188.538.292	170.057
 Tilgodehavende boligafgift.....		46.013	3
Forudbetalte omkostninger.....		0	66
Gældsbreve altaner.....	13	5.304.575	5.427
Varmeregnskab, igangværende.....	19	68.766	0
Øvrige tilgodehavender.....		6.031	15
Tilgodehavender.....		5.425.385	5.512
 Likvide beholdninger.....	11	4.369.536	5.533
 Omsætningsaktiver.....		9.794.921	11.044
 Aktiver.....		198.333.213	181.102

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

Passiver	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Andelsindskud.....		372.971	373
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		156.925.037	138.425
Overført resultat m.v.....		8.674.087	10.390
	14	165.972.095	149.188
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		6.632.029	3.781
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		2.880.000	2.880
Andre reserver.....	15	9.512.029	6.661
Egenkapital.....		175.484.124	155.849
 Prioritetsgæld.....	 16	 22.599.359	 23.569
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		67.017	1.369
Antenneregnskab, igangværende.....	18	0	0
Øvrig gæld.....	20	182.713	307
Forudbetalt boligafgift.....		0	7
Gældsforpligtelser.....	17	22.849.089	25.252
 Passiver.....		198.333.213	181.102
 Eventualforpligtelser	21		
 Nøgletal	22		
 Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017

		Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer	1			
Ejendomsskatter.....		475.456	502	475
Forsikringer og falck.....		141.496	142	137
		616.952	644	613
Forbrugsafgifter	2			
Vandafgift.....		293.052	300	274
Renovation.....		242.917	243	262
Kommunal renholdelse af fortov.....		63.324	64	58
Elforbrug fællesarealer.....		59.666	77	70
		658.959	684	664
Renholdelse	3			
Ejendomsservice, trappevask.....		124.624	125	129
Vinduespolering.....		23.159	25	17
Gårdlauget Boulevarden.....		361.790	362	362
Gårdlauget Boulevarden, ekstra år 2017.....		53.193	74	50
Skadedyrsbekæmpelse.....		3.844	25	25
Grafittibekæmpelse.....		16.913	20	21
Øvrig renholdelse.....		1.753	25	0
		585.276	656	602
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager.....		18.499		58
Elektriker.....		20.127		20
Låseservice, skilte.....		52.216		8
Tømrer og snedker.....		14.220		17
Kloakservice.....		15.938		16
Varmeanlæg.....		29.669		27
Ventilationsanlæg.....		17.222		5
Vaskeriudgifter.....		15.134		9
Vaskemaskine og vision web.....		62.918		0
Gård, have og vej.....		18.688		0
Loft-/kælderprojekt.....		103.500		0
Teknisk Rådgivning.....		49.544	70	5
Budgetpost.....			650	
		417.675	720	165

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017

	Note	Realiseret 2017 i kr.	Budget 2017 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2016 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Vinduesprojekt.....		0	1.250	0
		0	1.250	0
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		132.613	133	130
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.500	20	21
Varmeregnskabshonorar.....		24.061	25	13
Porto og nets gebyrer m.v.....		11.810	12	12
Kontorhold og kopier.....		4.591	0	1
		193.575	190	177
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		18.750	19	15
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		11.574	6	6
Gaver og repræsentation.....		6.740	8	7
Valuarvurdering.....		20.000	20	18
Valuarvurdering, vedr år 2016.....		7.495	0	0
Telelauget Hvidested.....		0	17	17
Diverse vedrørende tidligere år.....		0	20	8
Resultat antenneregnskab.....	18	-5.200	0	-2
		59.359	90	69
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter altanlån.....	13	188.381	0	194
		188.381	0	194
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		683.445	510	712
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		17.057	0	0
Renteudgifter bank, negativ rente.....		6.136	0	1
		706.638	510	713

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1457 m.fl. Udenbys Vester Kvarter	10		
Kostpris pr. 1.1.2017.....		31.574.963	31.575
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2017.....		31.574.963	31.575
Opskrivninger pr. 1.1.2017.....		138.425.037	113.148
Årets opskrivning.....		18.500.000	25.277
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2017.....		156.925.037	138.425
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017.....		188.500.000	170.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2017 i henhold til vurdering af 5.3.2018 af Erhvervsmægler Jensklein.dk. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2016 udgør kr 141.000.000.

