

Andelsboligforeningen Sønderport

Amagerbrogade 18-26 / Amager Boulevard 127-133 / Svinget 1-3, 2300 København S

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Nærværende årsrapport for 2017/18 er tilrettet generalforsamlingens vedtagelse af 8. januar 2019 og erstatter oprindeligt udarbejdet årsrapport for 2017/18 med budget for 2018/19 af 13. december 2018.

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Andelsboligforeningen Sønderport.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 15. januar 2019

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse

Sune Maaholm
formand

Thomas Grum

Martin Ginnerup-Nielsen

Nicolai Skovlund Petterson

Lene Merete Priess

Rune Siglev

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderport

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderport for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningen 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 Sønderport har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 1. oktober 2017 - 30. september 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 regnskabsbrugere 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København V, den 15. januar 2019

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor

mne24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Sønderport Amagerbrogade 18-26 / Amager Boulevard 127-133 / Svinget 1-3 2300 København S
	CVR-nr.: 19 89 87 84 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
	Andelskapital: 3.252.291 Andelshavere: 109
Ejendommen	Matrikelnr: Amagerbro Kvarter, København, 268
Bestyrelse	Sune Maaholm, formand Thomas Grum Martin Ginnerup-Nielsen Nicolai Skovlund Petterson Lene Merete Priess Rune Siglev
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3.th. 1414 København K. Tlf.: 33 13 11 30 Mail: info@skovgaardalsig.dk
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
Advokatforbindelse	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sønderport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra boligafgift og lejeindtægter 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelse er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 andelsboligforeningens 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

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

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunkt, fordels og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 33 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 34. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Budget		
	2017/18	2017/18 (ej revideret)	2016/17
1 Boligafgift	6.104.480	6.102.000	6.101.385
2 Lejeindtægter	3.968.298	3.901.000	3.889.373
3 Øvrige indtægter	9.888	0	13.852
4 Internetregnskab	12.071	-9.000	-9.130
5 Antenneregnskab	5.379	0	6.491
Indtægter i alt	10.100.116	9.994.000	10.001.971
6 Ejendomsskat og forsikringer	-1.341.887	-1.321.000	-1.325.496
7 Forbrugsafgifter	-544.583	-502.000	-499.157
8 Renholdelse	-634.143	-612.000	-609.599
9 Vedligeholdelse, løbende	-817.593	-850.000	-295.847
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.349.475	-11.500.000	-1.352.300
11 Administrationsomkostninger	-490.453	-442.500	-425.603
12 Øvrige foreningsomkostninger	-125.095	-23.000	-21.994
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-19.466	-20.000	-19.140
Omkostninger i alt	-6.322.695	-15.270.500	-4.549.136
Resultat før finansielle poster	3.777.421	-5.276.500	5.452.835
13 Finansielle omkostninger	-816.723	-850.000	-1.319.376
Finansielle poster netto	-816.723	-850.000	-1.319.376
Resultat før skat	2.960.698	-6.126.500	4.133.459
14 Skat af årets resultat	-392.652	0	-384.433
Årets resultat	2.568.046	-6.126.500	3.749.026

Årets resultat før indregning af vedligeholdelse, genopretning og renovering, men efter indregning af årets prioritetsafdrag udgør i alt kr. 2.386.605 (budget for 2017/18 kr. 2.851.500).

Årets resultat fordeles således:

Betalte prioritetsafdrag	2.530.916	2.522.000	2.460.916
Overført restandel af årets resultat	37.130	-8.648.500	1.288.110
Overført til "Overført resultat"	2.568.046	-6.126.500	3.749.026
I alt	2.568.046	-6.126.500	3.749.026

