

A/B SØNDERPORT
AMAGERBROGADE 18 -26, 2300 KØBENHAVN S.
AMAGER BOULEVARD 127 - 133
SVINGET 1-3, 2300 KØBENHAVN S
v/ Grubbe Ejendomsadministration ApS
Åbenrå 31, 1002 København K.

Årsrapport 2010/11

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen: Andelsboligforeningen Sønderport
Amagerbrogade 18 - 26
Amager Boulevard 127 - 133
Svinget 1 - 3
2300 København S

Matr. nr.: 268, 269, 270, 271 og 272 Amagerbro Kvarter
CVR-nr.: 19 89 87 84

Bestyrelse: Joan Reimann, formand
Martin Ginnerup - Nielsen
Thomas Grum
Sune Maaholm
Rasmus Mariager
Nicolai Skovlund Petterson

Administrator: Grubbe Ejendomsadministration ApS
Åbenrå 31
1002 København K

Revision: MAZARS
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Øster Allé 48-50, 7. sal
2100 København Ø

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 1. oktober 2010 – 30. september 2011	9
Balance pr. 30. september 2011	10 - 11
Noter	12 - 20
Andelsoversigt pr. 30. september 2010.....	21 – 23
Budgetforslag for regnskabsåret 2011/12	24 - 27

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har aflagt årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderport.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af forenin-

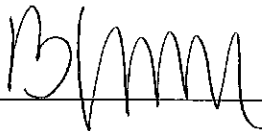
gens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 30. september 2011.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. december 2011

Administrator:

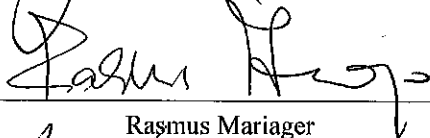


Grubbe Ejendomsadministration ApS

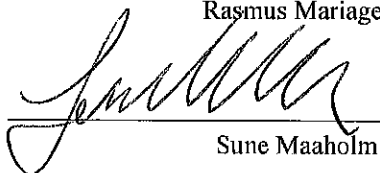
Bestyrelse:



Joan Reimann (formand)



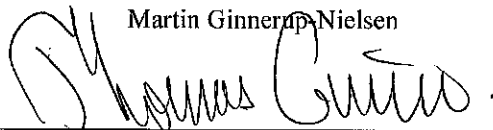
Rasmus Mariager



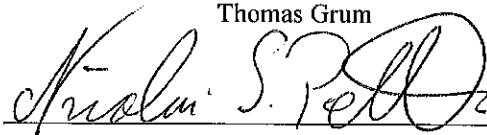
Sune Maaholm



Martin Ginnerup-Nielsen



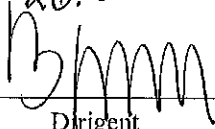
Thomas Grum



Nicolai Skovlund Petterson

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

den 26. januar 2012



Dirigent



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderport

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderport for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 30. september 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

De anførte budgettal er ikke omfattet af vores revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet.

De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 9. januar 2012

MAZARS

statsautoriseret revisionspartnerselskab


Jesper Pedersen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet 1. oktober 2010 – 30. september 2011 for Andelsboligforeningen Sønderport er aflagt i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede afgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

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.

Skat af årets resultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Tekniske anlæg og maskiner.....	5 – 10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ..	3 – 8 år

Tilgodehavender

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

Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den kursværdi pr statusdagen. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptag udgiftsføres på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene anses som relativt uvæsentlige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2010 – 30. SEPTEMBER 2011

