

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 1.1.2019 - 31.12.2019

49. 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
Mathias Vejen
Maria Kehlet
Elsa Brander

Suppleant: Pia Schjoldann
Petur Heidar Thorlaksson

Administrator: Administration Danmark ApS
Gammelsø 4
5000 Odense C

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020

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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019.

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 25/3/2020

Administrator

Administration Danmark ApS
Thomas Lyng

København, den 25/3/2020

Bestyrelsen

Louise Fenger

Anne Roust Møller

Mathias Vejen

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 2019 – 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 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 25/3/2020

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. 300 af 26. marts 2019, 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

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. 300 af 26. marts 2019 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 2019 - 31. DECEMBER 2019

	Note	Realiseret 2019 i kr.	Budget 2019 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2018 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		4.215.324	4.413	4.525
Boligafgift altaner.....		148.200	0	0
Vaskeriindtægter.....		55.258	60	63
Lejeindtægter, kælder/loft.....		3.600	4	4
Ind- og udflytningsgebyrer.....		62.500	20	15
Øvrige indtægter.....		100	0	2
Indtægter i alt.....		4.484.982	4.497	4.608
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	681.656	681	650
Forbrugsafgifter.....	2	567.350	625	636
Renholdelse.....	3	573.497	592	597
Vedligeholdelse, løbende.....	4	390.071	650	211
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	1.250	0
Foreningsomkostninger.....	6	323.445	200	192
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	97.273	81	49
Afskrivninger af inventar og driftsmatriel.....	12	19.147	19	19
Omkostninger i alt.....		2.652.439	4.097	2.355
Resultat før finansielle poster.....		1.832.543	400	2.253
Finansielle indtægter.....	8	88.290	175	183
Finansielle omkostninger.....	9	979.814	581	649
Finansielle poster, netto.....		891.524	406	466
Årets resultat.....		941.019	-6	1.787
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."		750.000	0	1.250
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-489.171	0	-22
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		626.280	607	580
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.		-19.147	-19	-19
Overført restandel af årets resultat.....		73.057	-594	-2
Disponeret i alt.....		941.019	-6	1.787

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Aktiver	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1457 m.fl. Udenbys Vester Kvarter..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 16.1.2020. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018 udgør kr. 141.000.000	10	212.877.000	200.277
Inventar og driftsmateriel.....	12	0	19
Anlægsaktiver.....		212.877.000	200.296
 Tilgodehavende boligafgift.....		44.810	65
Mellemregning igangværende salg.....		11.850	0
Forudbetalte omkostninger.....		0	0
Gældsbreve altaner.....	13	0	5.072
Varmeregnskab, igangværende.....	19	59.480	70
Tilgodehavender.....		116.140	5.207
 Likvide beholdninger.....	11	8.620.734	5.953
 Omsætningsaktiver.....		8.736.874	11.161
 Aktiver.....		221.613.874	211.457

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Passiver	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Andelsindskud.....		372.971	373
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		174.623.924	168.702
Overført resultat m.v.....		11.488.605	9.951
	14	186.485.500	179.026
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		4.678.731	5.846
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		4.880.000	4.130
Andre reserver.....	15	9.558.731	9.976
Egenkapital.....		196.044.231	189.002
Prioritetsgæld.....	16	21.775.854	22.088
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		3.529.327	173
Antenneregnskab, igangværende.....	18	0	0
Øvrig gæld.....	20	264.462	193
Gældsforpligtelser.....	17	25.569.643	22.454
Passiver.....		221.613.874	211.457
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019