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
15 Ejendom	216.000.000	216.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>216.000.000</u>	<u>216.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>216.000.000</u>	<u>216.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
16 Beboerkonto	45.202	65.173
17 Varmeregnskab	6.020	0
Elregnskab	38	0
18 Andre tilgodehavender	34.580	0
19 Periodeafgrænsningsposter	508.631	455.855
Tilgodehavender i alt	<u>594.471</u>	<u>521.028</u>
20 Likvide beholdninger	<u>13.025.406</u>	<u>11.764.571</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.619.877</u>	<u>12.285.599</u>
Aktiver i alt	<u>229.619.877</u>	<u>228.285.599</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
21	Andelsindskud	3.252.291	3.252.291
22	Reserve for opskrivning af ejendom	149.346.555	149.346.555
23	Overført resultat	12.018.319	9.491.523
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>164.617.165</u>	<u>162.090.369</u>
24	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.421.302	2.421.302
25	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	13.000.000	13.000.000
	Andre reserver	<u>15.421.302</u>	<u>15.421.302</u>
	Egenkapital i alt	<u>180.038.467</u>	<u>177.511.671</u>
Gældsforpligtelser			
26	Gæld til realkreditinstitutter	<u>43.188.584</u>	<u>45.759.863</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>43.188.584</u>	<u>45.759.863</u>
26	Kortfristet del af langfristet gæld	2.562.549	2.522.185
	Forudbetalt leje og deposita	1.268.591	1.212.217
27	Beboerkonto	36.989	64.060
28	Skyldig skat	777.085	731.158
	Varmeregnskab	0	61.806
	Elregnskab	0	502
29	Indvendig vedligeholdelse for lejere	125.619	150.371
30	Anden gæld	1.621.993	271.766
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.392.826</u>	<u>5.014.065</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>49.581.410</u>	<u>50.773.928</u>
	Passiver i alt	<u>229.619.877</u>	<u>228.285.599</u>
31	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
32	Eventualforpligtelser		
33	Nøgleoplysninger		
34	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	6.084.380	6.085.000	6.084.385
Kælderleje - og værelsesleje - medlemmer	20.100	17.000	17.000
	6.104.480	6.102.000	6.101.385
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	238.153	237.000	237.218
Kælderleje - og loftrumsleje - ikke-medlemmer	21.800	14.000	14.100
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.708.345	3.650.000	3.638.055
	3.968.298	3.901.000	3.889.373
3. Øvrige indtægter			
Vurderingsgebyrer	5.500	0	11.500
Påkravsgebyr	1.999	0	2.351
Andre indtægter	2.389	0	1
	9.888	0	13.852
4. Internetregnskab			
Indbetalte bidrag	69.000	87.000	86.700
Afholdte udgifter	-56.929	-96.000	-95.830
	12.071	-9.000	-9.130
5. Antenneregnskab			
Indbetalte bidrag	189.622		188.200
Afholdte udgifter	-184.243		-181.709
	5.379	0	6.491

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
6. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.059.552	1.041.000	1.046.412
Forsikringer	291.470	290.000	288.219
Refusion af ejendomsskat og renovation fra beboere	-9.135	-10.000	-9.135
	1.341.887	1.321.000	1.325.496
7. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	458.219	417.000	416.744
Elforbrug fællesarealer	86.364	85.000	82.413
	544.583	502.000	499.157
8. Renholdelse			
Viceværtsservice og varmemester	251.649	249.000	248.683
Vinduespolering	27.806	14.000	13.806
Trappevask og gårdtoilet	216.000	235.000	234.490
Renholdelse af fortov, egen ordning	15.000	0	0
Renholdelse af fortov, Københavns Kommune	48.987	59.000	57.404
Kørsel af affald/loftrum	65.138	14.000	13.580
Snerydning	9.563	11.000	10.938
Anden renholdelse	0	30.000	30.698
	634.143	612.000	609.599