	Note	Realiseret 2010/11	Budget (ej revideret) 2010/11	Realiseret 2009/10
INDTÆGTER:				
Boligafgift, medlemmer.....		5.935.737	5.808.000	5.840.789
Lejeindtægter	1	3.547.459	3.560.000	3.420.883
Øvrige indtægter	2	254.939	179.000	190.036
		<u>9.738.135</u>	<u>9.547.000</u>	<u>9.451.708</u>
OMKOSTNINGER:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.026.356	1.210.000	1.107.526
Forbrugsafgifter	4	547.974	630.000	603.768
Renholdelse	5	622.626	631.000	665.700
Vedligeholdelse, løbende.....	6	847.750	1.986.000	1.571.754
Administrationsomkostninger.....	7	584.238	573.000	520.605
Øvrige foreningsomkostninger	8	89.074	95.000	54.181
		<u>3.718.018</u>	<u>5.125.000</u>	<u>4.523.534</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER:		<u>6.020.117</u>	<u>4.422.000</u>	<u>4.928.174</u>
Finansielle indtægter.....	9	35.737	1.000	8.734
Finansielle omkostninger.....	10	2.077.720	2.210.000	2.404.645
		<u>2.041.983</u>	<u>2.209.000</u>	<u>2.395.911</u>
RESULTAT FØR SKAT:		3.978.134	2.213.000	2.532.263
Skat af årets resultat.....		0	0	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT:		3.978.134	2.213.000	2.532.263
Afdrag af prioritetsgæld		1.919.212	1.690.000	1.622.194
ORDINÆRT RESULTAT EFTER AFDRAG:		2.058.922	523.000	910.069
Resultat af ekstraordinær drift	11	674.636	270.000	1.602.418
ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG:		<u>1.384.286</u>	<u>793.000</u>	<u>- 692.349</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2011

	Note	30.9.2011	30.9.2010
AKTIVER:			
Ejendommen matr.nr. 268, Amagerbrogade 18-26, 2300 København, (Valuarvurdering af maj måned 2011 kr. 212.500.000. Ejendomsvurdering 1. oktober 2010 kr. 217.000.000)			
Bogført værdi	12	217.000.000	223.000.000
ANLÆGSAKTIVER:		217.000.000	223.000.000
Til gode lejere og andelshavere		220.863	25.659
Andre tilgodehavender.....	13	503.082	383.627
Tilgodehavender		723.945	409.286
Likvide beholdninger.....	14	9.066.597	792.661
OMSÆTNINGSAKTIVER:		9.790.542	1.201.947
AKTIVER:		226.790.542	224.201.947