	Note	Realiseret 2019 i kr.	Budget 2019 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2018 i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer	1			
Ejendomsskatter.....		534.208	534	506
Forsikringer og falck.....		147.448	147	144
		681.656	681	650
Forbrugsafgifter	2			
Vandafgift.....		306.392	310	307
Renovation.....		227.150	227	223
Kommunal renholdelse af fortov inkl reg tidl år...		-21.976	28	48
Elforbrug fællesarealer.....		55.784	60	58
		567.350	625	636
Renholdelse	3			
Ejendomsservice, trappevask.....		126.879	135	126
Ejendomsservice, hovedrengøring.....		35.330	0	34
Vinduespolering.....		20.072	25	27
Gårdlauget Boulevarden.....		352.790	362	362
Gårdlauget Boulevarden, ekstra		9.000	0	20
Skadedyrsbekæmpelse.....		11.339	25	4
Grafittibekæmpelse.....		17.543	20	25
Øvrig renholdelse.....		544	25	0
		573.497	592	597
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager.....		53.088		63
Elektriker.....		2.029		7
Murer.....		0		6
Låseservice.....		396		13
Glarmester.....		0		4
Tømrer og snedker.....		3.181		3
Kloakservice.....		16.377		33
Varmeanlæg.....		82.891		43
Varmemålere.....		96.244		0
Ventilationsanlæg.....		83.606		5
Vaskeriudgifter.....		9.299		13
Gård, have og vej.....		0		3
Teknisk Rådgivning.....		42.960		18
Budgetpost.....			650	
		390.071	650	211

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019

	Note	Realiseret 2019 i kr.	Budget 2019 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2018 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Vinduesprojekt.....		0	1.250	0
Budgetpost.....			0	
		0	1.250	0
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		140.689	141	137
Administrationshonorar, altan mv.....		100.000	0	0
Advokathonorar.....		22.188	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.500	22	21
Varmeregnskabshonorar.....		25.404	25	25
Kontothold, porto og nets gebyrer m.v.....		13.664	12	10
		323.445	200	192
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		19.250	19	19
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		12.342	13	13
Valuarvurdering, inkl reg tidl år.....		46.875	20	20
Telelauget Hvidested.....		16.530	17	0
Diverse		5.472	11	4
Resultat antenneregnskab.....	18	-3.196	0	-7
		97.273	81	49
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter altanlån.....	13	88.290	175	183
		88.290	175	183
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		490.643	581	627
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		489.171	0	22
		979.814	581	649

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1457 m.fl. Udenbys Vester Kvarter	10		
Kostpris pr. 1.1.2019.....		31.574.963	31.575
Tilgang, tilbagekøbt 63 stk altaner, jfr OGF 19/6/2019.....		6.678.113	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2019.....		38.253.076	31.575
Opskrivninger pr. 1.1.2019.....		168.702.037	156.925
Årets opskrivning.....		5.921.887	11.777
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2019.....		174.623.924	168.702
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019.....		212.877.000	200.277

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2019 i henhold til vurdering af 16.1.2020 af Valuaren International ApS v/ 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 3,15 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 3,15 pct til 3,65 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 29,2 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 78 til kr. 422.

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.....		8.620.734	5.951
Omprioriteringskonto Nykredit Bank.....		0	2
		8.620.734	5.953

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Inventar og driftsmateriel	12		
Kostpris pr. 1.1.2019.....		735.797	736
Tilgang.....			
Afgang.....			
Kostpris pr. 31.12.2019.....		735.797	736
 Akkumulerede afskrivninger pr. 1.1.2019.....		716.650	698
Årets afskrivning.....		19.147	19
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 31.12.2019.....		735.797	717
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019.....		0	19
 Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
 Består af internetkabling og vaskeri			
 Gældsbreve altaner:	13		
Tilgodehavende gældsbreve pr. 1.1.2019.....		5.071.959	5.305
Tilskrevne renter på altanlån for året 2019.....		88.290	183
Betalte ydelser		-153.051	-415
Ekstraordinært afdrag ved tilbagekøb.....		-5.007.198	0
Tilgodehavende gældsbreve pr. 31.12.2019.....		0	5.072

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Egenkapital	14		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v. af ejendom
Saldo pr. 1.1.2019.....	372.971	168.702.037	9.951.072
Årets opskrivning af ejendom.....		5.921.887	
Kursregulering af prioritetsgæld.....			178.873
Overført til andre reserver.....			1.167.641
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-489.171
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			626.280
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-19.147
Overført restandel af årets resultat.....			73.057
Saldo pr. 31.12.2019.....	372.971	174.623.924	11.488.605
Andre reserver	15		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2019.....		5.846.372	4.130.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....			750.000
Overført fra "overført resultat".....		-1.167.641	0
Saldo pr. 31.12.2019.....		4.678.731	4.880.000

