

A/B SØNDERPORT  
v/ Grubbe Ejendomsadministration ApS

Resultatopgørelse 1. oktober 2004 – 30. september 2005  
Balance pr. 30. september 2005  
(8. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 24. januar 2006.

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 48 - 50, 7. sal  
2100 København Ø

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Anvendt regnskabspraksis .....	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2004 – 30. september 2005 .....	5 - 7
Balance pr. 30. september 2005 .....	8 – 10
Bestyrelsespåtegning .....	11
Revisionspåtegning .....	12
Budgetforslag for regnskabsåret 2005/2006 .....	13 - 14

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Sønderport for 2004/2005 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 2004 – 30. SEPTEMBER 2005

		Budget 2004/2005	2003/2004
<b>Ordinære indtægter:</b>			
Boligafgift, medlemmer.....	5.030.423	5.022.000	4.695.698
Lejeindtægt, boliger.....	238.516		247.379
Lejeindtægt, erhverv m.m.....	2.426.632	2.671.000	2.409.455
	<u>7.695.571</u>	<u>7.693.000</u>	<u>7.352.532</u>
Refusion, dagrenovation.....	9.135	9.000	9.135
Antenneindtægter.....	76.059	74.000	73.519
Internet.....	41.100	30.000	28.847
Vurderingsgebyr.....	22.000	5.000	4.000
Andre indtægter.....	6.514	1.000	4.836
Renteindtægter, bankindestående.....	48.315	20.000	89.517
<b>Ordinære indtægter</b>	<u>7.898.694</u>	<u>7.832.000</u>	<u>7.562.386</u>
<b>Ordinære udgifter:</b>			
Prioritetsydelser.....	3.380.016	3.420.000	3.122.171
Heraf afdrag.....	1.169.100	1.100.000	909.787
	<u>2.210.916</u>	<u>2.320.000</u>	<u>2.212.384</u>
Renter, kassekredit m.m.....	3.926	20.000	14.062
Ejendomsskatter og afgifter.....	1.119.290	1.200.000	1.083.892
Forsikringer.....	123.997	125.000	122.576
Elforbrug.....	124.852	150.000	115.996
Vicevært og varmemester, gager.....	353.010	380.000	343.362
Vicevært og varmemester, vikar.....	19.531	0	22.014
Anden rengøring inkl. lønninger.....	164.857	120.000	98.359
			<u>4.012.645</u>
<b>Udvendig vedligeholdelse:</b>			
Maler.....	20.500		17.063
Snedker/tømrer.....	63.081		86.882
Murer.....	110.471		87.638
Blikkenslager.....	102.409		202.887
Blikkenslager årsbonus.....	0		- 55.106
Elinstallatør.....	20.784		22.200
Glarmester.....	11.705		11.406
Centralvarme.....	304.952		223.656
Kloak.....	123.620		80.540
Elevator.....	84.441		41.168
Udskiftning faldstammer.....	0		76.529
Dørtelefon.....	8.000		0
Vaskeri.....	4.525		0
Gårdsplads.....	12.944		8.857
Diverse.....	54.383		26.588
	<u>921.815</u>	<u>750.000</u>	<u>830.308</u>
Transport:	5.042.194	5.065.000	4.842.953

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2004 – 30. SEPTEMBER 2005, fortsat