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2011

	Note	30.9.2011	30.9.2010
PASSIVER:			
Egenkapital før andre reserver:			
Egenkapital	15	151.556.872	163.571.335
		151.556.872	163.571.335
Andre reserver(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning):			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		9.399.025	0
		9.399.025	0
EGENKAPITAL:		160.955.897	163.571.335
Depositum og forudbetalt leje.....		948.913	1.062.805
Prioritetsgæld.....	16	63.731.637	58.663.510
Langfristede gældsforpligtelser		64.680.550	59.726.315
Gæld, lejere og andelshavere		884.454	40.568
Varmeregnskab	17	29.085	62.565
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		72.633	62.875
Anden gæld.....	18	167.923	738.289
Kortfristede gældsforpligtelser		1.154.095	904.297
GÆLDSFORPLIGTELSE:		65.834.645	60.630.612
PASSIVER:		226.790.542	224.201.947
Eventualforpligtelser	19		
Nøgletal	20		
Beregning af andelsværdi	21		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Note	Realiseret 2010/11	Budget (ej revideret) 2010/11	Realiseret 2009/10
1 LEJEINDTÆGTER:			
Lejeindtægter, bolig	240.430	220.000	218.928
Lejeindtægter, loftsrum	3.207	32.000	1.007
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.303.822	3.308.000	3.200.948
	<u>3.547.459</u>	<u>3.560.000</u>	<u>3.420.883</u>
2 ØVRIGE INDTÆGTER:			
Indtægter, antenne	117.096	89.000	87.713
Indtægter, internet	87.350	80.000	86.205
Andre indtægter, lønsum m.m.	39.993	10.000	9.618
Flyttegebyr	10.500	0	6.500
	<u>254.939</u>	<u>179.000</u>	<u>190.036</u>
3 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRINGER:			
Ejendomsskatter	759.279	905.000	811.294
Forsikringer	267.077	305.000	296.232
	<u>1.026.356</u>	<u>1.210.000</u>	<u>1.107.526</u>
4 FORBRUGSAFGIFTER:			
Vandafgift	418.371	505.000	483.295
Elforbrug, fællesarealer	127.030	125.000	120.473
Ejendommens andel i varmeudgift	2.573	0	0
	<u>547.974</u>	<u>630.000</u>	<u>603.768</u>
5 RENHOLDELSE:			
Viceværtsservice og varmemester	240.000	250.000	296.402
Vinduespolering	24.573	0	23.584
Trappevask	224.625	0	224.625
Kontorrensning	6.406	0	6.406
Snerydning	29.167	0	34.156
Renhold, fortov	45.491	0	35.298
Anden renholdelse	42.172	390.000	19.574
Hovedrensning	0	0	34.876
Renovation	19.422	0	0
Refusion af renovation	- 9.230	- 9.000	- 9.221
	<u>622.626</u>	<u>631.000</u>	<u>665.700</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note	Realiseret 2010/11	Budget (ej revideret) 2010/11	Realiseret 2009/10
6 VEDLIGEHOJDELSE			
Kloakarbejde	31.244		319
Glarmester	7.115		0
El-installatør	16.633		38.042
Blikkenslager	29.623		74.535
Murer	10.181		10.128
Snedker/tømrere	1.827		30.718
Maler	0		4.698
Gårdplads og vej	14.149		1.893
Centralvarme	209.034		119.037
Elevator	64.853		75.199
Andre installationer	22.782		0
Omkostninger ved byggesag	0		76.975
Anden vedligeholdelse	66.381		0
Skimmelsvamp, Svinget 1	12.676		0
Tilstandsrapport	31.250		0
Diverse rådgivning samt lydloft, A. Suhsi	165.375		0
Skimmelsvamp, lejlighed	75.971		0
Finansielle omkostninger	23.425		0
Låsesmed m.m.	0		7.987
Elevatorabonnement	47.505	68.000	60.178
Overført ekstraordinær drift	0	1.000.000	1.000.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	17.726	18.000	17.400
Diverse	0	900.000	54.645
	<u>847.750</u>	<u>1.986.000</u>	<u>1.571.754</u>
7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:			
Administrationshonorar	267.196	269.000	226.164
Revision og regnskabsmæssig assistance	50.362	53.000	51.238
Varmeregnskabshonorar	46.626	47.000	45.258
Gebyrer m.v.	12.849	14.000	12.935
Kontorartikler og kopiering	7.791	17.000	2.740
Annonceudgifter	0	0	4.375
Signalleveringsafgift	86.684	88.000	59.961
Copydan og P&T-afgift	27.005	0	24.548
Internet	85.725	85.000	82.858
Afregnede feriepenge med fradrag af lønrefusion	0	0	10.528
	<u>584.238</u>	<u>573.000</u>	<u>520.605</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note	Realiseret 2010/11	Budget (ej revideret) 2010/11	Realiseret 2009/10
8 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER:			
Kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	8.400	0	8.400
Telefongodtgørelse, bestyrelse	14.000	18.000	14.000
Kørselsgodtgørelse	0	0	710
Telefon og licens	2.090	0	1.831
Valuarvurdering	31.250	0	0
Møder, generalforsamling	2.156	15.000	11.803
ABF kontingent	12.570	12.000	11.951
Tilskud til fester og kurser	1.050	0	0
Tab lejeindtægt og varme	12.892	0	0
Foreningsudgifter	4.666	50.000	5.486
	<u>89.074</u>	<u>95.000</u>	<u>54.181</u>
9 FINANSIELLE INDTÆGTER:			
Renteindtægter bank	35.737	1.000	8.734
10 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:			
Prioritetsrenter og bidrag	2.077.720	2.200.000	2.397.553
Kassekreditrente m.m.	0	10.000	7.092
	<u>2.077.720</u>	<u>2.210.000</u>	<u>2.404.645</u>
11 RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:			
Ekstraordinære indtægter:			
Provenu ved salg af bolig	0	0	0
Ekstraordinære udgifter:			
A conto facaderenovering, etape VI 2008/09	0		57.817
A conto facaderenovering/vinduer, etape VII 2009/10	171.122	330.000	2.470.397
A conto lyskasser/elevatorer, etape VIII 2010/11	97.714	400.000	0
A conto reparationsarbejder port	0	0	21.648
Rådgivning kælder Svinget I	0	0	11.719
Diverse rådgivning	0	0	22.031
Medtaget i ordinær drift	0	- 1.000.000	-1.000.000
Tab på lejere	0	0	5.715
Varme, tomgang lejemål	0	0	13.091
A conto reparation, altaner	405.800	0	0
	<u>-674.636</u>	<u>270.000</u>	<u>-1.602.418</u>
RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:	<u>-674.636</u>	<u>-270.000</u>	<u>-1.602.418</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note	2010/11	2009/10
12 EJENDOMMEN		
MATR NR. AMAGERBROS 268, KØBENHAVN:		
Ejendomsvurdering primo	223.000.000	225.000.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Saldo pr. 30. september 2011	223.000.000	225.000.000
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	6.000.000	2.000.000
	6.000.000	2.000.000
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO	217.000.000	223.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2011. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til seneste kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsudgifter på ejendommen, der måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 217.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 217.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor renteudsving.

