



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

**Andelsboligforeningen Sigersted
Sigerstedgade 3-15 m.fl.
1729 København V**

CVR-nr. 33 44 85 11

Årsrapport for 2021

Administrator:

Vopa Ejendomsadministration
Vester Voldgade 106, 2. th.
1552 København V

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2021	11
Noter til årsrapporten	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Sigersted.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 12. maj 2022

Administrator

Vopa Ejendomsadministration

Bestyrelse

Louise Fenger
formand

Pia Schjoldann

Mathias Vejen

Maria Kehlet Wade

Elsa Brander

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sigersted

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sigersted for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 international ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (ISEBA code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Holbæk, den 12. maj 2022
Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 11 77

Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Sigersted Sigerstedgade 3-15 m.fl. 1729 København V
	CVR-nr.: 33 44 85 11
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Louise Fenger, formand Pia Schjoldann Mathias Vejen Maria Kehlet Wade Elsa Brander
Administrator	Vopa Ejendomsadministration Vester Voldgade 106, 2. th. 1552 København V
Revision	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Smedelundsgade 16, 2. 4300 Holbæk
Kontaktperson	Vibeke Hundevad

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 30. maj 2022.

Dirigent:

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sigersted er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens §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 andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

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 mv. 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendomme 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 ejendommene til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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).

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

Anvendt regnskabspraksis

Under 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 vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 15 anførte 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.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16 . Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	Note	2021	2021	2020
		kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	4.361.558	4.320.400	4.324.487
Lejeindtægter		3.600	3.600	3.600
Vaskeriindtægter		40.750	50.000	50.734
Ind- og udflytningsgebyrer		15.000	0	55.000
Øvrige indtægter		6.459	0	73.403
Indtægter i alt		4.427.367	4.374.000	4.507.224
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	-751.999	-744.000	-739.041
Forbrugsafgifter	2	-620.905	-629.400	-580.835
Renholdelse	2	-519.041	-523.550	-536.814
Vedligeholdelse, løbende	2	-395.553	-856.815	-293.652
Administrationsomkostninger	2	-186.448	-189.250	-312.942
Øvrige foreningsomkostninger	2	-57.548	-70.025	-108.989
Omkostninger i alt		-2.531.494	-3.013.040	-3.549.682
Resultat før finansielle poster		1.895.873	1.360.960	957.542
Finansielle omkostninger	3	-428.094	-341.000	-431.411
Årets resultat		1.467.779	1.019.960	526.131

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december (fortsat)

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
Note	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra Reserveret til vedl. af ejendom	0	0	-150.000
Overført til Reserveret til vedl. af ejendom	1.180.000	0	0
Overført til Reserver i alt	1.180.000	0	-150.000
Betalte prioritetsafdrag	667.795	668.000	657.216
Overført overskud	-380.016	351.960	18.915
	287.779	1.019.960	676.131
Disponeret i alt	1.467.779	1.019.960	526.131

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Ejendom, matr. nr. 1459, Udenbys Vester Kvarter, København	4	243.587.154	220.924.975
Materielle anlægsaktiver		<u>243.587.154</u>	<u>220.924.975</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>243.587.154</u>	<u>220.924.975</u>
Restancer, andelshavere		36.408	49.282
Andre tilgodehavender	5	11.378	84.191
Varmeregnskab	6	42.746	31.178
Periodeafgrænsningsposter	7	11.550	4.605
Tilgodehavender		<u>102.082</u>	<u>169.256</u>
Likvide beholdninger	8	<u>6.895.132</u>	<u>6.175.759</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.997.214</u>	<u>6.345.015</u>
Aktiver i alt		<u>250.584.368</u>	<u>227.269.990</u>