		Budget 2004/2005	2003/2004
<b>Ordinære udgifter, fortsat:</b>			
	Transport:	5.042.194	4.842.953
Delvis finansiering af større arbejder.....		1.000.000	1.000.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		22.571	23.413
Elevatorabonnement.....		56.049	50.182
Signallevering m.v. ....		73.836	71.692
Internet .....		25.406	0
Administrationshonorar .....		197.238	191.388
Revision og regnskabsassistance 2004/2005 .....		33.600	30.110
Regulering skyldig revision.....		10.250	11.000
Bankomkostninger.....		12.348	11.575
Kopiering, porto m.m. ....		9.308	6.318
Varmeregnskab.....		37.405	35.992
Møder og generalforsamling.....		10.956	19.693
Kursusomkostninger.....		315	0
Telefon.....		21.021	24.937
ABF kontingent .....		10.019	9.488
Kørsel .....		770	0
Annonceudgifter .....		367	306
Synsrapport.....		0	38.400
Andre foreningsudgifter.....		19.051	21.612
<b>Ordinære udgifter</b>		<b>6.582.704</b>	<b>6.389.059</b>
<b>Resultat af ordinær drift:</b>			
Ordinære indtægter .....		7.898.694	7.562.386
Ordinære udgifter .....		- 6.582.704	6.389.059
Skat af erhvervmæssig udlejning .....		0	0
Resultat af ordinær drift		1.315.990	1.173.327
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.169.100	909.787
<b>ORDINÆRT RESULTAT EFTER AFDRAG:</b>		<b>146.890</b>	<b>263.540</b>

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2004 – 30. SEPTEMBER 2005, fortsat

		Budget 2004/2005	2003/2004
<b>Ekstraordinære indtægter:</b>			
<i>Ekstraordinære indtægter:</i>			
Afgift ved indmeldelse af nye medlemmer.....	343.726	0	27.118
Saldo indvendig vedligeholdelse ved salg.....	22.529	0	2.197
<b>Ekstraordinære indtægter</b>	<b>366.255</b>	<b>0</b>	<b>29.315</b>
<i>Ekstraordinære udgifter:</i>			
Fugtsikring kælder .....	43.850	0	0
Renovering af hovedtrapper, altaner m. v. ....	4.128.548	6.025.000	0
- overført til ejendommens værdi .....	2.064.274	0	0
+ rest renoveringsarbejder 2003/04 (udskiftning vinduer) .....	4.009.178	4.469.000	7.397.630
- overført til ejendommens værdi .....	2.004.589	0	- 4.956.412
- medtaget i ordinær drift.....	1.000.000	1.000.000	1.000.000
- anvendt hensættelse.....	0	0	600.000
	3.112.713	9.494.000	841.218
Omkostninger, omprioritering .....	114.809	0	0
Tilstandsrapport .....	3.000	0	0
Betalt afståelse erhvervslejemål .....	35.000	0	0
5 års gennemgang vinduer .....	0	0	9.606
Facaderenovering butikker .....	0	0	61.908
Renovering badeværelse.....	0	0	5.337
	3.265.522	9.494.000	918.069
Tab på lejere (indgået tidligere afskreven fordring) .....	- 479	0	8.731
Varme, tomgang lejemål.....	163	0	1.931
<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>3.265.206</b>	<b>9.494.000</b>	<b>928.731</b>
<b>RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:</b>	<b>- 2.898.951</b>	<b>- 9.494.000</b>	<b>-899.416</b>
Resultat af ordinær drift.....	1.315.990	1.218.000	1.173.327
Underskud af ekstraordinær drift.....	- 2.898.951	- 9.494.000	- 899.416
Årets samlede resultat.....	- 1.582.961	- 8.276.000	273.911
Afdrag på prioritetsgæld.....	1.169.100	1.100.000	909.787
<b>ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG:</b>	<b>- 2.752.061</b>	<b>- 9.376.000</b>	<b>- 635.876</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2005

		30. sep. 2004
<b>AKTIVER:</b>		
Saldo primo.....	70.956.412	63.340.786
Forbedringsandel, udskiftning vinduer .....	2.004.589	0
Opskrivning til ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2004 .....	29.038.999	2.659.214
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2004 .....	102.000.000	66.000.000
Forbedringsandel, brandtrappe, altaner m.v. ....	2.064.274	4.956.412
<b>Ejendommens værdikonto</b>	104.064.274	70.956.412
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>	104.064.274	70.956.412
Tilgode, lejere og andelshavere .....	3.367	22.115
Periodeafgrænsningsposter .....	364.536	358.695
<b>Tilgodehavender</b>	367.903	380.810
Kassebeholdning.....	3.162	3.182
Bankindestående .....	2.150.526	3.455.350
<b>Likvide midler</b>	2.153.688	3.458.532
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>	2.521.591	3.839.342
<b>AKTIVER:</b>	106.585.865	74.795.754



## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2005, fortsat

30. sep. 2004

### GÆLD:

#### Prioritetsgæld:

	Afdrag		
Nykredit, udløb 2035, 2,4231 % .....	44.626	4.732.852	0
Nykredit, udløb 2029, 4,4964 % .....	69.957	6.179.872	0
Nykredit, udløb 2029, 4,2104 % .....	29.811	18.021.686	0
Nykredit, udløb 2032 .....	16.547.980	0	17.830.933
Nykredit, udløb 2032, 2,4925 % .....	404.745	15.789.863	16.465.002
Nykredit, udløb 2029 .....	5.728.006	0	5.997.900
Nykredit, udløb 2030, 2,4938 % .....	108.511	4.019.623	4.196.966
Nykredit, udløb 2033, 2,4902 % .....	233.659	9.901.852	10.104.411
	<u>23.167.295</u>	<u>58.645.748</u>	<u>54.595.212</u>
Låneoptagelse .....	21.998.195		
	<u>1.169.100</u>		

(Restgæld pr. 30. september 2005, kr. 56.999.123)

Depositum og forudbetalt leje.....	598.860	616.882
<b>Langfristet gæld</b>	<u>59.244.608</u>	<u>55.212.094</u>

Skyldig skat .....	0	0
Kassekredit (maksimum kr. 2.231.250).....	0	0
Hensat indvendig vedligeholdelse .....	84.088	96.921
Varmeregnskab 2004/2005:		
Betalte varmeudgifter .....	967.708	
Indbetalt a'conto bidrag.....	<u>1.213.045</u>	266.113
Anden gæld.....	8.823	8.528
Skyldige omkostninger .....	1.602.977	904.317
Gæld, lejere og andelshavere .....	<u>64.122</u>	<u>1.654</u>
<b>Kortfristet gæld</b>	<u>2.005.347</u>	<u>1.277.533</u>
	<b>GÆLD:</b>	
	<u>61.249.955</u>	<u>56.489.627</u>

### HENSÆTTELSER:

Hensættelse til maling vinduer .....	0	0
<b>Hensættelser</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2005, fortsat

		<u>30. sep. 2004</u>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
<b>Andelskapital:</b>		
Saldo primo.....	3.175.344	3.159.452
Indbetalt nye medlemmer .....	<u>26.812</u>	<u>15.892</u>
	3.202.156	3.175.344
<b>Almindelig reservefond:</b>		
Saldo primo.....	- 21.953	
Kurstab indfriele prioritetsgæld .....	- 1.498.234	
Afdrag, prioritetsgæld.....	<u>1.169.100</u>	
	- 351.087	- 21.953
<b>Ejendom:</b>		
Saldo primo.....	18.947.911	
Opskrivning ejendom til ejendomsvurdering.....	29.038.999	
Kursregulering, prioritetsgæld.....	<u>1.045.167</u>	
	49.032.077	18.947.911
<b>Tab- og vindingskonto:</b>		
Saldo primo.....	- 3.795.175	
Årets resultat efter afdrag .....	<u>- 2.752.061</u>	
	- 6.547.236	- 3.795.175
	<u>45.335.910</u>	<u>18.306.127</u>
	<b>EGENKAPITAL:</b>	<b>EGENKAPITAL:</b>
	<u>106.585.865</u>	<u>74.795.754</u>
	<b>GÆLD OG EGENKAPITAL:</b>	<b>GÆLD OG EGENKAPITAL:</b>
	<u>70.791</u>	<u>70.591</u>
<b>Garantier afgivet for lån til andelshavere .....</b>	<u>70.791</u>	<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 2005 udgjorde prisen 13,88 x indskuddet (jævnfør cirkulæreskrivelse af 10/3 2005), hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 44.445.925.

For perioden 1. oktober 2005 til 31. januar 2006 foreslås godkendt en månedlig prisstigning på kr. 0,03 indskuddet, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 384.259 i perioden.

For tiden efter 1. februar 2006 foreslås ingen månedlig prisstigning.