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
9. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	182.062		73.021
Maler	12.904		15.013
Elektriker	7.245		14.023
Glarmester	0		5.550
Murer	19.762		0
Tømrer	25.581		23.766
VVS	171.995		19.330
Låseservice	5.454		7.938
Elevator	116.351		29.322
Skadedyrsbekæmpelse	10.792		0
Dørtelefon	10.557		0
Fælles gårdanlæg	15.810		9.900
Kloakarbejde	114.802		0
Arbejdsweekend	1.315		0
Elevatorabonnement	89.627		68.765
Graffiti fjernelse	3.994		0
Elektrolyse	0		28.625
Køb af løvsuger	16.727		0
Anden vedligeholdelse	12.615		594
	817.593	850.000	295.847
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Byggesag, elevator	1.650.969	9.600.000	178.331
Renovering af tag	110.250	0	0
Konvertering af erhverv til bolig (bolig 92)	1.100	0	12.500
Renovering af bagtrapper	587.156	0	1.161.469
Maling af vinduer mod Amager Boulevard	0	1.900.000	0
	2.349.475	11.500.000	1.352.300

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
11. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	308.070	308.000	306.170
Revision og regnskabsmæssig assistance	41.000	40.000	40.000
Varmeregnskabshonorar	56.331	31.000	29.061
Gebyrer m.v.	13.504	12.000	11.810
Kopiering og kontorartikler	3.000	5.000	4.000
Telefon (opsagt)	419	0	1.316
Møder og generalforsamling	3.393	10.000	2.861
Bidrag til arrangementer	20.013	10.000	7.885
Blomster og gaver	9.098	0	0
Teknisk rådgivning	13.125	0	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	22.500	26.500	22.500
	490.453	442.500	425.603
12. Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	50.000	0	0
ABF kontingent	13.538	14.000	13.400
Andre foreningsudgifter	100	6.000	5.925
Småanskaffelser	13.918	0	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	163	3.000	2.669
Tab lejere	47.376	0	0
	125.095	23.000	21.994
13. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	793.062	820.000	904.903
Renter, pengeinstitutter	22.916	0	0
Omkostninger ved omprioritering	0	30.000	50.878
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	363.336
Andre renter	745	0	259
	816.723	850.000	1.319.376

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	2016/17
14. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	394.508	0	384.433
Regulering af tidligere års skat	-1.856	0	0
	<u>392.652</u>	<u>0</u>	<u>384.433</u>

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
15. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2017	66.653.445	66.653.445
Anskaffelsessum 30. september 2018	66.653.445	66.653.445
Opskrivninger 1. oktober 2017	149.346.555	149.346.555
Opskrivninger 30. september 2018	149.346.555	149.346.555
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	216.000.000	216.000.000

Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>216.000.000</u>	<u>216.000.000</u>
---------------------------------------------	--------------------	--------------------

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

16. Beboerkonto

Udlæg flyttesager m.v.	3.750	0
Fraflyttere	0	43.923
Restancer	41.452	0
Andelsoverdragelser	0	21.250
	<u>45.202</u>	<u>65.173</u>

Noter

	30/9 2018	30/9 2017
17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-1.372.054	-1.434.494
Fjernvarmeomkostning	1.378.074	1.373.883
Varmeefterbehandling	0	-1.195
	<u>6.020</u>	<u>-61.806</u>
18. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringserstatning	23.925	0
Andre tilgodehavender (regulering renhold fortov 2017)	10.655	0
	<u>34.580</u>	<u>0</u>
19. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	194.231	193.086
Forudbetalt TDC	1.675	1.488
Forudbetalt ejendomsskat	285.971	261.281
Forudbetalt Brunata	26.754	0
	<u>508.631</u>	<u>455.855</u>
20. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	21.289	18.258
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	12.767.091	0
Danske Bank A/S, erhvervskonto	237.026	11.746.313
	<u>13.025.406</u>	<u>11.764.571</u>
21. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2017	3.252.291	3.252.291
	<u>3.252.291</u>	<u>3.252.291</u>

