

A/B SØNDERPORT  
v/ Grubbe Ejendomsadministration ApS

Resultatopgørelse 1. oktober 2003 – 30. september 2004  
Balance pr. 30. september 2004  
(7. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 20. januar 2005.

Dirigent:

## FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen: Andelsboligforeningen Sønderport

Ejendommene: Amagerbrogade 18 - 26  
Amager Boulevard 127 - 133  
Svinget 1 - 3  
2300 København S

CVR-nr.: 19 89 87 84  
Stiftet: 1. april 1997  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

Administration: Grubbe Ejendomsadministration ApS  
Åbenrå 31  
1002 København K

Revision: Mazars, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Øster Allé 42, 5. sal  
2100 København Ø

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Anvendt regnskabspraksis .....	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2003 – 30. september 2004 .....	5 - 7
Balance pr. 30. september 2004.....	8 – 10
Bestyrelsespåtegning .....	11
Revisionspåtegning .....	12
Budgetforslag for regnskabsåret 2004/2005 .....	13 - 14

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Sønderport for 2003/2004 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og med den danske lovgivnings krav til regnskabsaflæggelsen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Indtægter og udgifter

I resultatopgørelsen er indregnet indtægter og udgifter med de beløb der vedrører regnskabsåret.

#### Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

#### Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til den erhvervmæssige virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

#### Afdrag prioritetsgæld

Årets afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til særskilt reservefond under egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til seneste ejendomsvurdering med tillæg af de forbedringsarbejder som er afholdt efter vurderingstidspunktet. Opskrivningen er ført på særskilt reserve under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af regnskabet og andelsboligforeningens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

#### Gæld

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdi pr. statusdagen er ført på særskilt reserve under egenkapitalen.

#### Andelsværdier

I henhold til Lov om Andelsboligforeninger og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene der skal godkendes på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2003 – 30. SEPTEMBER 2004

		Budget 2003/2004	2002/2003
<b>Ordinære indtægter:</b>			
Boligafgift, medlemmer.....	4.695.698	4.572.000	4.459.664
Lejeindtægt, boliger.....	247.379		290.936
Lejeindtægt, erhverv m.m.....	2.409.455	2.661.000	2.283.657
	7.352.532	7.233.000	7.034.257
Refusion, dagrenovation.....	9.135	9.000	9.135
Antenneindtægter.....	73.519	72.000	70.066
Internet.....	28.847	33.000	8.100
Vurderingsgebyr.....	4.000	7.000	11.000
Andre indtægter.....	4.836	1.000	2.353
Renteindtægter, bankindestående.....	89.517	1.000	1.109
<b>Ordinære indtægter</b>	<b>7.562.386</b>	<b>7.356.000</b>	<b>7.136.020</b>
<b>Ordinære udgifter:</b>			
Prioritetsydelse.....	3.122.171	2.878.000	2.987.467
Heraf afdrag.....	909.787	735.000	- 705.212
	2.212.384	2.143.000	2.282.255
Renter, kassekredit m.m.....	14.062	60.000	42.890
Ejendomsskatter og afgifter.....	1.083.892	1.200.000	1.118.704
Forsikringer.....	122.576	125.000	123.027
Elforbrug.....	115.996	100.000	74.039
Vicevært og varmemester, gager.....	343.362	360.000	395.758
Vicevært og varmemester, vikar.....	22.014	0	9.063
Anden rengøring incl. lønninger.....	98.359	140.000	135.353
Udvendig vedligeholdelse:			
Maler.....	17.063		
Snedker / tømrer.....	86.882		
Murer.....	87.638		
Blikkenslager.....	202.887		
Blikkenslager, årsbonus.....	-55.106		
Elinstallatør.....	22.200		
Garmester.....	11.406		
Centralvarme.....	223.656		
Kloak.....	80.540		
Elevator.....	41.168		
Udskiftning faldstammer.....	76.529		
Gårdsplads.....	8.857		
Diverse.....	26.588	830.308	677.243
Transport:	4.842.953	4.728.000	4.858.332

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2003 – 30. SEPTEMBER 2004, fortsat