Handelsværdien af ejendommen udgør kr. 212.500.000 ifølge valuarvurdering af maj måned 2011. Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. september 2011.

	2010/11	2009/10
13 ANDRE TILGODEHAVENDER:		
Forudbetalt forsikring	177.288	177.087
Forudbetalt ejendomsskat	201.795	206.540
Forudbetalt vandafgift	70.663	0
Øvrige tilgodehavender	53.336	0
	503.082	383.627
14 LIKVIDE BEHOLDNINGER:		
Kassekredit disponible, Danske Bank	3.285.891	3.021.827
Kassekredit maksimum, Danske Bank	-2.231.250	-2.231.250
Girokonto, Danske Bank	7.369	762
Aftaleindlån, Nykredit	8.000.000	0
Kassebeholdning, bestyrelsen	4.587	1.322
	9.066.597	792.661

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note	2010/11	2009/10
15 EGENKAPITAL FØR ANDRE RESER- VER:		
Andelskapital:		
Saldo, primo.....	3.227.361	3.227.621
Indbetalt nye medlemmer	0	0
	<u>3.227.361</u>	<u>3.227.361</u>
Almindelig reservefond:		
Saldo, primo.....	6.635.292	
Afdrag prioritetsgæld	<u>1.919.212</u>	
	8.554.504	6.635.293
Ejendom:		
Saldo, primo.....	167.098.903	
Kursregulering, prioritetsgæld	81.066	
Nedskrivning, ejendom	- 6.000.000	
Overført til andre reserver	<u>- 9.399.025</u>	
	151.780.944	167.098.903
Tab-og vindingskonto:		
Saldo, primo.....	- 13.390.223	
Årets resultat efter afdrag	<u>1.384.286</u>	
	- 12.005.937	-13.390.222
	<u>151.556.872</u>	<u>163.571.335</u>
 15 EGENKAPITAL, fortsat:		
Andre reserver:		
Overført fra egenkapital før andre reserver	<u>9.399.025</u>	<u>0</u>
	<u>9.399.025</u>	<u>0</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