NOTER TIL BALANCEN

Note

Prioritetsgæld:

16

	Restgæld 1.1.2019	Kursværdi 1.1.2019	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2019	Kursværdi 31.12.2019
1. NYK, 2,2% kontant	16.441.011	16.817.996	230.354	212.896	0	0
2. NYK, 2,1% kontant	5.201.000	5.270.435	71.233	64.351	0	0
3. NYK, 1,6% kontant	0	0	324.693	213.396	21.508.307	21.775.854
	21.642.011	22.088.431	626.280	490.643	21.508.307	21.775.854

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nykredit:

1. NYK, 2,2% kontant

Lånet er indfriet pr 1.7.2019 og indgår i lån nr. 3

2. NYK, 2,1% kontant

Lånet er indfriet pr 1.7.2019 og indgår i lån nr. 3

3. NYK, 1,6% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,60% frem til år 2046, hvor lånet er tilbagebetalt.

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 2019 andrager t.kr. 19.966. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien

Gældsforpligtelser

17

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 21.118.638 langfristede gældsforpligtelser.
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Antenneregnskab	18		
Saldo primo.....		0	0
Indbetalt a conto.....		315.262	312
Betalt YouSee.....		-266.111	-260
Betalt Verdens TV.....		-45.955	-46
Resultat af antenneregnskab indtægtsføres.....		-3.196	-7
		0	0
Varmeregnskab	19		
Indbetalt a conto.....		146.136	145
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		205.616	215
		-59.480	-70
Øvrig gæld	20		
ABC Rengøring.....		10.684	11
Brunata A/S.....		29.009	0
Afsluttet varmeregnskab.....		153.104	123
Mellemværende, altaner.....		6.852	7
Valuaren v/ valuar Peter Ryaa.....		32.500	20
Ørsted A/S, elektricitet.....		10.000	11
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.500	21
Øvrige gældsposter.....		813	1
		264.462	193

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.....	106	9.555,00
	106	9.555,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

**Kr. pr. m²
andel**

Offentlig ejendomsvurdering.....	14.757
Valuarvurdering.....	22.279
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	4.003
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	1.762
Foreslået andelsværdi.....	19.517
Reserver uden for andelsværdi.....	1.000

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	441
--	-----

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	9
Øvrige omkostninger.....	54
Finansielle poster, netto.....	21
Afdrag.....	15
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	94
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019 i kr.	2018 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		186.485.500		
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2019				
	<u>186.485.500</u>			
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	372.971	500,00		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8.5.2019)				
			480,00	
Fordeling af andelsværdien på adresser:				
Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Sigerstedgade 3, st. th.	61	2.150	1.075.000
2	Sigerstedgade 3, st. tv.	69	2.750	1.375.000
3	Sigerstedgade 3, 1. th.	136	5.450	2.725.000
4	Sigerstedgade 3, 1. tv.	69	2.750	1.375.000
5	Sigerstedgade 3, 2. th.	61	2.450	1.225.000
6	Sigerstedgade 3, 2. tv.	69	2.750	1.375.000
7	Sigerstedgade 3, 3. th.	61	2.450	1.225.000
8	Sigerstedgade 3, 3. tv.	69	2.750	1.375.000
9	Sigerstedgade 3, 4. th.	107	4.137	2.068.500
10	Sigerstedgade 3, 4. tv.	69	2.700	1.350.000
11	Sigerstedgade 5, st. th.	75	2.500	1.250.000
12	Sigerstedgade 5, st. tv.	75	2.950	1.475.000
15	Sigerstedgade 5, 2. th.	75	3.000	1.500.000
16	Sigerstedgade 5, 2. tv.	75	3.000	1.500.000
17	Sigerstedgade 5, 3. th.	75	3.000	1.500.000
18	Sigerstedgade 5, 3. tv.	75	2.700	1.350.000
19	Sigerstedgade 5, 4. th.	134	5.320	2.660.000
20	Sigerstedgade 5, 4. tv.	141	5.640	2.820.000