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
22. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2017	149.346.555	149.346.555
	<u>149.346.555</u>	<u>149.346.555</u>
23. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2017	9.491.523	3.520.592
Årets overførte overskud eller underskud	2.568.046	3.749.026
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	2.221.905
Forbedringer bolig 92 (ny andel 1/6 2016)	-41.250	0
	<u>12.018.319</u>	<u>9.491.523</u>
24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. oktober 2017	2.421.302	4.643.207
Overført til overført resultat m.v.	0	-2.221.905
	<u>2.421.302</u>	<u>2.421.302</u>
25. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. oktober 2017	13.000.000	13.000.000
	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>

Noter

26. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lån 06	100,467	12	173.453	6.094	2.102.357	173.706	2.216.465
Nykredit, lån 10	100,467	15	383.063	16.584	5.766.548	383.923	6.010.513
Nykredit, lån 12	100,467	16	177.539	8.167	2.845.683	177.984	2.957.517
Nykredit, lån 14	100,745	18	107.126	6.741	1.860.155	107.005	1.907.348
Nykredit, lån 23	100,00	16	1.038.549	441.100	19.078.862	1.057.385	19.521.630
Nykredit, lån 26	100,00	19	651.186	314.376	14.097.528	662.546	14.388.386
			2.530.916	793.062	45.751.133	2.562.549	47.001.859

Nykredit, lån 6: Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 4.283.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,2147% p.a.

Nykredit, lån 10: Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 9.986.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,2135% p.a.

Nykredit, lån 12: Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 4.670.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,2132% p.a.

Nykredit, lån 14: Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 2.900.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,0808% p.a.

Nykredit, lån 23: Kontantlån. Oprindeligt kr. 22.387.000. Obligationrente 1,5% p.a. Konvertibelt og derfor maks kurs 100. Kontantlånsrente 1,8016% p.a.

Nykredit, lån 26: Kontantlån. Oprindeligt kr. 15.228.000. Obligationrente 1,5% p.a. Konvertibelt og derfor maks kurs 100. Kontantlånsrente 1,7332% p.a.

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
27. Beboerkonto		
Fraflyttere	23.200	0
Forudbetalt løbende leje og boligafgift	13.789	64.060
	<u>36.989</u>	<u>64.060</u>
28. Skyldig skat		
Skyldig skat 1. oktober 2017	731.158	731.158
Regulering af tidligere års skat, 2016/17	-1.856	0
Betalt skat vedrørende tidligere år, 2015/16	-346.725	0
Skyldig skat vedrørende tidligere år, 2016/17	382.577	731.158
Beregnet skat for året, 2017/18	394.508	0
	<u>777.085</u>	<u>731.158</u>
29. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. oktober 2017	150.371	131.231
Hensat i året	19.466	19.140
	169.837	150.371
Anvendt	-44.218	0
	<u>125.619</u>	<u>150.371</u>
30. Anden gæld		
Revisor	44.000	44.000
Valuarvurdering	50.000	0
Øvrige skyldige omkostninger	19.398	23.916
Ørestadens Ejendomsservice	24.721	20.971
God Service ApS	18.000	36.000
Schindler Elevatorer A/S, byggesagen	1.450.969	0
Balslev	0	131.250
Ørsted, elafgifter	14.905	15.629
	<u>1.621.993</u>	<u>271.766</u>

Noter

31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.751 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2018 udgør 216.000 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev på i alt 6.691 t.kr. Ejerpantebrevet er håndpantet til Nykredit Realkredit A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hilken som helst årsag bliver banken skyldig.

32. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 33, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 15 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 4 lejligheder og 23 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter

33. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sønderport 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/09 2016	30/09 2017	30/09 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	13.067	13.067	109	13.069
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	475	475	4	475
B4	Erhvervslejemål	3.220	3.220	23	3.220
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	16.762	16.762	136	16.764

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1997	
D2	Ejendommens opførelsesår	1917	

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	216.000.000	12.885	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2018 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.421.302	920	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	507.032 * 12 /	13.069	466
H2	Erhvervslejeindtægter	311.392 * 12 /	13.069	286
H3	Boliglejeindtægter	19.836 * 12 /	13.069	18
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	351	287	196

