

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 1.1.2018 - 31.12.2018

48. 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: Pia Schjoldann
Mathias Vejen

Administrator: Administration Danmark ApS
Gammelsø 4
5000 Odense C

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 15 2019

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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018.

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 17/4/2019

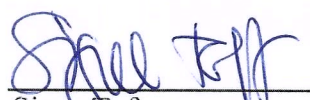
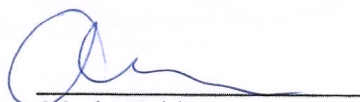
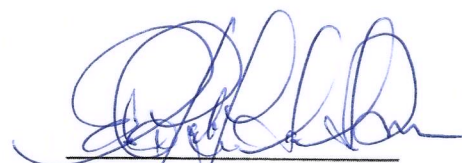
Administrator



Administration Danmark ApS
Thomas Lyng

København, den 17/4/2019

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 2018 – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 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.

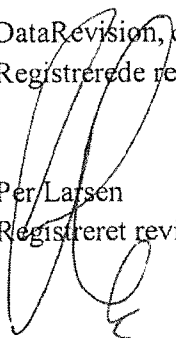
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 17/4/2019

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 640. af 30. maj 2018, 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 reservede 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 640. af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet 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 2018 - 31. DECEMBER 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018	Realiseret 2017
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		4.524.699	4.525	4.547
Vaskeriindtægter.....		63.174	50	53
Lejeindtægter, kælder/loft.....		3.600	4	4
Ind- og udflytningsgebyrer.....		15.000	40	35
Øvrige indtægter.....		2.004	0	6
Indtægter i alt.....		4.608.477	4.618	4.644
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	650.204	651	617
Forbrugsafgifter.....	2	636.354	660	659
Renholdelse.....	3	597.485	592	585
Vedligeholdelse, løbende.....	4	210.549	650	418
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	1.250	0
Foreningsomkostninger.....	6	193.384	204	194
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	47.866	76	59
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	12	19.147	19	19
Omkostninger i alt.....		2.354.989	4.102	2.551
Resultat før finansielle poster.....		2.253.488	516	2.093
Finansielle indtægter.....	8	182.666	183	188
Finansielle omkostninger.....	9	648.943	650	707
Finansielle poster, netto.....		466.277	467	518
Årets resultat.....		1.787.211	49	1.575
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm.".....		1.250.000	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-21.981	0	-17
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		579.885	580	1.410
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....		-19.147	-19	-19
Overført restandel af årets resultat.....		-1.546	-512	201
Disponeret i alt.....		1.787.211	49	1.575

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

Aktiver	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1457 m.fl. Udenbys Vester Kvarter.....	10	200.277.000	188.500
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 26.3.2019. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018 udgør kr. 141.000.000			
Inventar og driftsmateriel.....	12	19.145	38
Anlægsaktiver.....		200.296.145	188.538
 Tilgodehavende boligafgift.....		65.458	46
Gældsbreve altaner.....	13	5.071.959	5.305
Varmeregnskab, igangværende.....	19	69.670	69
Øvrige tilgodehavender.....		0	6
Tilgodehavender.....		5.207.087	5.425
 Likvide beholdninger.....	11	5.953.483	4.370
 Omsætningsaktiver.....		11.160.570	9.795
Aktiver.....		211.456.715	198.333