Den udnyttede del af tag-etagen er af valuaren opgjort til kr 16.500.000 og er fratrasket i den samlede vurdering på kr 205.000.000, da denne del er individuelle forbedringer.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,15 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,15 pct til 1,65 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 57,1 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 153 til kr. 292.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Likvide beholdninger	11		
Driftskonto Nykredit Bank.....		4.369.536	5.533
		4.369.536	5.533

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Inventar og driftsmateriel	12		
Kostpris pr. 1.1.2017.....		740.604	741
Tilgang.....			
Afgang.....			
Kostpris pr. 31.12.2017.....		740.604	741
 Akkumulerede afskrivninger pr. 1.1.2017.....		683.165	664
Årets afskrivning.....		19.147	19
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 31.12.2017.....		702.312	683
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017.....		38.292	57
 Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
Består af internetkabling og vaskeri			
 Gældsbreve altaner:	13		
Tilgodehavende gældsbreve pr. 1.1.2017.....		5.427.494	5.838
Tilskrevne renter på altanlån for året 2017.....		188.381	194
Betalte ydelser		-311.300	-605
Tilgodehavende gældsbreve pr. 31.12.2017.....		5.304.575	5.427

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Egenkapital	14		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.
Saldo pr. 1.1.2017.....	372.971	138.425.037	10.390.392
Årets opskrivning af ejendom.....		18.500.000	
Kursregulering af prioritetsgæld.....			-440.346
Overført til andre reserver.....			-2.851.005
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-17.057
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			1.410.345
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-19.147
Overført restandel af årets resultat.....			200.905
Saldo pr. 31.12.2017.....	372.971	156.925.037	8.674.087
 Andre reserver	 15		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2017.....		3.781.024	2.880.000
Overført fra "overført resultat".....		2.851.005	0
Saldo pr. 31.12.2017.....		6.632.029	2.880.000

NOTER TIL BALANCEN

Note

Prioritetsgæld:

16

	Restgæld 1.1.2017	Kursværdi 1.1.2017	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2017	Kursværdi 31.12.2017
1. NYK, 6,4% kontant	670.995	685.639	670.995	34.340		
2. NYK, 6,4% kontant	172.977	175.171	172.977	8.599		
3. NYK, rentestøtte				-18.049		
4. NYK, 2,2% kontant	17.337.701	17.281.089	443.454	470.174	16.894.247	17.294.842
5. NYK, 3,0% kontant	5.427.494	5.427.459	122.919	188.381	5.304.575	5.304.517
	<u>23.609.167</u>	<u>23.569.358</u>	<u>1.410.345</u>	<u>683.445</u>	<u>22.198.822</u>	<u>22.599.359</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nykredit:

1. NYK, 6,4% kontant

Lånet er indfriet ved betaling af ekstraordinært afdrag.

2. NYK, 6,4% kontant

Lånet er indfriet ved betaling af ekstraordinært afdrag.

3. NYK, rentestøtte

Modtagen rentestøtte på lån nr 1 og 2.

4. NYK, 2,2% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,188% frem til år 2045, hvor lånet er tilbagebetalt.

5. NYK, 3,0% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 3,0004% frem til år 2045, hvor lånet er tilbagebetalt. - dette er altanlånet

Prioritetsgæld med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor anførte lån tinglyst indeksslån for oprindeligt t.kr. 17.716 med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien pr 31. december 2017 andrager t.kr. 18.579. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien

Gældsforpligtelser

17

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 22.019.474 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Antenneregnskab	18		
Saldo primo.....		0	0
Indbetalt a conto.....		334.998	338
Betalt YouSee.....		-283.202	-290
Betalt Verdens TV.....		-46.596	-46
Resultat af antenneregnskab indtægtsføres.....		-5.200	-2
		0	0
Varmeregnskab	19		
Indbetalt a conto.....		141.471	142
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		210.237	142
		-68.766	0
Øvrig gæld	20		
ABC Rengøring.....		10.450	0
Brunata A/S.....		28.494	0
Afsluttet varmeregnskab.....		84.604	176
Mellemværende, altaner.....		6.852	7
Gårdlauget Boulevarden, ekstra år 2016.....		0	50
Erhvervsmægler Jensklein.dk, valuar.....		20.000	16
Ørsted A/S, elektricitet.....		11.000	12
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.500	20
Øvrige gældsposter.....		813	27
		182.713	307

Eventualforpligtelser

21

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebreve nominelt kr 1.710.000, der er i eget behold.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

22

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sigersted anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboligere.....	108	9.539,00
	108	9.539,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

Kr. pr. m²
andel

Offentlig ejendomsvurdering.....	14.781
Valuarvurdering.....	19.761
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	3.310
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	1.369
Foreslået andelsværdi.....	17.399
Reserver uden for andelsværdi.....	997

Kr./ m²
477

Boligafgift i gennemsnit pr m².....