16 PRIORITYSGÆLD INKL. FINANSIELLE INSTRUMENTER:	Restgæld	Kursværdi	Afdrag under 1 år	Afdrag mellem 2 og 5 år	Afdrag over 5 år
	Nykredit, 2030, 1,6060 %, rentetilpasning	3.259.928	3.312.835	145.711	606.563
Nykredit, 2031, 1,6045 %, tilpasningslån.....	12.959.337	13.145.545	546.103	2.273.258	10.139.974
Nykredit, 2033, 1,6020 %, tilpasningslån.....	8.302.832	8.395.432	313.178	1.303.611	6.686.042
Nykredit, 2028, 4,4965 %, kontantlån.....	4.911.360	5.096.589	189.219	847.452	3.874.687
Nykredit, 2034, 1,6009 %, tilpasningslån.....	4.018.090	4.057.283	143.836	598.710	3.275.543
Nykredit, 2032, 4,2104 %, kontantlån.....	15.198.327	15.469.168	463.868	2.062.558	12.671.899
Nykredit, 2035, 2,0767 %, tilpasningslån.....	2.566.726	2.595.908	81.251	342.243	2.143.230
Nykredit, 2039, 4,3584 %, kontantlån.....	2.149.874	2.216.943	38.706	172.751	1.938.415
Nykredit, 2037, 4,1964 %, kontantlån.....	2.261.271	2.285.541	48.380	215.042	1.997.849
Nykredit, 2040, 5,1788 %, kontantlån.....	7.014.451	7.156.393	102.970	469.200	6.442.280
	<u>62.642.196</u>	<u>63.731.637</u>	<u>2.073.222</u>	<u>8.891.388</u>	<u>51.677.572</u>

17 VARMEREGNSKAB:	2010/11	2009/10
Betalte varmeudgifter	1.393.875	1.245.070
Indbetalt acontobidrag.....	1.422.960	1.307.635
	<u>29.085</u>	<u>62.565</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note	2010/11	2009/10
18 ØVRIG GÆLD:		
Skyldig el	18.560	6.974
Vicevært	20.000	0
VVS	28.359	31.808
Revision og regnskabsmæssig assistance, afsat	42.500	41.200
Elevator service	27.182	0
Rengøring af gårdplads og diverse	25.596	55.209
Glarmester	863	0
Anden vedligeholdelse	4.107	0
Øvrige gældsposter	756	14.129
Øens Murerfirma	0	562.989
Skyldig vand	0	25.980
	<u>167.923</u>	<u>738.289</u>

19 EVENTUALFORPLIGTELSER:

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst ejerpantebrev for nominelt kr. 6.691.000 mio. til sikkerhed for bankmellemværende.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Medlemmerne hæfter solidarisk for kassekrediten i Danske Bank.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en restgæld på kr. 62.642.196 i ejendommen.

Afgivne garantier:

Der er stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 70.590.

Ejendomsavancebeskatning:

En kendelse fra Østre Landsret af den 22. maj 2008 betyder, at foreninger bliver skattepligtig af avance ved salg af samtlige udlejede lejemål siden stiftelsen på tidspunktet for foreningens afhændelse af den sidst udlejede lejlighed til andelshavere. Foreningen vil fortsat udleje erhvervslejemål i ejendommen.

Der er ikke indregnet udskudt skat.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

20 NØGLETAL:

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen AB anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	Antal	Areal (kvm)
Boligtype:		
Andelsboliger	108	12.933,0
Boliglejemål	5	481,0
Erhvervslejemål.....	24	3.091,3
	<u>137</u>	<u>16.505,3</u>
	<u>kr. pr. kvm andel</u>	<u>kr. pr. kvm total</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Offentlig ejendomsvurdering	16.779	13.147
Valuarvurdering	16.431	12.875
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.333	
		<u>kr. pr. kvm</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm		467
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig kvm		568
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs kvm		1.066
		<u>I pct.</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		17,7
Øvrige omkostninger		34,9
Finansielle poster, netto.....		24,4
Afdrag		<u>23,0</u>
		<u>100,0</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter		<u>60,6</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

21 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI:

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til "Bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber" nr. 1.716 af 16. december 2010 § 5, stk. 2, litra b, samt vedtægternes § 14:

	<u>kr.</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver.....	<u>151.556.872</u>
Andelsværdi pr. m2 vil på dette grundlag andrage, andelsindskud, kr. 3.227.361	<u>46,96</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning 46,96 gange indskuddet, jf. cirkulære af 17. oktober 2011.	