Noter

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning af K1:	<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u> m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
	Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u> m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Felt nr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	12.500
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.752
K3	Teknisk andelsværdi	15.252

	Forklaring på udregning:	<u>Vedligeholdelse pr. år</u> m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	18	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18	81	140
M3	Vedligeholdelse i alt	61	99	189

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77

	Forklaring på udregning:	<u>Årets afdrag</u> m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	183	188	194

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	16.528	12.885
Valuarvurdering	17.369	13.541
Anskaffelsessum (kostpris)	5.100	3.976
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.752	2.145
Foreslået andelsværdi	12.500	9.745
Reserver uden for andelsværdi	1.180	920
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		466
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	19.836 *12/475	501
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	311.392 *12/3.220	1.160
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		33
Øvrige omkostninger		33
Finansielle poster, netto		8
Afdrag		26
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>60</u>

Noter

34. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital fratrukket generalforsamlingsbestemte reserver	164.617.165
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	45.751.133
Prioritetsgæld, kursværdi	-47.001.859
	<u>163.366.439</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30. september 2018.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>3.252.291</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>50,23</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. januar 2018)	<u>49,42</u>

Noter

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på andele:

Type	Bolig nr.	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud(kr.)
Amager Boulevard 133, s	2	45.694	2.295.210
Amager Boulevard 133, 1. th.	3	26.675	1.339.885
Amager Boulevard 133, 1. tv.	4	16.068	807.096
Amager Boulevard 133, 2. th.	5	26.674	1.339.835
Amager Boulevard 133, 2. tv.	6	20.358	1.022.582
Amager Boulevard 133, 3. th.	7	26.675	1.339.885
Amager Boulevard 133, 3. tv.	8	16.068	807.096
Amager Boulevard 133, 4. th.	9	26.675	1.339.885
Amager Boulevard 133, 4. tv.	10	16.068	807.096
Amager Boulevard 133, 5. th.	11	22.773	1.143.888
Amager Boulevard 133, 5. tv.	12	18.978	953.265
Amagerbrogade 26, 1. th.	15	44.803	2.250.455
Amagerbrogade 26, 2. th.	17	45.757	2.298.374
Amagerbrogade 26, 2. tv.	18	40.778	2.048.279
Amagerbrogade 26, 3. th.	19	49.883	2.505.623
Amagerbrogade 26, 3. tv.	20	40.778	2.048.279
Amagerbrogade 26, 4. th.	21	45.707	2.295.863
Amagerbrogade 26, 4. tv.	22	45.707	2.295.863
Amagerbrogade 26, 5. th.	23	39.624	1.990.314
Amagerbrogade 26, 5. tv.	24	43.864	2.203.289
Amagerbrogade 24, 1. th.	30	15.415	774.295
Amagerbrogade 24, 1. tv.	31	25.596	1.285.687
Amagerbrogade 24, 2. th.	32	15.566	781.880
Amagerbrogade 24, 2. tv.	33	25.847	1.298.295
Amagerbrogade 24, 3. th.	34	15.742	790.721
Amagerbrogade 24, 3. tv.	35	26.123	1.312.158
Amagerbrogade 24, 4. th.	36	15.892	798.255
Amagerbrogade 24, 4. tv.	37	26.399	1.326.022
Amagerbrogade 24, 5. th.	38	15.566	781.880
Amagerbrogade 24, 5. tv.	39	25.847	1.298.295
Amagerbrogade 22, 1. th.	44	25.205	1.266.047
Amagerbrogade 22, 1. tv.	45	27.131	1.362.790
Amagerbrogade 22, 2. th.	46	25.205	1.266.047
Amagerbrogade 22, 2. tv.	47	27.131	1.362.790
Amagerbrogade 22, 3. th.	48	25.205	1.266.047
Amagerbrogade 22, 3. tv.	49	27.131	1.362.790
Amagerbrogade 22, 4. th.	50	25.205	1.266.047
Amagerbrogade 22, 4. tv.	51	27.131	1.362.790
Amagerbrogade 22, 5. th.	52	25.205	1.266.047
Amagerbrogade 22, 5. tv.	53	27.131	1.362.790