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Indskud		372.971	372.971
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		204.746.924	182.152.924
Overført resultat		4.890.945	4.189.880
		210.010.840	186.715.775
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		12.670.935	12.670.935
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		5.910.000	4.730.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		18.580.935	17.400.935
Egenkapital	9	228.591.775	204.116.710
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	10	20.183.296	21.101.290
Langfristede gældsforpligtelser		20.183.296	21.101.290
Deposita		43.945	31.866
Varmeregnskab	11	155.463	219.775
Mellemregning administrator		12.820	36.225
Øvrig gæld	12	1.597.069	1.764.124
Kortfristede gældsforpligtelser		1.809.297	2.051.990
Gældsforpligtelser i alt		21.992.593	23.153.280
Passiver i alt		250.584.368	227.269.990
Eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2021	2021	2020
	kr.	kr.	kr.
1 Boligafgift			
Boligafgift	4.029.926	4.024.000	4.028.087
Boligafgift loftsrums	35.232	0	0
Boligafgift altaner	296.400	296.400	296.400
	4.361.558	4.320.400	4.324.487
2 Omkostninger			
Ejendomsskatter	548.665	549.000	548.665
Forsikringer	203.334	195.000	190.376
Ejendomsskat og forsikringer	751.999	744.000	739.041
Vandafgift	290.333	300.000	266.838
Renovation	259.990	260.000	250.748
Elforbrug, fællesarealer	61.183	60.000	53.940
Kommunal renholdelse fortove	9.399	9.400	9.309
Forbrugsafgifter	620.905	629.400	580.835
Vinduespolering	13.190	20.000	20.072
Gårdlaug	352.790	353.000	362.208
Skadedyrsbekæmpelse	5.544	5.550	10.520
Trappevask og anden rengøring	128.837	135.000	130.199
Grafitti rensning	18.680	10.000	13.815
Renholdelse	519.041	523.550	536.814
Drift af vaskeri	20.792	21.000	20.177
Varmeanlæg	24.592	0	31.493
Låseservice	2.724	0	0
Elektriker	2.523	0	8.227
transport	29.839	0	59.897

Noter

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
		2021	2021	2020
		kr.	kr.	kr.
2 Omkostninger (fortsat)				
	transport	29.839	0	59.897
	VVS	92.680	0	44.425
	Maler	0	0	57.995
	Snedker/Tømrer - faldstammer	26.630	0	0
	Dørtelefon	33.238	0	0
	Kloakservice m.m.	8.354	0	34.622
	Tagreparation	0	0	15.750
	Ventilation, herunder trykstyring	149.765	0	0
	Selvrisko forsikringer	0	0	5.688
	Teknisk bistand	20.894	0	13.800
	Udsugningsanlæg Clean-Vent ApS	0	0	61.475
	Diverse udgifter	13.361	0	0
	Budgetteret røgalarmer	0	185.815	0
	Budgetteret vedligeholdelse	0	650.000	0
	Vedligeholdelse, løbende	395.553	856.815	293.652
	Vinduesprojekt - maling	0	0	977.409
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	977.409
	Administrationshonorar	128.750	128.750	31.250
	Administratorhonorar, tidl. administrator	0	0	108.682
	Administratorhonorar, ekstra aflevering mv.	0	0	75.727
	Revision og regnskabsmæssig assistance	23.125	21.500	21.500
	Varmeregnskabshonorar	25.080	26.000	26.000
	Kontorhold, porto, gebyrer m.v.	9.493	13.000	10.658
	Advokathonorar	0	0	39.125
	Administrationsomkostninger	186.448	189.250	312.942
	Bestyrelseshonorar	19.750	19.250	19.250
	transport	19.750	19.250	19.250

Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2021	2021	2020
	kr.	kr.	kr.
2 Omkostninger (fortsat)			
transport	19.750	19.250	19.250
Valuarvurdering	17.500	17.500	50.813
Mødeudgifter, herunder generalforsamling	13.548	13.000	9.852
Telelauget Hvidested	0	17.000	16.530
Bestyrelses- og beboerweb	3.275	3.275	0
Gaver og blomster	5.686	0	0
Diverse	0	0	6.730
Resultat antenneregnskab	-2.211	0	4.734
Resultat internet regnskab	0	0	1.080
Øvrige foreningsomkostninger	57.548	70.025	108.989
	2.531.494	3.013.040	3.549.682
3 Finansielle omkostninger			
Negativ bankrente	25.462	15.000	14.895
Prioritetslån	402.632	326.000	416.516
	428.094	341.000	431.411

Noter

4 Ejendommen, matr. nr. 1459, Udenbys Vester Kvarter, København

	Grunde og bygninger	Igangværende altanprojekt	I alt
Kostpris 1. januar 2021	38.253.076	518.975	38.772.051
	0	0	0
Tilgang i årets løb	0	68.179	68.179
Kostpris 31. december 2021	38.253.076	587.154	38.840.230
Opskrivning 1. januar 2021	182.152.924	0	182.152.924
	0	0	0
Årets opskrivninger	22.594.000	0	22.594.000
Opskrivning 31. december 2021	204.746.924	0	204.746.924
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	0	0
	0	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	243.000.000	587.154	243.587.154

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2021 i henhold til vurdering af 15. marts 2022 af ejendomsmægler og valuar STAD Valuar v/Emil Ellekilde Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 141.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,1 pct. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. Jo højere krav der stilles til afkast, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Ved beregning af andelsværdien har foreningen besluttet at fastholde valuarvurdering af 30. juni 2020, i henhold til ABL §5, stk. 3. Vurderingen DKK 229.500.000 er udarbejdet af STAD Valuar v/Emil Ellekilde. Vurderingen kan fastholdes på ubestemt tid, eller indtil at foreningen beslutter at anvende en ny vurdering.