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

Passiver	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Andelsindskud.....		372.971	373
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		168.702.037	156.925
Overført resultat m.v.....		9.951.072	8.674
	14	179.026.080	165.972
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		5.846.372	6.632
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		4.130.000	2.880
Andre reserver.....	15	9.976.372	9.512
Egenkapital.....		189.002.452	175.484
 Prioritetsgæld.....	16	 22.088.431	 22.599
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		172.569	67
Antenneregnskab, igangværende.....	18	0	0
Øvrig gæld.....	20	193.263	183
Gældsforpligtelser.....	17	22.454.263	22.849
 Passiver.....		 211.456.715	 198.333
 Eventualforpligtelser	21		
 Nøgletal	22		
 Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer	1			
Ejendomsskatter.....		506.359	506	475
Forsikringer og falck.....		143.845	145	141
		650.204	651	617
Forbrugsafgifter	2			
Vandafgift.....		307.392	300	293
Renovation.....		223.224	223	243
Kommunal renholdelse af fortov inkl reg tidl år...		47.595	67	63
Elforbrug fællesarealer.....		58.143	70	60
		636.354	660	659
Renholdelse	3			
Ejendomsservice, trappevask.....		125.822	135	125
Ejendomsservice, hovedrengøring.....		34.469	0	0
Vinduespolering.....		26.954	25	23
Gårdlauget Boulevarden.....		361.790	362	362
Gårdlauget Boulevarden, ekstra		20.000	0	53
Skadedyrsbekæmpelse.....		3.528	25	4
Grafittibekæmpelse.....		24.922	20	17
Øvrig renholdelse.....		0	25	2
		597.485	592	585
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager.....		63.340		18
Elektriker.....		6.960		20
Murer.....		6.031		0
Låseservice.....		12.939		52
Glarmester.....		4.157		0
Tømrer og snedker.....		2.515		14
Kloakservice.....		32.708		16
Varmeanlæg.....		42.543		30
Ventilationsanlæg.....		5.156		17
Vaskeriudgifter.....		12.685		15
Vaskemaskine og vision web.....		0		63
Gård, have og vej.....		3.077		19
Loft-/kælderprojekt.....		0		104
Teknisk Rådgivning, opdat.vedligeholdelsesplan.		8.438		50
Teknisk Rådgivning, lydstøjsmåling.....		10.000		0
Budgetpost.....			650	
		210.549	650	418

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018	Realiseret 2017
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Vinduesprojekt.....		0	1.250	0
		0	1.250	0
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		136.591	137	133
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.000	21	21
Varmeregnskabshonorar.....		24.663	25	24
Porto og nets gebyrer m.v.....		10.209	12	12
Kontorhold og kopier.....		921	9	5
		193.384	204	194
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		18.750	19	19
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		12.858	12	12
Gaver og repræsentation.....		3.102	8	7
Valuarvurdering.....		19.995	20	20
Valuarvurdering, vedr år 2016.....		0	0	7
Telelauget Hvidested.....		0	17	0
Resultat antenneregnskab.....	18	-6.839	0	-5
		47.866	76	59
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter altanlån.....	13	182.666	183	188
		182.666	183	188
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		626.962	650	683
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		21.981	0	17
Renteudgifter bank, negativ rente.....		0	0	6
		648.943	650	707

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1457 m.fl. Udenbys Vester Kvarter	10		
Kostpris pr. 1.1.2018.....		31.574.963	31.575
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2018.....		31.574.963	31.575
Opskrivninger pr. 1.1.2018.....		156.925.037	138.425
Årets opskrivning.....		11.777.000	18.500
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2018.....		168.702.037	156.925
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018.....		200.277.000	188.500

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2018 i henhold til vurdering af 26.3.2019 af Valuaren v/ valuar Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2018 udgør kr 141.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,25 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. 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 3,25 pct til 3,75 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 26,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 72 til kr. 408.

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.....		5.951.279	4.370
Omprioriteringskonto Nykredit Bank.....		2.204	0
		5.953.483	4.370

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Inventar og driftsmateriel	12		
Kostpris pr. 1.1.2018.....		735.795	741
Tilgang.....			
Afgang.....			
Kostpris pr. 31.12.2018.....		735.795	741
 Akkumulerede afskrivninger pr. 1.1.2018.....		697.503	683
Årets afskrivning.....		19.147	19
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 31.12.2018.....		716.650	702
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018.....		19.145	38
 Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
 Består af internetkabling og vaskeri			
 Gældsbreve altaner:	13		
Tilgodehavende gældsbreve pr. 1.1.2018.....		5.304.575	5.427
Tilskrevne renter på altanlån for året 2018.....		182.666	188
Betalte ydelser		-415.282	-311
Tilgodehavende gældsbreve pr. 31.12.2018.....		5.071.959	5.305