Noter

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Amagerbrogade 20, 1. th.	58	24.010	1.206.022
Amagerbrogade 20, 1. tv.	59	33.566	1.686.020
Amagerbrogade 20, 2. th.	60	25.009	1.256.202
Amagerbrogade 20, 2. tv.	61	34.766	1.746.296
Amagerbrogade 20, 3. th.	62	25.009	1.256.202
Amagerbrogade 20, 4. th.	64	25.009	1.256.202
Amagerbrogade 20, 4. tv.	65	34.766	1.746.296
Amagerbrogade 20, 5. th.	66	25.009	1.256.202
Amagerbrogade 20, 5. tv.	67	34.766	1.746.296
Amagerbrogade 18, 1. th.	71	51.056	2.564.543
Amagerbrogade 18, 1. tv.	72	35.018	1.758.954
Amagerbrogade 18, 2. tv.	74	35.746	1.795.522
Amagerbrogade 18, 4. th.	76	44.279	2.224.134
Amagerbrogade 18, 4. tv.	77	36.474	1.832.089
Amagerbrogade 18, 5. tv.	79	34.717	1.743.835
Svinget 1, st. tv.	80	13.453	675.744
Svinget 1, 1. th.	81	16.491	828.343
Svinget 1, 1. tv.	82	26.554	1.333.807
Svinget 1, 2. th.	83	16.491	828.343
Svinget 1, 2. tv.	84	26.554	1.333.807
Svinget 1, 3. th.	85	16.391	823.320
Svinget 1, 3. tv.	86	26.554	1.333.807
Svinget 1, 4. th.	87	16.491	828.343
Svinget 1, 4. tv.	88	26.554	1.333.807
Svinget 1, 5. th.	89	15.082	757.569
Svinget 1, 5. tv.	90	24.330	1.222.096
Svinget 3, st. th.	92	24.930	1.252.234
Svinget 3, 1. th.	93	26.791	1.345.712
Svinget 3, 1. tv.	94	26.812	1.346.767
Svinget 3, 2. th.	95	27.594	1.386.047
Svinget 3, 2. tv.	96	26.812	1.346.767
Svinget 3, 3. th.	97	27.594	1.386.047
Svinget 3, 4. th.	98	32.919	1.653.521
Svinget 3, 4. tv.	99	21.487	1.079.292
Svinget 3, 5. th.	100	26.554	1.333.807
Svinget 3, 5. tv.	101	25.847	1.298.295
Amager Boulevard 127, st.	102	31.682	1.591.387
Amager Boulevard 127, 1. th.	104	37.996	1.908.539
Amager Boulevard 127, 1. tv.	105	46.436	2.332.480
Amager Boulevard 127, 2. th.	106	46.330	2.327.156
Amager Boulevard 127, 2. tv.	107	40.469	2.032.758
Amager Boulevard 127, 3. th.	108	46.330	2.327.156
Amager Boulevard 127, 3. tv.	109	40.469	2.032.758