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	1.375.000
22	Sigerstedgade 7, st. tv.	71	2.550	1.275.000
23	Sigerstedgade 7, 1. th.	71	2.850	1.425.000
24	Sigerstedgade 7, 1. tv.	146	5.250	2.625.000
25	Sigerstedgade 7, 2. th.	71	2.850	1.425.000
26	Sigerstedgade 7, 2. tv.	142	5.400	2.700.000
27	Sigerstedgade 7, 3. th.	71	2.850	1.425.000
29	Sigerstedgade 7, 4. th.	71	2.850	1.425.000
30	Sigerstedgade 7, 4. tv.	118	5.540	2.770.000
31	Sigerstedgade 9, st. th.	75	2.950	1.475.000
32	Sigerstedgade 9, st. tv.	75	2.650	1.325.000
33	Sigerstedgade 9, 1. th.	75	3.000	1.500.000
34	Sigerstedgade 9, 1. tv.	75	3.000	1.500.000
35	Sigerstedgade 9, 2. th.	75	3.000	1.500.000
36	Sigerstedgade 9, 2. tv.	75	2.700	1.350.000
37	Sigerstedgade 9, 3. th.	75	3.000	1.500.000
38	Sigerstedgade 9, 3. tv.	75	2.700	1.350.000
39	Sigerstedgade 9, 4. th.	123	4.820	2.410.000
40	Sigerstedgade 9, 4. tv.	144	5.680	2.840.000
41	Sigerstedgade 11, st. th.	65	2.300	1.150.000
42	Sigerstedgade 11, st. tv.	64	2.500	1.250.000
43	Sigerstedgade 11, 1. th.	65	2.350	1.175.000
44	Sigerstedgade 11, 1. tv.	64	2.550	1.275.000
45	Sigerstedgade 11, 2. th.	65	2.600	1.300.000
46	Sigerstedgade 11, 2. tv.	64	2.300	1.150.000
47	Sigerstedgade 11, 3. th.	65	2.600	1.300.000
48	Sigerstedgade 11, 3. tv.	64	2.600	1.300.000
49	Sigerstedgade 11, 4. th.	65	2.600	1.300.000
50	Sigerstedgade 11, 4. tv.	64	2.550	1.275.000
51	Ingerslevsgade 142, hjørnet - erhverv	150	6.700	3.350.000
52	Sigerstedgade 15, st. tv.	75	2.550	1.275.000
53	Sigerstedgade 15, 1. th.	132	4.500	2.250.000
54	Sigerstedgade 15, 1. tv.	94	3.300	1.650.000
55	Sigerstedgade 15, 2. th.	132	5.150	2.575.000
56	Sigerstedgade 15, 2. tv.	94	3.650	1.825.000
57	Sigerstedgade 15, 3. th.	132	4.500	2.250.000
58	Sigerstedgade 15, 3. tv.	94	3.300	1.650.000
59	Sigerstedgade 15, 4. th.	132	5.000	2.500.000
60	Sigerstedgade 15, 4. tv.	94	3.650	1.825.000

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	1.575.000
62	Ingerslevsgade 138, st. tv.	89	3.300	1.650.000
63	Ingerslevsgade 138, 1. th.	77	2.950	1.475.000
64	Ingerslevsgade 138, 1. tv.	89	3.750	1.875.000
65	Ingerslevsgade 138, 2. th.	77	3.250	1.625.000
66	Ingerslevsgade 138, 2. tv.	89	3.400	1.700.000
67	Ingerslevsgade 138, 3. th.	77	3.250	1.625.000
68	Ingerslevsgade 138, 3. tv.	89	3.750	1.875.000
69	Ingerslevsgade 138, 4. th.	152	6.177	3.088.500
70	Ingerslevsgade 138, 4. tv.	89	3.300	1.650.000
71	Ingerslevsgade 140, st. th.	72	3.000	1.500.000
72	Ingerslevsgade 140, st. tv.	72	3.000	1.500.000
73	Ingerslevsgade 140, 1. th.	72	3.000	1.500.000
74	Ingerslevsgade 140, 1. tv.	72	3.000	1.500.000
75	Ingerslevsgade 140, 2. th.	72	3.000	1.500.000
76	Ingerslevsgade 140, 2. tv.	72	3.000	1.500.000
77	Ingerslevsgade 140, 3. th.	72	3.000	1.500.000
78	Ingerslevsgade 140, 3. tv.	72	2.750	1.375.000
79	Ingerslevsgade 140, 4. th.	122	5.333	2.666.500
80	Ingerslevsgade 140, 4. tv.	72	2.750	1.375.000
81	Ingerslevsgade 142, st. th.	90	3.700	1.850.000
82	Ingerslevsgade 142, st. tv.	99	4.050	2.025.000
83	Ingerslevsgade 142, 1. th.	90	3.400	1.700.000
84	Ingerslevsgade 142, 1. tv.	99	3.750	1.875.000
85	Ingerslevsgade 142, 2. th.	90	3.800	1.900.000
86	Ingerslevsgade 142, 2. tv.	99	4.150	2.075.000
87	Ingerslevsgade 142, 3. th.	90	3.800	1.900.000
88	Ingerslevsgade 142, 3. tv.	99	4.150	2.075.000
89	Ingerslevsgade 142, 4. th.	156	5.704	2.852.000
90	Ingerslevsgade 142, 4. tv.	170	6.568	3.284.000