		Budget 2003/2004	2002/2003	
<b>Ordinære udgifter, fortsat:</b>				
	Transport:	4.842.953	4.728.000	4.858.332
Delvis finansiering af større arbejder.....		1.000.000	1.000.000	0
Hensat til senere maling af vinduer .....		0	0	300.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse .....		23.413	25.000	24.846
Elektrolyse m.v. ....			0	0
Elevatorabonnement .....		50.182	58.000	53.647
Signallevering m.v. ....		71.692	70.000	68.551
Administrationshonorar .....		191.388	191.000	185.868
Revision og regnskabsassistance 2002/2003 .....		30.110	32.000	29.709
Regulering skyldig revision .....		11.000	0	0
Bankomkostninger .....		11.575	15.000	13.244
Kopiering, porto m.m. ....		6.318	10.000	8.514
Varmeregnskab .....		35.992	35.000	33.832
Møder og generalforsamling .....		19.693	10.000	8.092
Kursusomkostninger .....		0	0	4.413
Telefon.....		24.937	25.000	18.515
ABF kontingent .....		9.488	12.000	10.797
Kørsel .....		0	0	188
Annonceudgifter .....		306	0	0
Digitalkamera og vaskemaskine .....		0	0	6.112
Synsrapport.....		38.400	0	0
Andre foreningsudgifter.....		21.612	25.000	24.505
<b>Ordinære udgifter</b>		<b>6.389.059</b>	<b>6.236.000</b>	<b>5.649.165</b>
<b>Resultat af ordinær drift:</b>				
Ordinære indtægter .....		7.562.386	7.356.000	7.136.020
Ordinære udgifter .....		6.389.059	-6.236.000	- 5.649.165
Skat af erhvervsmæssig udlejning .....		0	0	0
Resultat af ordinær drift		1.173.327	1.120.000	1.486.855
Afdrag på prioritetsgæld .....		909.787	735.000	- 705.212
<b>ORDINÆRT RESULTAT EFTER AFDRAG:</b>		<b>263.540</b>	<b>385.000</b>	<b>781.643</b>

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2003 – 30. SEPTEMBER 2004, fortsat

		Budget 2003/2004	2002/2003
<b>Ekstraordinære indtægter:</b>			
<i>Ekstraordinære indtægter:</i>			
Afgift ved indmeldelse af nye medlemmer.....	27.118	0	69.127
Saldo indvendig vedligeholdelse ved salg.....	2.197	0	0
<b>Ekstraordinære indtægter</b>	<b>29.315</b>	<b>0</b>	<b>69.127</b>
<i>Ekstraordinære udgifter:</i>			
Udskiftning af vinduer på gårdsiden samt andre renoverings- arbejder 2003/04.....	7.397.630	0	0
- medtaget i ordinær drift.....	1.000.000	0	0
- overført til ejendommens værdi.....	4.956.412	0	0
- anvendt hensættelse.....	600.000	0	0
	841.218	0	0
Omkostninger, omprioritering.....	0	0	2.000
Etablering fælles internet.....	0	0	65.795
Tilstandsrapport.....	0	0	61.929
Udskiftning af faldstammer, radiatorer, gulve m.m. ....	0	0	524.510
Kloakreparationer.....	0	0	340.787
5 års gennemgang vinduer.....	9.606	0	0
Facaderenovering butikker.....	61.908	0	70.750
Renovering badeværelse.....	5.337	0	0
	918.069	0	1.065.771
Tab på lejere.....	8.731	0	346
Varme, tomgang lejemål.....	1.931	0	0
<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>928.731</b>	<b>0</b>	<b>1.066.117</b>
<b>RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:</b>	<b>-899.416</b>	<b>0</b>	<b>- 996.990</b>
Resultat af ordinær drift.....	1.173.327	1.120.000	1.486.855
Underskud af ekstraordinær drift.....	- 899.416	0	- 996.990
Årets samlede resultat.....	273.911	1.120.000	489.865
Afdrag på prioritetsgæld.....	909.787	735.000	705.212
<b>ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG:</b>	<b>- 635.876</b>	<b>385.000</b>	<b>- 215.347</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2004

		2002/2003
<b>AKTIVER:</b>		
Saldo primo.....	63.340.786	63.000.000
Opskrivning til ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2003 .....	2.659.214	0
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2003 .....	66.000.000	63.000.000
Forbedringsandel .....	4.956.412	340.786
<b>Ejendommens værdikonto</b>	70.956.412	63.340.786
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>	70.956.412	63.340.786
Tilgode, lejere og andelshavere .....	22.115	47.604
Periodeafgrænsningsposter .....	358.695	394.574
<b>Tilgodehavender</b>	380.810	442.178
Kassebeholdning.....	3.182	6.069
Bankindestående.....	3.455.350	3.916
<b>Likvide midler</b>	3.458.532	9.985
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>	3.839.342	452.163
<b>AKTIVER:</b>	74.795.754	63.792.949



## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2004, fortsat

		<u>2002/2003</u>	
<b>GÆLD:</b>			
<b>Prioritetsgæld:</b>	<u>Afdrag</u>		
Nykredit, udløb 2032, 5,7048 % .....	236.181	17.830.933	18.119.018
Nykredit, udløb 2032, 3,7678 % .....	367.006	16.465.002	16.701.998
Nykredit, udløb 2029, 6,5012 % .....	94.048	5.997.900	6.104.297
Nykredit, udløb 2030, 3,9861 % .....	98.664	4.196.966	4.262.318
Nykredit, udløb 2033, 2,3692 % .....	-9.872.112	10.104.411	0
	-9.076.213	54.595.212	45.187.631
Låneoptagelse .....	9.986.000		
	<u>909.787</u>		
(Restgæld pr. 30. september 2004, kr. 51.903.420)			
Depositum og forudbetalt leje.....		616.882	593.322
<b>Langfristet gæld</b>		<u>55.212.094</u>	<u>45.780.953</u>
Skyldig skat .....		0	0
Kassekredit (maksimum kr. 2.231.250).....		0	1.185.562
Hensat indvendig vedligeholdelse .....		96.921	78.830
Varmeregnskab 2003/2004:			
Betalte varmeudgifter .....	928.182		
Indbetalt a'conto bidrag .....	<u>1.194.295</u>	266.113	251.238
Anden gæld.....		8.528	11.885
Skyldige omkostninger .....		904.317	69.148
Gæld, lejere og andelshavere .....		<u>1.654</u>	<u>126.855</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<u>1.277.533</u>	<u>1.723.518</u>
	<b>GÆLD:</b>	<u>56.489.627</u>	<u>47.504.471</u>
<b>HENSÆTTELSER:</b>			
Hensættelse til maling vinduer .....		<u>0</u>	<u>600.000</u>
<b>Hensættelser</b>		<u>0</u>	<u>600.000</u>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2004, fortsat

		<u>2002/2003</u>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
<b>Andelskapital:</b>		
Saldo primo.....	3.159.452	3.136.679
Indbetalt nye medlemmer .....	15.892	22.773
	<u>3.175.344</u>	<u>3.159.452</u>
<b>Almindelig reservefond:</b>		
Saldo primo.....	- 931.740	
Afdrag, prioritetsgæld.....	909.787	
	<u>- 21.953</u>	<u>- 931.740</u>
<b>Ejendom:</b>		
Saldo primo.....	16.620.065	
Opskrivning ejendom til ejendomsvurdering.....	2.659.214	
Kursregulering, prioritetsgæld.....	-331.368	
	<u>18.947.911</u>	<u>16.620.065</u>
<b>Tab- og vindingskonto:</b>		
Saldo primo.....	- 3.159.299	
Årets resultat efter afdrag .....	- 635.876	
	<u>- 3.795.175</u>	<u>- 3.159.299</u>
	<u>EGENKAPITAL:</u>	<u>18.306.127</u>
	<u>GÆLD OG EGENKAPITAL:</u>	<u>63.792.949</u>
<b>Garantier afgivet for lån til andelshavere .....</b>	<u>70.591</u>	

Til sikkerhed for lån i BG Bank er tinglyst et ejerpantebrev på kr. 6.691.000.

### Andelenes værdi:

I henhold til vedtægternes § 14 foreslår bestyrelsen, at i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil følgende priser blive godkendt ved salg af andelslejligheder:

Pr. 30. september 2004 udgjorde prisen 3,80 x indskuddet, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 12.066.307.

For perioden 1. oktober 2004 til 31. januar 2005 foreslås godkendt en månedlig prisstigning på kr. 0,02 x indskuddet, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 254.027 i perioden.

For tiden efter 1. februar 2005 foreslås godkendt en månedlig prisstigning på kr. 0,03 x indskuddet, hvilket svarer til kr. 1.143.000, for foreningen som helhed på årsbasis.

Bestyrelsen bemyndiges til at forhøje andelspriserne med det beløb som den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2004 overstiger kr. 71.000.000.

København, den 2004

**Administrator:**

---

Grubbe Ejendomsadministration ApS

## **BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2003/2004 for Andelsboligforeningen Sønderport. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og med den danske lovgivnings krav til regnskabsaflæggelsen.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions-, garanti eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Bestyrelse:**

---

Joan Reimann  
Formand

---

Thomas Grum

---

Anders Koefoed

---

Sune Maaholm

---

Lars Romby Nielsen

---

Dorte Nygård

---

Ida Marie Schrøder

## REVISIONSPÅTEGNING

### Andelsboligforeningen Sønderport

Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for tiden 1. oktober 2003 – 30. september 2004, bestående af siderne 1 – 12, udvisende et underskud på kr. 635.876 egenkapital kr. 18.306.127.