Noter

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Amager Boulevard 127, 4. th.	110	46.330	2.327.156
Amager Boulevard 127, 4. tv.	111	40.469	2.032.758
Amager Boulevard 127, 5. th.	112	45.427	2.281.798
Amager Boulevard 127, 5. tv.	113	39.691	1.993.679
Amager Boulevard 129, 1. th.	116	33.756	1.695.564
Amager Boulevard 129, 1. tv.	117	25.668	1.289.304
Amager Boulevard 129, 2. th.	118	34.012	1.708.423
Amager Boulevard 129, 2. tv.	119	26.717	1.341.995
Amager Boulevard 129, 3. th.	120	27.847	1.398.755
Amager Boulevard 129, 3. tv.	121	35.990	1.807.778
Amager Boulevard 129, 4. th.	122	35.990	1.807.778
Amager Boulevard 129, 4. tv.	123	27.847	1.398.755
Amager Boulevard 129, 5. th.	124	35.990	1.807.778
Amager Boulevard 129, 5. tv.	125	26.556	1.333.908
Amager Boulevard 131, st.	126	30.262	1.520.060
Amager Boulevard 131, 1. th.	129	28.325	1.422.765
Amager Boulevard 131, 1. tv.	130	35.712	1.793.814
Amager Boulevard 131, 2. th.	131	28.822	1.447.729
Amager Boulevard 131, 3. th.	133	28.822	1.447.729
Amager Boulevard 131, 3. tv.	134	36.209	1.818.778
Amager Boulevard 131, 4. th.	135	28.822	1.447.729
Amager Boulevard 131, 4. tv.	136	36.209	1.818.778
Amager Boulevard 131, 5. th.	137	28.822	1.447.729
Amager Boulevard 131, 5. tv.	138	35.990	1.807.778
Svinget 3, st. tv.	140	15.611	784.141
Svinget 1, st. th	142	25.926	1.302.263
Afrunding		-8	3.458
		3.252.291	163.366.439

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Noter

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 50,23 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.160.000 kr., 6.480.000 kr. og 10.800.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 216.000.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-10.800.000	152.566.439	46,91	-6,61%
-3%	-6.480.000	156.886.439	48,24	-3,96%
-1%	-2.160.000	161.206.439	49,57	-1,31%
0%	0	163.366.439	50,23	0,00%
1%	2.160.000	165.526.439	50,90	1,33%
3%	6.480.000	169.846.439	52,22	3,96%
5%	10.800.000	174.166.439	53,55	6,61%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 2.421.302 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 13.000.000 kr. i alt 15.421.302 kr.

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2018

		<u>30/9 2018</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto	45.200	
Varmeregnskab	6.000	
Andre tilgodehavender	34.600	
Forudbetalte omkostninger	508.600	
Likvide beholdninger	<u>13.025.400</u>	13.619.800
Diverse gældsposter:		
Indvendig vedligeholdelse for lejere	125.600	
Beboerkonto	37.000	
Skyldig selskabsskat	777.100	
Øvrig gæld	<u>1.622.000</u>	<u>2.561.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2018		<u><u>11.058.100</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2017		11.005.900
Formueindgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	37.100	
Forøgelse af deposita	<u>56.400</u>	<u>93.500</u>
		11.099.400
Formueafgang i årets løb:		
Forbedringer bolig 92		<u>41.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2018		<u><u>11.058.100</u></u>

Budget for året 2018/19 med sammenligningstal

	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	6.084.000	6.084.380	6.085.000
Kælderleje - og værelsesleje - medlemmer	20.000	20.100	17.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	238.000	238.153	237.000
Kælderleje - og værelsesleje - ikke medlemmer	22.000	21.800	14.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.737.000	3.708.345	3.650.000
Antenneregnskab	0	5.379	0
Internetregnskab	0	12.071	-9.000
Påkravsgebyr	0	1.999	0
Vurderingsgebyrer	0	5.500	0
Andre indtægter	0	2.389	0
	10.101.000	10.100.116	9.994.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	1.085.000	1.059.552	1.041.000
Refusion af ejendomskat og renovation fra beboere	-10.000	-9.135	-10.000
Forsikringer	294.000	291.470	290.000
Vandafgift	435.000	458.219	417.000
Elforbrug fællesarealer	90.000	86.364	85.000
Viceværtsservice og varmemester	253.000	251.649	249.000
Trappevask og gårdtoilet	230.000	216.000	235.000
Vinduespolering	15.000	27.806	14.000
Renholdelse af fortov, egen ordning	45.000	15.000	0
Renholdelse af fortov, Københavns Kommune	0	48.987	59.000
Snerydning	15.000	9.563	11.000
Kørsel af affald/loftrum	0	65.138	14.000
Anden renholdelse	5.000	0	30.000
Vedligeholdelse, løbende	850.000	817.593	850.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (jf. note 1)	9.900.000	2.349.475	11.500.000
Administrationshonorar	310.000	308.070	308.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	41.000	41.000	40.000
Teknisk rådgivning	0	13.125	0
Varmeregnskabshonorar	58.000	56.331	31.000
Valuarvurdering	50.000	50.000	0
Gebyrer m.v.	15.000	13.504	12.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	23.000	22.500	26.500
Kopiering og kontorartikler	5.000	3.000	5.000
Blomster og gaver	10.000	9.098	0
Møder og generalforsamling	10.000	3.393	10.000
Telefon (opsagt)	1.000	419	0
ABF kontingent	14.000	13.538	14.000
Tilskud til kurser og fester	25.000	20.013	10.000
<i>transport</i>	13.769.000	6.241.672	15.241.500