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	9
Øvrige omkostninger.....	48
Finansielle poster, netto.....	12
Afdrag.....	31
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter..... 98

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Beregning af andelsværdi	23		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		165.972.095	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2017			
	165.972.095		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>372.971</u>	445,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22.5.2017)			
			400,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Sigerstedgade 3, st. th.	61	2.150	956.750
2	Sigerstedgade 3, st. tv.	69	2.750	1.223.750
3	Sigerstedgade 3, 1. th.	61	2.450	1.090.250
4	Sigerstedgade 3, 1. tv.	69	2.750	1.223.750
5	Sigerstedgade 3, 2. th.	61	2.450	1.090.250
6	Sigerstedgade 3, 2. tv.	69	2.750	1.223.750
7	Sigerstedgade 3, 3. th.	61	2.450	1.090.250
8	Sigerstedgade 3, 3. tv.	69	2.750	1.223.750
9	Sigerstedgade 3, 4. th.	107	4.137	1.840.965
10	Sigerstedgade 3, 4. tv.	69	2.700	1.201.500
11	Sigerstedgade 5, st. th.	75	2.500	1.112.500
12	Sigerstedgade 5, st. tv.	75	2.950	1.312.750
13	Sigerstedgade 5, 1. th.	75	2.700	1.201.500
14	Sigerstedgade 5, 1. tv.	75	3.000	1.335.000
15	Sigerstedgade 5, 2. th.	75	3.000	1.335.000
16	Sigerstedgade 5, 2. tv.	75	3.000	1.335.000
17	Sigerstedgade 5, 3. th.	75	3.000	1.335.000
18	Sigerstedgade 5, 3. tv.	75	2.700	1.201.500
19	Sigerstedgade 5, 4. th.	134	5.320	2.367.400
20	Sigerstedgade 5, 4. tv.	141	5.640	2.509.800

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
21	Sigerstedgade 7, st. th.	71	2.750	1.223.750
22	Sigerstedgade 7, st. tv.	71	2.550	1.134.750
23	Sigerstedgade 7, 1. th.	71	2.850	1.268.250
24	Sigerstedgade 7, 1. tv.	71	2.550	1.134.750
25	Sigerstedgade 7, 2. th.	71	2.850	1.268.250
26	Sigerstedgade 7, 2. tv.	142	5.400	2.403.000
27	Sigerstedgade 7, 3. th.	71	2.850	1.268.250
29	Sigerstedgade 7, 4. th.	71	2.850	1.268.250
30	Sigerstedgade 7, 4. tv.	118	5.540	2.465.300
31	Sigerstedgade 9, st. th.	75	2.950	1.312.750
32	Sigerstedgade 9, st. tv.	75	2.650	1.179.250
33	Sigerstedgade 9, 1. th.	75	3.000	1.335.000
34	Sigerstedgade 9, 1. tv.	75	3.000	1.335.000
35	Sigerstedgade 9, 2. th.	75	3.000	1.335.000
36	Sigerstedgade 9, 2. tv.	75	2.700	1.201.500
37	Sigerstedgade 9, 3. th.	75	3.000	1.335.000
38	Sigerstedgade 9, 3. tv.	75	2.700	1.201.500
39	Sigerstedgade 9, 4. th.	123	4.820	2.144.900
40	Sigerstedgade 9, 4. tv.	144	5.680	2.527.600
41	Sigerstedgade 11, st. th.	65	2.300	1.023.500
42	Sigerstedgade 11, st. tv.	64	2.500	1.112.500
43	Sigerstedgade 11, 1. th.	65	2.350	1.045.750
44	Sigerstedgade 11, 1. tv.	64	2.550	1.134.750
45	Sigerstedgade 11, 2. th.	65	2.600	1.157.000
46	Sigerstedgade 11, 2. tv.	64	2.300	1.023.500
47	Sigerstedgade 11, 3. th.	65	2.600	1.157.000
48	Sigerstedgade 11, 3. tv.	64	2.600	1.157.000
49	Sigerstedgade 11, 4. th.	65	2.600	1.157.000
50	Sigerstedgade 11, 4. tv.	64	2.550	1.134.750
51	Ingerslevsgade 142, hjørnet - erhverv	150	6.700	2.981.500
52	Sigerstedgade 15, st. tv.	75	2.550	1.134.750
53	Sigerstedgade 15, 1. th.	132	4.500	2.002.500
54	Sigerstedgade 15, 1. tv.	94	3.300	1.468.500
55	Sigerstedgade 15, 2. th.	132	5.150	2.291.750
56	Sigerstedgade 15, 2. tv.	94	3.650	1.624.250
57	Sigerstedgade 15, 3. th.	132	4.500	2.002.500
58	Sigerstedgade 15, 3. tv.	94	3.300	1.468.500
59	Sigerstedgade 15, 4. th.	132	5.000	2.225.000
60	Sigerstedgade 15, 4. tv.	94	3.650	1.624.250