Bestyrelsen bemyndiges til at forhøje andelspriserne med det beløb som årsreguleringen pr. 1. oktober 2005 overstiger kr. 109.000.000.

København, den 13/12 2005

**Administrator:**

---

Grubbe Ejendomsadministration ApS

## **BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2004/2005 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

---

Martin Ginnerup - Nielsen

---

Thomas Grum

---

Anders Koefoed

---

Sune Maaholm

---

Dorte Nygaard Pedersen

---

Ida Marie Schrøder

# REVISIONSPÅTEGNING

## Andelsboligforeningen Sønderport

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderport for regnskabsåret 1. september 2004 – 30. september 2005.

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

Foreningens ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

### Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen om-

fatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2005 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2004 – 30. september 2005..

København, den 20/12 2005

MAZARS A/S

Flemming Jacobsen  
statsautoriseret revisor

## BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2005/2006

	Budgetforslag 2005/2006
Lejeindtægt .....	2.719.000
Boligafgift medlemmer (incl. forhøjelse 3 % pr. 1. oktober 2005) .....	5.218.000
	7.937.000
Refusion, dagrenovation .....	9.000
Antenneindtægt .....	77.000
Internet .....	41.000
Vurderingsgebyr .....	5.000
Andre indtægter .....	1.000
Renteindtægter .....	20.000
<b>Ordinære indtægter</b>	<b>8.090.000</b>
Prioritetsydelse .....	3.563.000
Heraf afdrag .....	1.303.000
Prioritetsrenter .....	2.260.000
Renter, kassekredit .....	20.000
Ejendomsskatter og afgifter .....	1.250.000
Forsikringer .....	130.000
Elforbrug .....	150.000
Gager, vicevært og varmemester .....	400.000
Anden rengøring inkl. trappevask .....	175.000
Løbende udvendig vedligeholdelse .....	825.000
Delvis finansiering af større arbejder .....	1.000.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse .....	20.000
Abonnementer, elevatorer .....	65.000
Signallevering m.v. ....	75.000
Drift af Internet .....	30.000
Administrationshonorarer .....	204.000
Revision og regnskabsassistance .....	42.000
Bankomkostninger .....	14.000
Kopiering, porto m.v. ....	10.000
Varmeregnskab .....	39.000
Møder og generalforsamling .....	20.000
Telefon .....	25.000
ABF kontingent .....	12.000
Andre foreningsudgifter .....	25.000
<b>Ordinære udgifter</b>	<b>6.791.000</b>

## BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2005/2006, fortsat

	Budgetforslag 2005/2006
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT:</b>	
Ordinære indtægter .....	8.090.000
Ordinære udgifter .....	6.791.000
Overskud, ordinær drift .....	1.299.000
Afdrag på prioritetsgæld .....	1.303.000
<b>RESULTAT EFTER AFDRAG:</b>	<b>- 4.000</b>

### RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:

#### Ekstraordinære indtægter:

Afgift ved indmeldelse af nye medlemmer .....	0
---	---

#### Ekstraordinære udgifter:

Renovering 2005/06 .....	3.900.000
Medtaget i ordinær drift .....	1.000.000
	2.900.000
Rest renoveringsarbejder 2003/04 og 2004/05 .....	2.659.000
	5.559.000

### RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:

Ekstraordinære indtægter .....	0
Ekstraordinære udgifter .....	5.559.000
<b>RESULTAT EKSTRAORDINÆR DRIFT:</b>	<b>- 5.559.000</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 2005/2006 af den erhvervsmæssige indkomst.

### LIKVIDITETSOVERSIGT FOR REGNSKABSÅRET 2005/2006:

Likviditetsoverskud primo .....		2.747.000
Provenu nyt lån godkendt af generalforsamlingen .....		2.900.000
Ordinært resultat efter afdrag .....	- 4.000	
Ekstraordinært resultat .....	- 5.559.000	- 5.563.000
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2006:</b>		<b>84.000</b>

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. september 2006 er kassekredit medtaget med maksimum kr. 2.231.250.