Budget for året 2018/19 med sammenligningstal

	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)
<i>transport</i>	<i>13.769.000</i>	<i>6.241.672</i>	<i>15.241.500</i>
Ejendommens andel i varmeudgifter	15.000	163	3.000
Andre foreningsudgifter	6.000	100	6.000
Småanskaffelser	0	13.918	0
Tab lejere	50.000	47.376	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	19.000	19.466	20.000
OMKOSTNINGER I ALT	13.859.000	6.322.695	15.270.500
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-3.758.000	3.777.421	-5.276.500
<u>Finansielle poster:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	-754.000	-793.062	-820.000
Omkostninger ved omprioritering	0	0	-30.000
Renter bank	0	-22.916	0
Andre renter	0	-745	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	754.000	816.723	850.000
RESULTAT FØR SKAT	-4.512.000	2.960.698	-6.126.500
Skat af årets resultat	350.000	392.652	0
ÅRETS RESULTAT	-4.862.000	2.568.046	-6.126.500
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-4.862.000	2.568.046	-6.126.500
DISPONERET I ALT	-4.862.000	2.568.046	-6.126.500

Budget for året 2018/19 med sammenligningstal

	Budget 2018/19 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2017/18	Budget 2017/18 <small>(ej revideret)</small>
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-4.862.000	2.568.046	-6.126.500
Betalte prioritetsafdrag	-2.563.000	-2.530.916	-2.522.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	9.900.000	2.349.475	11.500.000
Resultat af ordinær drift	2.475.000	2.386.605	2.851.500
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-9.900.000	-2.349.475	-11.500.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-7.425.000	37.130	-8.648.500

Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Byggesag, elevatorer	6.000.000
Dørtelefonlæg	800.000
Bagtrapper (3 stk.)	900.000
Maling af vinduer mod Amager Boulevard	2.200.000
	9.900.000

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2018/19

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2018	11.058.100
Årets budgetterede resultat 2018/19 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-7.425.000
Likviditetsoverskud pr. 30. september 2019	3.633.100

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Glistrup

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-01-16 12:16:21Z

NEM ID 

Martin Ginnerup-Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-078728217827

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-01-16 13:30:19Z

NEM ID 

Thomas Peter Grum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-774241492196

IP: 2.107.xxx.xxx

2019-01-17 15:20:31Z

NEM ID 

Jean Elisabeth Hørdum-Axelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-328452179726

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-01-17 19:00:34Z

NEM ID 

Nicolai Skovlund Petterson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-306213061511

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-01-20 13:07:21Z

NEM ID 

Sune Maaholm

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-710930436690

IP: 80.160.xxx.xxx

2019-01-23 07:19:35Z

NEM ID 

Rune Siglev

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-616437563071

IP: 131.165.xxx.xxx

2019-01-24 09:40:40Z

NEM ID 

Lene Merete Priess

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-509068538550

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-01-28 19:08:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E11T0-EISY8-35E26-E3DQ0-65M05-1D551

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Deleuran

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-01-29 10:08:45Z

NEM ID 

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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