Den fastholdte dagsværdiberegning er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser at en stigning i afkastsatsen fra 4,2 pct. til 4,7 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 40,00 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 107,25 til kr. 417,75.

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
5 Andre tilgodehavender		
Mellemregning andelshavere	11.378	18.641
Mellemregning tidligere administrator	0	4.525
Clean-Vent, dobbelt betaling	0	61.025
	11.378	84.191
6 Varmeregnskab, tilgodehavende		
Indbetalt a conto	-146.523	-156.124
Fjernvarmeomkostning	189.269	187.302
	42.746	31.178
7 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende serviceabonnementer.		
	2021	2020
	kr.	kr.
8 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, erhvervskonto	6.895.132	6.175.759
	6.895.132	6.175.759

Noter

9 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Indskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
Saldo primo 1. januar 2021	372.971	182.152.924	4.189.880	186.715.775	12.670.935	4.730.000	17.400.935	204.116.710
Årets opskrivning	0	22.594.000	0	22.594.000	0	0	0	22.594.000
Salg af loftsrum	0	0	163.085	163.085	0	0	0	163.085
Tilbageførsel kursregulering	0	0	250.201	250.201	0	0	0	250.201
Overført til/fra reserver	0	0	0	0	0	1.180.000	1.180.000	1.180.000
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag	0	0	667.795	667.795	0	0	0	667.795
Rest af årets resultat	0	0	-380.016	-380.016	0	0	0	-380.016
Egenkapital 31. december 2021	372.971	204.746.924	4.890.945	210.010.840	12.670.935	5.910.000	18.580.935	228.591.775

Noter

10 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Restløbetid i år	Renter og bi- drag	Betalte afdrag i året	Nominel rest- gæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kortfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	Kursværdi
Nykredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 1,5 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 1,6 pct. p.a.	24	402.632	667.795	20.183.296	19.504.751	678.543	16.679.584	20.295.889
I alt		402.632	667.795	20.183.296	19.504.751	678.543	16.679.584	20.295.889

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 17.716 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2021 kr. 17.595.337. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
11 Varmeregnskab		
Varmeregnskab diverse	155.463	219.775
	155.463	219.775
12 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.125	0
Skyldige omkostninger	74.059	355.204
Skyldig bestyrelseshonorar	19.750	19.250
Ikke afregnede handler	1.480.135	1.389.670
	1.597.069	1.764.124

13 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, opr. t.kr. 21.833.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 243.000.000.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.710.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 0 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 1.710.000 er i foreningens egen besiddelse.

Noter

15 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	9.405	9.405	105	9.405
B2	Erhvervsandele	150	150	1	150
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervsmål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	9.555	9.555	106	9.555

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Alle andelshavere betaler boligafgift i forhold til det oprindelige indskud, derudover er der 62 andelshavere (63 altaner), der betaler en altanboligafgift uden ophør.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1971
D2	Ejendommens opførelsesår	1916

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	☐	☒
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsespri- sen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien F1a - er værdien fasthold - JA	☐	☒	☐

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2021	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	229.500.000	24.019

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2021	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	18.580.935	1.945

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	338.610	12	9.555	425
H2	Erhvervsandele	0	12	9.555	0
H3	Boliglejemål	0	0	9.555	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	98	55	154

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	20.493	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.569	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	22.062	K1 plus K2

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	31	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	102	0
M3	Vedligeholdelse i alt	41	133	41

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	66	69	70

Noter

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	14.757	14.757
Valuarvurdering	24.019	24.019
Anskaffelsessum (kostpris)	4.003	4.003
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.569	1.569
Foreslået andelsværdi	20.493	20.493
Reserver uden andelsværdi	1.945	1.945
		Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		456
		I pct
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
Vedligeholdelsesomkostninger		10,90%
Øvrige omkostninger		58,89%
Finansielle poster, netto		11,80%
Afdrag		18,41%
		100,00%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98,51%

Noter

16 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		210.010.840
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført regnskabsmæssig værdi af ejendom	-243.587.154	
Valuarvurdering af ejendom	229.500.000	-14.087.154
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.183.296	
Prioritetsgæld, kursværdi	-20.295.889	-112.593
		195.811.093

Ejendommene er indregnet til fastholdt valuarvurdering af 30.06.2020.