ANDELSOVERSIGT PR. 30. SEPTEMBER 2011

	<u>Bolig nr.</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelspris pr. 30. sep. 2011</u>
Amager Boulevard 133, st.	2	45.694	2.145.790
Amager Boulevard 133, 1. th.	3	26.675	1.252.658
Amager Boulevard 133, 1. Tv.	4	16.068	754.553
Amager Boulevard 133, 2. Th.	5	26.674	1.252.611
Amager Boulevard 133, 2. Tv.	6	20.358	956.012
Amager Boulevard 133, 3. th.	7	26.675	1.252.658
Amager Boulevard 133, 3. tv.	8	16.068	754.553
Amager Boulevard 133, 4. th.	9	26.675	1.252.658
Amager Boulevard 133, 4. Tv.	10	16.068	754.553
Amager Boulevard 133, 5. Th.	11	22.773	1.069.420
Amager Boulevard 133, 5. Tv.	12	18.978	891.207
Amagerbrogade 26, 1. th.	15	44.803	2.103.949
Amagerbrogade 26, 2. th.	17	45.757	2.148.749
Amagerbrogade 26, 2. tv.	18	40.778	1.914.935
Amagerbrogade 26, 3. th.	19	49.883	2.342.506
Amagerbrogade 26, 3. tv.	20	40.778	1.914.935
Amagerbrogade 26, 4. th.	21	45.707	2.146.401
Amagerbrogade 26, 4. tv.	22	45.707	2.146.401
Amagerbrogade 26, 5. th.	23	39.624	1.860.743
Amagerbrogade 26, 5. tv.	24	43.864	2.059.853
Amagerbrogade 24, 1. th.	30	15.415	723.888
Amagerbrogade 24, 1. tv.	31	25.596	1.201.988
Amagerbrogade 24, 2. th.	32	15.566	730.979
Amagerbrogade 24, 2. tv.	33	25.847	1.213.775
Amagerbrogade 24, 3. th.	34	15.742	739.244
Amagerbrogade 24, 3. tv.	35	26.123	1.226.736
Amagerbrogade 24, 4. th.	36	15.892	746.288
Amagerbrogade 24, 4. tv.	37	26.399	1.239.697
Amagerbrogade 24, 5. th.	38	15.566	730.979
Amagerbrogade 24, 5. tv.	39	25.847	1.213.775
Amagerbrogade 22, 1. th.	44	25.205	1.183.627
Amagerbrogade 22, 1. tv.	45	27.131	1.274.072
Amagerbrogade 22, 2. th.	46	25.204	1.183.580
Amagerbrogade 22, 2. tv.	47	27.131	1.274.072
Amagerbrogade 22, 3. th.	48	25.204	1.183.580
Amagerbrogade 22, 3. tv.	49	27.131	1.274.072
Amagerbrogade 22, 4. th.	50	25.204	1.183.580
Amagerbrogade 22, 4. tv.	51	27.131	1.274.072
Amagerbrogade 22, 5. th.	52	25.204	1.183.580
Transport:		1.102.145	51.756.729