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Egenkapital	14		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.
Saldo pr. 1.1.2018.....	372.971	156.925.037	8.674.087
Årets opskrivning af ejendom.....		11.777.000	
Kursregulering af prioritetsgæld.....			-45.883
Overført til andre reserver.....			785.657
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-21.981
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			579.885
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-19.147
Overført restandel af årets resultat.....			-1.546
Saldo pr. 31.12.2018.....	372.971	168.702.037	9.951.072
 Andre reserver	 15		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2018.....		6.632.029	2.880.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen.			1.250.000
Saldo pr. 31.12.2018.....		5.846.372	4.130.000

NOTER TIL BALANCEN

	Note					
Prioritetsgæld:	16					
	Restgæld 1.1.2018	Kursværdi 1.1.2018	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2018	Kursværdi 31.12.2018
1. NYK, 2,2% kontant	16.894.247	17.294.842	453.236	446.522	16.441.011	16.817.996
2. NYK, 3,0% kontant	5.304.575	5.304.517	126.649	180.440	0	0
3. NYK, 2,1% kontant					5.201.000	5.270.435
	22.198.822	22.599.359	579.885	626.962	21.642.011	22.088.431

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nykredit:

1. 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.

2. NYK, 3,0% kontant

Lånet er indfriet pr. 28.12.2018 og omlagt til lån nr. 3. - dette er det "gamle" altanlån

3. NYK, 2,1% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,1360% 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 2018 andrager t.kr. 18.825. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien

Gældsforpligtelser

17

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 21.487.848 langfristede gældsforpligtelser.
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Antenneregnskab	18		
Saldo primo.....		0	0
Indbetalt a conto.....		312.458	335
Betalt YouSee.....		-259.914	-283
Betalt Verdens TV.....		-45.705	-47
Resultat af antenneregnskab indtægtsføres.....		-6.839	-5
		0	0
Varmeregnskab	19		
Indbetalt a conto.....		144.913	141
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		214.583	210
		-69.670	-69
Øvrig gæld	20		
ABC Rengøring.....		10.544	10
Brunata A/S.....		0	28
Afsluttet varmeregnskab.....		123.054	85
Mellemværende, altaner.....		6.852	7
Erhvervsmægler Jensklein.dk, valuar.....		0	20
Valuaren v/ valuar Peter Ryaa.....		20.000	0
Ørsted A/S, elektricitet.....		11.000	11
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.000	21
Øvrige gældsposter.....		813	1
		193.263	183

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.....	107	9.539,00
	107	9.539,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

Kr. pr. m²
 andel

Offentlig ejendomsvurdering.....	14.781
Valuarvurdering.....	20.996
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	3.310
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	1.184
Foreslået andelsværdi.....	18.768
Reserver uden for andelsværdi.....	1.046

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	474
--	-----

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	6
Øvrige omkostninger.....	63
Finansielle poster, netto.....	14
Afdrag.....	17
	100

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

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018 i kr.	2017 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		179.026.080	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2018			
	179.026.080		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	372.971	480,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8.5.2018)			
			445,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Sigerstedgade 3, st. th.	61	2.150	1.032.000
2	Sigerstedgade 3, st. tv.	69	2.750	1.320.000
3	Sigerstedgade 3, 1. th.	61	2.450	1.176.000
4	Sigerstedgade 3, 1. tv.	69	2.750	1.320.000
5	Sigerstedgade 3, 2. th.	61	2.450	1.176.000
6	Sigerstedgade 3, 2. tv.	69	2.750	1.320.000
7	Sigerstedgade 3, 3. th.	61	2.450	1.176.000
8	Sigerstedgade 3, 3. tv.	69	2.750	1.320.000
9	Sigerstedgade 3, 4. th.	107	4.137	1.985.760
10	Sigerstedgade 3, 4. tv.	69	2.700	1.296.000
11	Sigerstedgade 5, st. th.	75	2.500	1.200.000
12	Sigerstedgade 5, st. tv.	75	2.950	1.416.000
14	Sigerstedgade 5, 1. tv.	75	3.000	1.440.000
15	Sigerstedgade 5, 2. th.	75	3.000	1.440.000
16	Sigerstedgade 5, 2. tv.	75	3.000	1.440.000
17	Sigerstedgade 5, 3. th.	75	3.000	1.440.000
18	Sigerstedgade 5, 3. tv.	75	2.700	1.296.000
19	Sigerstedgade 5, 4. th.	134	5.320	2.553.600
20	Sigerstedgade 5, 4. tv.	141	5.640	2.707.200