Andelsværdi pr. m2

Beregnet andelskrone	195.811.093	
Antal m2 / Værdi pr. m2	9.555	20.493,05

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone

Beregnet andelskrone	195.811.093	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	372.971	525,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 31.05.2021)		525,00
---	--	---------------

Noter

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Sigerstedgade 3, st. th.	2.150	1.128.758
Sigerstedgade 3, st. tv.	2.750	1.443.760
Sigerstedgade 3, 1. th.	5.450	2.861.269
Sigerstedgade 3, 1. tv.	2.750	1.443.760
Sigerstedgade 3, 2. th.	2.450	1.286.259
Sigerstedgade 3, 2. tv.	2.750	1.443.760
Sigerstedgade 3, 3. th.	2.450	1.286.259
Sigerstedgade 3, 3. tv.	2.750	1.443.760
Sigerstedgade 3, 4. th.	4.137	2.171.940
Sigerstedgade 3, 4. tv.	2.700	1.417.510
Sigerstedgade 5, st. th.	2.500	1.312.509
Sigerstedgade 5, st. tv.	2.950	1.548.760
Sigerstedgade 5, 2. th.	3.000	1.575.011
Sigerstedgade 5, 2. tv.	3.000	1.575.011
Sigerstedgade 5, 3. th.	3.000	1.575.011
Sigerstedgade 5, 3. tv.	2.700	1.417.510
Sigerstedgade 5, 4. th.	5.320	2.793.019
Sigerstedgade 5, 4. tv.	5.640	2.961.020
Sigerstedgade 7, st. th.	2.750	1.443.760
Sigerstedgade 7, st. tv.	2.550	1.338.759
Sigerstedgade 7, 1. th.	2.850	1.496.260
Sigerstedgade 7, 1. tv.	5.250	2.756.269
Sigerstedgade 7, 2. th.	2.850	1.496.260
Sigerstedgade 7, 2. tv.	5.400	2.835.019
Sigerstedgade 7, 3. th.	2.850	1.496.260
Sigerstedgade 7, 4. th.	2.850	1.496.260
Sigerstedgade 7, 4. tv.	5.540	2.908.520
Sigerstedgade 9, st. th.	2.950	1.548.760
Sigerstedgade 9, st. tv.	2.650	1.391.259
Sigerstedgade 9, 1. th.	3.000	1.575.011
Sigerstedgade 9, 1. tv.	3.000	1.575.011
Sigerstedgade 9, 2. th.	3.000	1.575.011
Sigerstedgade 9, 2. tv.	2.700	1.417.510
Sigerstedgade 9, 3. th.	3.000	1.575.011
Sigerstedgade 9, 3. tv.	2.700	1.417.510
Sigerstedgade 9, 4. th.	4.820	2.530.517
Sigerstedgade 9, 4. tv.	5.680	2.982.020

Noter

Sigerstedgade 11, st. th.	2.300	1.207.508
Sigerstedgade 11, st. tv.	2.500	1.312.509
Sigerstedgade 11, 1. th.	2.350	1.233.758
Sigerstedgade 11, 1. tv.	2.550	1.338.759
Sigerstedgade 11, 2. th.	2.600	1.365.009
Sigerstedgade 11, 2. tv.	2.300	1.207.508
Sigerstedgade 11, 3. th.	2.600	1.365.009
Sigerstedgade 11, 3. tv.	2.600	1.365.009
Sigerstedgade 11, 4. th.	2.600	1.365.009
Sigerstedgade 11, 4. tv.	2.550	1.338.759
Ingerslevsgade 142, hjørnet - erhverv	6.700	3.517.524
Sigerstedgade 15, st. tv.	2.550	1.338.759
Sigerstedgade 15, 1. th.	4.500	2.362.516
Sigerstedgade 15, 1. tv.	3.300	1.732.512
Sigerstedgade 15, 2. th.	5.150	2.703.768
Sigerstedgade 15, 2. tv.	3.650	1.916.263
Sigerstedgade 15, 3. th.	4.500	2.362.516
Sigerstedgade 15, 3. tv.	3.300	1.732.512
Sigerstedgade 15, 4. th.	5.000	2.625.018
Sigerstedgade 15, 4. tv.	3.650	1.916.263
Ingerslevsgade 138, st. th.	3.150	1.653.761
Ingerslevsgade 138, st. tv.	3.300	1.732.512
Ingerslevsgade 138, 1. th.	2.950	1.548.760
Ingerslevsgade 138, 1. tv.	3.750	1.968.763
Ingerslevsgade 138, 2. th.	3.250	1.706.261
Ingerslevsgade 138, 2. tv.	3.400	1.785.012
Ingerslevsgade 138, 3. th.	3.250	1.706.261
Ingerslevsgade 138, 3. tv.	3.750	1.968.763
Ingerslevsgade 138, 4. th.	6.177	3.242.947
Ingerslevsgade 138, 4. tv.	3.300	1.732.512
Ingerslevsgade 140, st. th.	3.000	1.575.011
Ingerslevsgade 140, st. tv.	3.000	1.575.011
Ingerslevsgade 140, 1. th.	3.000	1.575.011
Ingerslevsgade 140, 1. tv.	3.000	1.575.011
Ingerslevsgade 140, 2. th.	3.000	1.575.011
Ingerslevsgade 140, 2. tv.	3.000	1.575.011
Ingerslevsgade 140, 3. th.	3.000	1.575.011
Ingerslevsgade 140, 3. tv.	2.750	1.443.760
Ingerslevsgade 140, 4. th.	5.333	2.799.844
Ingerslevsgade 140, 4. tv.	2.750	1.443.760
Ingerslevsgade 142, st. th.	3.700	1.942.513
Ingerslevsgade 142, st. tv.	4.050	2.126.264