ANDELSOVERSIGT PR. 30. SEPTEMBER 2011, fortsat

	Bolig nr.	Indskud	Andelspris pr. 30. sep. 2011
Transport:		1.102.145	51.756.729
Amagerbrogade 22, 5. tv.	53	27.131	1.274.072
Amagerbrogade 20, 1. th.	58	24.010	1.127.510
Amagerbrogade 20, 1. tv.	59	33.566	1.576.259
Amagerbrogade 20, 2. th.	60	25.009	1.174.423
Amagerbrogade 20, 2. tv.	61	34.766	1.632.611
Amagerbrogade 20, 3. th.	62	25.009	1.174.423
Amagerbrogade 20, 4. th.	64	25.009	1.174.423
Amagerbrogade 20, 4. tv.	65	34.766	1.632.611
Amagerbrogade 20, 5. th.	66	25.009	1.174.423
Amagerbrogade 20, 5. tv.	67	34.766	1.632.611
Amagerbrogade 18, 1. th.	71	51.056	2.397.590
Amagerbrogade 18, 1. tv.	72	35.018	1.644.445
Amagerbrogade 18, 2. tv.	74	35.746	1.678.632
Amagerbrogade 18, 4. th.	76	44.279	2.079.342
Amagerbrogade 18, 4. tv.	77	36.474	1.712.819
Amagerbrogade 18, 5. tv.	79	34.717	1.630.310
Svinget 1, st. tv.	80	13.453	631.753
Svinget 1, 1. th.	81	16.491	774.417
Svinget 1, 1. tv.	82	26.554	1.246.976
Svinget 1, 2. th.	83	16.491	774.417
Svinget 1, 2. tv.	84	26.554	1.246.976
Svinget 1, 3. th.	85	16.391	769.721
Svinget 1, 3. tv.	86	26.554	1.246.976
Svinget 1, 4. th.	87	16.491	774.417
Svinget 1, 4. tv.	88	26.554	1.246.976
Svinget 1, 5. th.	89	15.082	708.251
Svinget 1, 5. tv.	90	24.330	1.142.537
Svinget 3, 1. th.	93	26.791	1.258.105
Svinget 3, 1. tv.	94	26.812	1.259.092
Svinget 3, 2. th.	95	27.594	1.295.814
Svinget 3, 2. tv.	96	26.812	1.259.092
Svinget 3, 3. th.	97	27.594	1.295.814
Svinget 3, 4. th.	98	32.919	1.545.876
Svinget 3, 4. tv.	99	21.487	1.009.030
Svinget 3, 5. th.	100	26.554	1.246.976
Svinget 3, 5. tv.	101	25.847	1.213.775
Amager Boulevard 127, st.	102	31.682	1.487.787
Amager Boulevard 127, 1. th.	104	37.996	1.784.292
Transport:		2.165.509	101.692.303

ANDELSOVERSIGT PR. 30. SEPTEMBER 2011, fortsat

	Bolig nr.	Indskud	Andelspris pr. 30. sep. 2011
Transport:		2.165.509	101.692.303
Amager Boulevard 127, 1. tv.	105	46.435	2.180.588
Amager Boulevard 127, 2. th.	106	46.330	2.175.657
Amager Boulevard 127, 2. tv.	107	40.469	1.900.424
Amager Boulevard 127, 3. th.	108	46.330	2.175.657
Amager Boulevard 127, 3. tv.	109	40.469	1.900.424
Amager Boulevard 127, 4. th.	110	46.330	2.175.657
Amager Boulevard 127, 4. tv.	111	40.469	1.900.424
Amager Boulevard 127, 5. th.	112	45.427	2.133.252
Amager Boulevard 127, 5. tv.	113	39.691	1.863.889
Amager Boulevard 129, 1. th.	116	33.756	1.585.182
Amager Boulevard 129, 1. tv.	117	25.668	1.205.369
Amager Boulevard 129, 2. th.	118	34.012	1.597.204
Amager Boulevard 129, 2. tv.	119	26.717	1.254.630
Amager Boulevard 129, 3. th.	120	27.847	1.307.695
Amager Boulevard 129, 3. tv.	121	35.990	1.690.090
Amager Boulevard 129, 4. th.	122	35.990	1.690.090
Amager Boulevard 129, 4. tv.	123	27.847	1.307.695
Amager Boulevard 129, 5. th.	124	35.990	1.690.090
Amager Boulevard 129, 5. tv.	125	26.556	1.247.070
Amager Boulevard 131, st. th.	126	30.262	1.421.104
Amager Boulevard 131, 1. th.	129	28.325	1.330.142
Amager Boulevard 131, 1. tv.	130	35.711	1.676.989
Amager Boulevard 131, 2. th.	131	28.822	1.353.481
Amager Boulevard 131, 3. th.	133	28.822	1.353.481
Amager Boulevard 131, 3. tv.	134	36.208	1.700.328
Amager Boulevard 131, 4. th.	135	28.822	1.353.481
Amager Boulevard 131, 4. tv.	136	36.208	1.700.328
Amager Boulevard 131, 5. th.	137	28.822	1.353.481
Amager Boulevard 131, 5. tv.	138	35.990	1.690.090
Svinget 3, st. th.	140	15.611	733.093
Svinget 1, st. th.	142	25.926	1.217.484
I ALT:		<u>3.227.361</u>	<u>151.556.872</u>

BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2011/12

	Note	Budgetforslag (Ej revideret) 2011/12 kr.
INDTÆGTER:		
Boligafgift, medlemmer.....		6.066.000
Lejeindtægter	1	3.578.000
Øvrige indtægter	2	227.000
		9.871.000
OMKOSTNINGER:		
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.080.000
Forbrugsafgifter	4	582.000
Renholdelse	5	627.000
Vedligeholdelse, løbende.....	6	960.000
Genopretning	7	1.000.000
Administrationsomkostninger.....	8	592.000
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	102.000
		4.943.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER:		4.928.000
Finansielle indtægter.....	10	15.000
Finansielle omkostninger.....	11	2.190.000
		2.175.000
RESULTAT FØR SKAT:		2.753.000
Skat af årets resultat.....		0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT:		2.753.000
Afdrag af prioritetsgæld		2.073.000
ORDINÆRT RESULTAT EFTER AFDRAG:		680.000
Resultat af ekstraordinær drift	12	- 11.055.000
ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG:		- 10.375.000

BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2011/12, fortsat

Note	Budgetforslag (ej revideret) 2011/12
1 LEJEINDTÆGTER:	
Lejeindtægter, bolig	275.000
Lejeindtægter, værelser	3.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.300.000
	3.578.000
 2 ØVRIGE INDTÆGTER:	
Indtægter, antenne	126.000
Indtægter, internet	86.000
Andre indtægter, lønsum m.m.	5.000
Flyttegebyr	10.000
	227.000
 3 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRINGER:	
Ejendomsskatter	800.000
Forsikringer	280.000
	1.080.000
 4 FORBRUGSAFGIFTER:	
Vandafgift	450.000
Elforbrug, fællesarealer	130.000
Ejendommens andel i varmeudgift	2.000
	582.000
 5 RENHOLDELSE:	
Viceværtsservice og varmemester	250.000
Vinduespolering	25.000
Trappevask	230.000
Kontorrensning	7.000
Snerydning	25.000
Renhold fortov	50.000
Anden renholdelse	50.000
Refusion af renovation	- 10.000
	627.000

BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2011/12, fortsat

Note

6	VEDLIGEHOEDELSSE	<u>960.000</u>
7	GENOPRETNING	<u>1.000.000</u>
8	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:	
	Administrationshonorar	286.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance	53.000
	Varmeregnskabshonorar	47.000
	Gebyrer m.v.	12.000
	Kontorartikler og kopiering	10.000
	Signalleveringsafgift	96.000
	Internet	<u>88.000</u>
		<u>592.000</u>
9	ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER:	
	Kontorholdsgodtgørelse	8.000
	Telefongodtgørelse	16.000
	Møder generelforsamling	15.000
	ABF kontingent	13.000
	Andre foreningsudgifter	<u>50.000</u>
		<u>102.000</u>
10	FINANSIELLE INDTÆGTER:	
	Renteindtægter bank	<u>15.000</u>
11	FINANSIELLE OMKOSTNINGER:	
	Prioritetsrenter	<u>2.190.000</u>

BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2011/12, fortsat

Note

12 RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:

Ekstraordinære indtægter:

Provenu ved salg af bolig 0

Ekstraordinære udgifter:

A conto lyskasser, etape VIII 2010/11 700.000

A conto elevatorer, etape VIII 2010/11 250.000

Højvandslukker 142.000

Lejekrav, erhverv 250.000

A conto reparation altaner 9.713.000

11.055.000

RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT: - 11.055.000

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 2011/12 af den erhvervsmæssige indkomst.

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR REGNSKABSÅRET 2011/12:

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2011 10.867.000

Ordinært resultat efter afdrag 680.000

Ekstraordinært resultat - 11.055.000 - 10.375.000

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2012: 492.000

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2011 er kassekredit medtaget med maksimum kr. 2.231.250.