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	1.320.000
22	Sigerstedgade 7, st. tv.	71	2.550	1.224.000
23	Sigerstedgade 7, 1. th.	71	2.850	1.368.000
24	Sigerstedgade 7, 1. tv.	146	5.250	2.520.000
25	Sigerstedgade 7, 2. th.	71	2.850	1.368.000
26	Sigerstedgade 7, 2. tv.	142	5.400	2.592.000
27	Sigerstedgade 7, 3. th.	71	2.850	1.368.000
29	Sigerstedgade 7, 4. th.	71	2.850	1.368.000
30	Sigerstedgade 7, 4. tv.	118	5.540	2.659.200
31	Sigerstedgade 9, st. th.	75	2.950	1.416.000
32	Sigerstedgade 9, st. tv.	75	2.650	1.272.000
33	Sigerstedgade 9, 1. th.	75	3.000	1.440.000
34	Sigerstedgade 9, 1. tv.	75	3.000	1.440.000
35	Sigerstedgade 9, 2. th.	75	3.000	1.440.000
36	Sigerstedgade 9, 2. tv.	75	2.700	1.296.000
37	Sigerstedgade 9, 3. th.	75	3.000	1.440.000
38	Sigerstedgade 9, 3. tv.	75	2.700	1.296.000
39	Sigerstedgade 9, 4. th.	123	4.820	2.313.600
40	Sigerstedgade 9, 4. tv.	144	5.680	2.726.400
41	Sigerstedgade 11, st. th.	65	2.300	1.104.000
42	Sigerstedgade 11, st. tv.	64	2.500	1.200.000
43	Sigerstedgade 11, 1. th.	65	2.350	1.128.000
44	Sigerstedgade 11, 1. tv.	64	2.550	1.224.000
45	Sigerstedgade 11, 2. th.	65	2.600	1.248.000
46	Sigerstedgade 11, 2. tv.	64	2.300	1.104.000
47	Sigerstedgade 11, 3. th.	65	2.600	1.248.000
48	Sigerstedgade 11, 3. tv.	64	2.600	1.248.000
49	Sigerstedgade 11, 4. th.	65	2.600	1.248.000
50	Sigerstedgade 11, 4. tv.	64	2.550	1.224.000
51	Ingerslevsgade 142, hjørnet - erhverv	150	6.700	3.216.000
52	Sigerstedgade 15, st. tv.	75	2.550	1.224.000
53	Sigerstedgade 15, 1. th.	132	4.500	2.160.000
54	Sigerstedgade 15, 1. tv.	94	3.300	1.584.000
55	Sigerstedgade 15, 2. th.	132	5.150	2.472.000
56	Sigerstedgade 15, 2. tv.	94	3.650	1.752.000
57	Sigerstedgade 15, 3. th.	132	4.500	2.160.000
58	Sigerstedgade 15, 3. tv.	94	3.300	1.584.000
59	Sigerstedgade 15, 4. th.	132	5.000	2.400.000
60	Sigerstedgade 15, 4. tv.	94	3.650	1.752.000