Noter

Ingerslevsgade 142, 1. th.	3.400	1.785.012
Ingerslevsgade 142, 1. tv.	3.750	1.968.763
Ingerslevsgade 142, 2. th.	3.800	1.995.013
Ingerslevsgade 142, 2. tv.	4.150	2.178.765
Ingerslevsgade 142, 3. th.	3.800	1.995.013
Ingerslevsgade 142, 3. tv.	4.150	2.178.765
Ingerslevsgade 142, 4. th.	5.704	2.994.620
Ingerslevsgade 142, 4. tv.	6.568	3.448.223
Skjalm Hvides Gade 16, st.	2.600	1.365.009
Skjalm Hvides Gade 16, 1. th.	2.800	1.470.010
Skjalm Hvides Gade 16, 1. tv.	2.600	1.365.009
Skjalm Hvides Gade 16, 2. th.	2.800	1.470.010
Skjalm Hvides Gade 16, 2. tv.	2.800	1.470.010
Skjalm Hvides Gade 16, 3. th.	2.500	1.312.509
Skjalm Hvides Gade 16, 3. tv.	2.800	1.470.010
Skjalm Hvides Gade 16, 4. th.	4.429	2.325.241
Skjalm Hvides Gade 16, 4. tv.	4.071	2.137.289
Skjalm Hvides Gade 20, st. th.	2.700	1.417.510
Skjalm Hvides Gade 20, st. tv.	5.304	2.784.619
Skjalm Hvides Gade 20, 1. th.	3.550	1.863.763
Skjalm Hvides Gade 20, 1. tv.	4.650	2.441.266
Skjalm Hvides Gade 20, 2. th.	3.200	1.680.011
Skjalm Hvides Gade 20, 2. tv.	4.200	2.205.015
Skjalm Hvides Gade 20, 3. th.	3.550	1.863.763
Skjalm Hvides Gade 20, 3. tv.	4.650	2.441.266
Skjalm Hvides Gade 20, 4. th.	3.550	1.863.763
Skjalm Hvides Gade 20, 4. tv.	6.948	3.647.725
	372.971	195.811.103

Kamilla Holm Böyesen

Som Administrator / Dirigent
På vegne af Vopa Ejendomsadministration
RID: 43171287
Tidspunkt for underskrift: 10-08-2022 kl.: 15:44:04
Underskrevet med NemID

NEM ID

Louise Fenger

Som Formand
På vegne af A/B Sigersted
PID: 9208-2002-2-007589945414
Tidspunkt for underskrift: 15-08-2022 kl.: 21:07:18
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mathias Vejen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Sigersted
PID: 9208-2002-2-362227355995
Tidspunkt for underskrift: 11-08-2022 kl.: 10:24:05
Underskrevet med NemID

NEM ID

Pia Schjoldann

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Sigersted
PID: 9208-2002-2-869325671857
Tidspunkt for underskrift: 10-08-2022 kl.: 16:13:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

Maria Kehlet Wade

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Sigersted
PID: 9208-2002-2-390613411391
Tidspunkt for underskrift: 10-08-2022 kl.: 16:08:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Elsa Christina Brander

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Sigersted
PID: 9208-2002-2-442449378539
Tidspunkt for underskrift: 10-08-2022 kl.: 17:40:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Vibeke Hundevad

Som Registreret revisor
På vegne af Revision & Rådgivningsgruppen
RID: 17835764
Tidspunkt for underskrift: 16-08-2022 kl.: 07:12:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.