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	1.300.000
92	Skjalm Hvides Gade 16, 1. th.	70	2.800	1.400.000
93	Skjalm Hvides Gade 16, 1. tv.	70	2.600	1.300.000
94	Skjalm Hvides Gade 16, 2. th.	70	2.800	1.400.000
95	Skjalm Hvides Gade 16, 2. tv.	70	2.800	1.400.000
96	Skjalm Hvides Gade 16, 3. th.	70	2.500	1.250.000
97	Skjalm Hvides Gade 16, 3. tv.	70	2.800	1.400.000
98	Skjalm Hvides Gade 16, 4. th.	124	4.429	2.214.500
99	Skjalm Hvides Gade 16, 4. tv.	114	4.071	2.035.500
100	Skjalm Hvides Gade 20, st. th.	80	2.700	1.350.000
101	Skjalm Hvides Gade 20, st. tv.	125	5.304	2.652.000
102	Skjalm Hvides Gade 20, 1. th.	89	3.550	1.775.000
103	Skjalm Hvides Gade 20, 1. tv.	116	4.650	2.325.000
104	Skjalm Hvides Gade 20, 2. th.	89	3.200	1.600.000
105	Skjalm Hvides Gade 20, 2. tv.	116	4.200	2.100.000
106	Skjalm Hvides Gade 20, 3. th.	89	3.550	1.775.000
107	Skjalm Hvides Gade 20, 3. tv.	116	4.650	2.325.000
108	Skjalm Hvides Gade 20, 4. th.	89	3.550	1.775.000
109	Skjalm Hvides Gade 20, 4. tv.	190	6.948	3.474.000
106		9.555	372.971	186.485.500

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2019
Seneste regnskabsperiode	2019

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	105	9.405
B2	Erhvervsandele.....	1	150
B3	Boliglejemål.....		
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	106	9.555

	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, derudover er der 62 andelshavere (63 altaner), der betaler en altanboligafgift uden ophør				

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	

		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	212.877.000	22.279
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	9.558.731	1.000
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	4%	

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 2019	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	453
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)	165	187	98

K1	Andelsværdi.....	19.517
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	1.762
K3	Teknisk andelsværdi.....	21.279

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	44	22	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	44	22	41

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).....	148	61	66

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Louise Fenger

Formand
På vegne af A/B Sigersted
PID: 9208-2002-2-007589945414
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 05:50:10
Underskrevet med NemID

NEM ID

Maria Kehlet Wade

Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Sigersted
PID: 9208-2002-2-390613411391
Tidspunkt for underskrift: 29-10-2020 kl.: 17:16:20
Underskrevet med NemID

NEM ID

Elsa Christina Brander

Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Sigersted
PID: 9208-2002-2-442449378539
Tidspunkt for underskrift: 26-10-2020 kl.: 22:33:45
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mathias Vejen

Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Sigersted
PID: 9208-2002-2-362227355995
Tidspunkt for underskrift: 11-11-2020 kl.: 14:48:42
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 6e72addcHxm240858979

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.