Revisionen har ikke omfattet budgetforslag på siderne 13 – 14. Redegørelsen for den udførte revision og vor konklusion dækker derfor ikke det opstillede budgetforslag.

#### **Den udførte revision:**

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte danske revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler.

Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumenta-

tionen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger, samt taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn.

Vi har endvidere vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion:**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med den danske lovgivnings krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt resultat.

København, den 28. december 2004

MAZARS A/S

Flemming Jacobsen  
statsautoriseret revisor

## BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2004/2005

	Budgetforslag 2004/2005
Lejeindtægt .....	2.671.000
Boligafgift medlemmer (incl. forhøjelse 5 % pr. 1. oktober 2004) .....	5.022.000
	7.693.000
Refusion, dagrenovation .....	9.000
Antenneindtægt .....	74.000
Internet .....	30.000
Vurderingsgebyr .....	5.000
Andre indtægter .....	1.000
Renteindtægter .....	20.000
<b>Ordinære indtægter</b>	<b>7.832.000</b>
Prioritetsydelse .....	3.420.000
Heraf afdrag .....	1.100.000
Prioritetsrenter .....	2.320.000
Renter, kassekredit .....	20.000
Ejendomsskatter og afgifter .....	1.200.000
Forsikringer .....	125.000
Elforbrug .....	150.000
Gager, vicevært og varmemester .....	380.000
Anden rengøring inkl. trappevask .....	120.000
Løbende udvendig vedligeholdelse .....	750.000
Delvis finansiering af større arbejder .....	1.000.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse .....	20.000
Abonnementer, elevatorer .....	65.000
Signallevering m.v. ....	75.000
Administrationshonorarer .....	198.000
Revision og regnskabsassistance .....	40.000
Bankomkostninger .....	13.000
Kopiering, porto m.v. ....	7.000
Varmeregnskab .....	37.000
Møder og generalforsamling .....	25.000
Telefon .....	32.000
ABF kontingent .....	12.000
Andre foreningsudgifter .....	25.000
<b>Ordinære udgifter</b>	<b>6.614.000</b>

## BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2003/2004, fortsat

	Budgetforslag 2004/2005
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT:</b>	
Ordinære indtægter .....	7.832.000
Ordinære udgifter .....	6.614.000
Overskud, ordinær drift .....	1.218.000
Afdrag på prioritetsgæld .....	1.100.000
<b>RESULTAT EFTER AFDRAG:</b>	<b>118.000</b>
<b>RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:</b>	
<b>Ekstraordinære indtægter:</b>	
Afgift ved indmeldelse af nye medlemmer .....	0
<b>Ekstraordinære udgifter:</b>	
Renovering 2004/05 .....	6.025.000
Medtaget i ordinær drift .....	1.000.000
	5.025.000
Rest renoveringsarbejder 2003/04 .....	4.469.000
	9.494.000
<b>RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:</b>	
Ekstraordinære indtægter .....	0
Ekstraordinære udgifter .....	9.494.000
<b>RESULTAT EKSTRAORDINÆR DRIFT:</b>	<b>- 9.494.000</b>

Ved budgettets udarbejdelse er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens eventuelle beslutning om andre vedligeholdelsesarbejder end de anførte.

Beregnet ud fra ovenstående budgettal vil der ikke skulle betales skat for året 2004/2005 af den erhvervmæssige indkomst.

### LIKVIDITETSOVERSIGT FOR REGNSKABSÅRET 2004/2005:

Likviditetsoverskud, primo .....		4.793.059
Provenu nyt lån godkendt af generalforsamlingen .....		2.870.000
Ordinært resultat efter afdrag .....	118.000	
Ekstraordinært resultat .....	- 9.494.000	- 9.376.000
<b>LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2005:</b>		<b>- 1.712.941</b>

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. september 2005 er kassekredit medtaget med maksimum kr. 2.231.250.



Øster Allé 42, boks 855  
2100 København Ø  
Telefon: 35 26 52 22  
Telefax: 35 26 52 32  
E-mail: [mazars@mazars.dk](mailto:mazars@mazars.dk)  
Internet: [www.mazars.dk](http://www.mazars.dk)