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
61	Ingerslevsgade 138, st. th.	77	3.150	1.401.750
62	Ingerslevsgade 138, st. tv.	89	3.300	1.468.500
63	Ingerslevsgade 138, 1. th.	77	2.950	1.312.750
64	Ingerslevsgade 138, 1. tv.	89	3.750	1.668.750
65	Ingerslevsgade 138, 2. th.	77	3.250	1.446.250
66	Ingerslevsgade 138, 2. tv.	89	3.400	1.513.000
67	Ingerslevsgade 138, 3. th.	77	3.250	1.446.250
68	Ingerslevsgade 138, 3. tv.	89	3.750	1.668.750
69	Ingerslevsgade 138, 4. th.	152	6.177	2.748.765
70	Ingerslevsgade 138, 4. tv.	89	3.300	1.468.500
71	Ingerslevsgade 140, st. th.	72	3.000	1.335.000
72	Ingerslevsgade 140, st. tv.	72	3.000	1.335.000
73	Ingerslevsgade 140, 1. th.	72	3.000	1.335.000
74	Ingerslevsgade 140, 1. tv.	72	3.000	1.335.000
75	Ingerslevsgade 140, 2. th.	72	3.000	1.335.000
76	Ingerslevsgade 140, 2. tv.	72	3.000	1.335.000
77	Ingerslevsgade 140, 3. th.	72	3.000	1.335.000
78	Ingerslevsgade 140, 3. tv.	72	2.750	1.223.750
79	Ingerslevsgade 140, 4. th.	122	5.333	2.373.185
80	Ingerslevsgade 140, 4. tv.	72	2.750	1.223.750
81	Ingerslevsgade 142, st. th.	90	3.700	1.646.500
82	Ingerslevsgade 142, st. tv.	99	4.050	1.802.250
83	Ingerslevsgade 142, 1. th.	90	3.400	1.513.000
84	Ingerslevsgade 142, 1. tv.	99	3.750	1.668.750
85	Ingerslevsgade 142, 2. th.	90	3.800	1.691.000
86	Ingerslevsgade 142, 2. tv.	99	4.150	1.846.750
87	Ingerslevsgade 142, 3. th.	90	3.800	1.691.000
88	Ingerslevsgade 142, 3. tv.	99	4.150	1.846.750
89	Ingerslevsgade 142, 4. th.	156	5.704	2.538.280
90	Ingerslevsgade 142, 4. tv.	170	6.568	2.922.760

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
91	Skjalm Hvides Gade 16, st.	72	2.600	1.157.000
92	Skjalm Hvides Gade 16, 1. th.	70	2.800	1.246.000
93	Skjalm Hvides Gade 16, 1. tv.	70	2.600	1.157.000
94	Skjalm Hvides Gade 16, 2. th.	70	2.800	1.246.000
95	Skjalm Hvides Gade 16, 2. tv.	70	2.800	1.246.000
96	Skjalm Hvides Gade 16, 3. th.	70	2.500	1.112.500
97	Skjalm Hvides Gade 16, 3. tv.	70	2.800	1.246.000
98	Skjalm Hvides Gade 16, 4. th.	124	4.429	1.970.905
99	Skjalm Hvides Gade 16, 4. tv.	114	4.071	1.811.595
100	Skjalm Hvides Gade 20, st. th.	80	2.700	1.201.500
101	Skjalm Hvides Gade 20, st. tv.	125	5.304	2.360.280
102	Skjalm Hvides Gade 20, 1. th.	89	3.550	1.579.750
103	Skjalm Hvides Gade 20, 1. tv.	116	4.650	2.069.250
104	Skjalm Hvides Gade 20, 2. th.	89	3.200	1.424.000
105	Skjalm Hvides Gade 20, 2. tv.	116	4.200	1.869.000
106	Skjalm Hvides Gade 20, 3. th.	89	3.550	1.579.750
107	Skjalm Hvides Gade 20, 3. tv.	116	4.650	2.069.250
108	Skjalm Hvides Gade 20, 4. th.	89	3.550	1.579.750
109	Skjalm Hvides Gade 20, 4. tv.	174	6.948	3.091.860
		9.539	372.971	165.972.095

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2017
Seneste regnskabsperiode	2017

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	107	9.389
B2	Erhvervsandele.....	1	150
B3	Boliglejemål.....		
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	108	9.539

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3	Alle andelshavere betaler boligafgift i forhold til det oprindelige indskud, dog er der en enkelt andelshaver, der har et nedslag i boligafgiften på ca 16% jfr en ældre dom.				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1971
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1916 og 1917

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr Gns kr pr m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	188.500.000	19.761	997
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	5%		

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

		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.		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H	Opkrævet for december 2017	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	477
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	-224	183	165

		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	17.399
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	1.369
K3	Teknisk andelsværdi.....	18.768

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	312	17	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	312	17	44

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	58	93	148