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	1.512.000
62	Ingerslevsgade 138, st. tv.	89	3.300	1.584.000
63	Ingerslevsgade 138, 1. th.	77	2.950	1.416.000
64	Ingerslevsgade 138, 1. tv.	89	3.750	1.800.000
65	Ingerslevsgade 138, 2. th.	77	3.250	1.560.000
66	Ingerslevsgade 138, 2. tv.	89	3.400	1.632.000
67	Ingerslevsgade 138, 3. th.	77	3.250	1.560.000
68	Ingerslevsgade 138, 3. tv.	89	3.750	1.800.000
69	Ingerslevsgade 138, 4. th.	152	6.177	2.964.960
70	Ingerslevsgade 138, 4. tv.	89	3.300	1.584.000
71	Ingerslevsgade 140, st. th.	72	3.000	1.440.000
72	Ingerslevsgade 140, st. tv.	72	3.000	1.440.000
73	Ingerslevsgade 140, 1. th.	72	3.000	1.440.000
74	Ingerslevsgade 140, 1. tv.	72	3.000	1.440.000
75	Ingerslevsgade 140, 2. th.	72	3.000	1.440.000
76	Ingerslevsgade 140, 2. tv.	72	3.000	1.440.000
77	Ingerslevsgade 140, 3. th.	72	3.000	1.440.000
78	Ingerslevsgade 140, 3. tv.	72	2.750	1.320.000
79	Ingerslevsgade 140, 4. th.	122	5.333	2.559.840
80	Ingerslevsgade 140, 4. tv.	72	2.750	1.320.000
81	Ingerslevsgade 142, st. th.	90	3.700	1.776.000
82	Ingerslevsgade 142, st. tv.	99	4.050	1.944.000
83	Ingerslevsgade 142, 1. th.	90	3.400	1.632.000
84	Ingerslevsgade 142, 1. tv.	99	3.750	1.800.000
85	Ingerslevsgade 142, 2. th.	90	3.800	1.824.000
86	Ingerslevsgade 142, 2. tv.	99	4.150	1.992.000
87	Ingerslevsgade 142, 3. th.	90	3.800	1.824.000
88	Ingerslevsgade 142, 3. tv.	99	4.150	1.992.000
89	Ingerslevsgade 142, 4. th.	156	5.704	2.737.920
90	Ingerslevsgade 142, 4. tv.	170	6.568	3.152.640

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	1.248.000
92	Skjalm Hvides Gade 16, 1. th.	70	2.800	1.344.000
93	Skjalm Hvides Gade 16, 1. tv.	70	2.600	1.248.000
94	Skjalm Hvides Gade 16, 2. th.	70	2.800	1.344.000
95	Skjalm Hvides Gade 16, 2. tv.	70	2.800	1.344.000
96	Skjalm Hvides Gade 16, 3. th.	70	2.500	1.200.000
97	Skjalm Hvides Gade 16, 3. tv.	70	2.800	1.344.000
98	Skjalm Hvides Gade 16, 4. th.	124	4.429	2.125.920
99	Skjalm Hvides Gade 16, 4. tv.	114	4.071	1.954.080
100	Skjalm Hvides Gade 20, st. th.	80	2.700	1.296.000
101	Skjalm Hvides Gade 20, st. tv.	125	5.304	2.545.920
102	Skjalm Hvides Gade 20, 1. th.	89	3.550	1.704.000
103	Skjalm Hvides Gade 20, 1. tv.	116	4.650	2.232.000
104	Skjalm Hvides Gade 20, 2. th.	89	3.200	1.536.000
105	Skjalm Hvides Gade 20, 2. tv.	116	4.200	2.016.000
106	Skjalm Hvides Gade 20, 3. th.	89	3.550	1.704.000
107	Skjalm Hvides Gade 20, 3. tv.	116	4.650	2.232.000
108	Skjalm Hvides Gade 20, 4. th.	89	3.550	1.704.000
109	Skjalm Hvides Gade 20, 4. tv.	174	6.948	3.335.040
107		9.539	372.971	179.026.080

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2018
Seneste regnskabsperiode	2018

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	106	9.389
B2	Erhvervsandele.....	1	150
B3	Boliglejemål.....		
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	107	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	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurde ring	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Kr	Gns kr pr m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	200.277.000	20.996	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	9.976.372	1.046	
		%		
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 2018	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	463
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)	183	165	187

		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	18.768
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	1.184
K3	Teknisk andelsværdi.....	19.952

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	17	44	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	17	44	22

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	93	148	61