

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 2011/12

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:	Sune Maaholm (formand) Ulla Callesen Martin Ginnerup-Nielsen Thomas Grum Rasmus Mariager Nicolai Skovlund Petterson Gunhild Fristrup Qvist
Administrator:	Grubbe Ejendomsadministration ApS Åbenrå 31 1002 København K
Revision:	MAZARS statsautoriseret revisionspartnerselskab Østerfælled Torv 10, 2. 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 2011 – 30. september 2012	9
Balance pr. 30. september 2012	10 - 11
Noter	12 - 20
Andelsoversigt pr. 30. september 2012	21 – 23
Budgetforslag for regnskabsåret 2012/13	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 2012 samt af forenin-

gens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012.

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 19. december 2012

Administrator:

Grubbe Ejendomsadministration ApS

Bestyrelse:

Sune Maaholm (formand)

Ulla Callesen

Martin Ginnerup-Nielsen

Thomas Grum

Rasmus Mariager

Nicolai Skovlund Petterson

Gunhild Frstrup Qvist

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
den 22. januar 2013

dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderport

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderport for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysningerne i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er, at

udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 Andelsboligforeningen Sønderports aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes vores opfattelse, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

København, den 21. december 2012

MAZARS

statsautoriseret revisionspartnerselskab

Jesper Pedersen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet 1. oktober 2011 – 30. september 2012 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 under-skud 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 modsvares 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 21 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 22. 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 2011 – 30. SEPTEMBER 2012

	Note	Realiseret 2011/12	Budget (ej revideret) 2011/12	Realiseret 2010/11
INDTÆGTER:				
Boligafgift, medlemmer		6.067.326	6.066.000	5.935.737
Lejeindtægter	1	3.441.953	3.578.000	3.547.459
Øvrige indtægter	2	232.578	227.000	254.939
		<u>9.741.857</u>	<u>9.871.000</u>	<u>9.738.135</u>
OMKOSTNINGER:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.100.608	1.080.000	1.026.356
Forbrugsafgifter	4	501.770	582.000	547.974
Renholdelse	5	552.528	627.000	622.626
Vedligeholdelse, løbende	6	579.538	960.000	847.750
Genopretning	7	0	1.000.000	0
Administrationsomkostninger	8	619.878	592.000	584.238
Øvrige foreningsomkostninger	9	67.287	102.000	89.074
		<u>3.421.609</u>	<u>4.943.000</u>	<u>3.718.018</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER:		<u>6.320.248</u>	<u>4.928.000</u>	<u>6.020.117</u>
Finansielle indtægter	10	39.985	15.000	35.737
Finansielle omkostninger	11	2.024.575	2.190.000	2.077.720
		<u>1.984.590</u>	<u>2.175.000</u>	<u>2.041.983</u>
RESULTAT FØR SKAT:		<u>4.335.658</u>	<u>2.753.000</u>	<u>3.978.134</u>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT:		<u>4.335.658</u>	<u>2.753.000</u>	<u>3.978.134</u>
Afdrag af prioritetsgæld		<u>2.138.557</u>	<u>2.073.000</u>	<u>1.919.212</u>
ORDINÆRT RESULTAT EFTER AFDRAG:		<u>2.197.101</u>	<u>680.000</u>	<u>2.058.922</u>
Resultat af ekstraordinær drift	12	<u>- 7.471.533</u>	<u>- 11.055.000</u>	<u>- 674.636</u>
ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG:		<u><u>- 5.274.432</u></u>	<u><u>- 10.375.000</u></u>	<u><u>1.384.286</u></u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2012

	Note	30.9.2012	30.9.2011
AKTIVER:			
Ejendommen matr.nr. 268, 2300 København, Ejendomsvurdering 1. oktober 2011 kr. 217.000.000)			
Bogført værdi	13	217.000.000	217.000.000
ANLÆGSAKTIVER:		217.000.000	217.000.000
 Til gode lejere og andelshavere		87.775	220.863
Andre tilgodehavender	14	389.182	503.082
Tilgodehavender		476.957	723.945
 Likvide beholdninger	15	3.287.225	9.066.597
OMSÆTNINGSAKTIVER:		3.764.182	9.790.542
AKTIVER:		220.764.182	226.790.542

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2012

	Note	30.9.2012	30.9.2011
PASSIVER:			
Egenkapital før andre reserver:			
Egenkapital	16	151.556.872	151.556.872
		<u>151.556.872</u>	<u>151.556.872</u>
Andre reserver(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning):			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		512.937	9.399.025
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen samt kursudsving på gælden		5.000.000	0
	16	<u>5.512.937</u>	<u>9.399.025</u>
EGENKAPITAL:		<u>157.069.809</u>	<u>160.955.897</u>
Depositum og forudbetalt leje		1.076.867	948.913
Prioritetsgæld.....	17	62.366.451	63.731.637
Langfristede gældsforpligtelser		<u>63.443.318</u>	<u>64.680.550</u>
Gæld, lejere og andelshavere.....		35.236	884.454
Varmeregnskab.....	18	112.752	29.085
Indvendig vedligeholdelse for lejere		57.894	72.633
Anden gæld.....	19	45.173	167.923
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>251.055</u>	<u>1.154.095</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE:		<u>63.694.373</u>	<u>65.834.645</u>
PASSIVER:		<u>220.764.182</u>	<u>226.790.542</u>
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal.....	21		
Beregning af andelsværdi	22		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Note	Realiseret 2011/12	Budget (ej revideret) 2011/12	Realiseret 2010/11
1 LEJEINDTÆGTER:			
Lejeindtægter, bolig	278.551	275.000	240.430
Lejeindtægter, loftsrum	3.439	3.000	3.207
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.159.963	3.300.000	3.303.822
	<u>3.441.953</u>	<u>3.578.000</u>	<u>3.547.459</u>
2 ØVRIGE INDTÆGTER:			
Indtægter, antenne	136.718	126.000	117.096
Indtægter, internet	83.400	86.000	87.350
Andre indtægter, lønsum m.m.	5.460	5.000	39.993
Flyttegebyr	7.000	10.000	10.500
	<u>232.578</u>	<u>227.000</u>	<u>254.939</u>
3 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRINGER:			
Ejendomsskatter	779.406	800.000	759.279
Forsikringer	321.202	280.000	267.077
	<u>1.100.608</u>	<u>1.080.000</u>	<u>1.026.356</u>
4 FORBRUGSAFGIFTER:			
Vandafgift	381.570	450.000	418.371
Elforbrug, fællesarealer	120.200	130.000	127.030
Ejendommens andel i varmeudgift og el	0	2.000	2.573
	<u>501.770</u>	<u>582.000</u>	<u>547.974</u>
5 RENHOLDELSE:			
Viceværtsservice og varmemester	240.000	240.000	240.000
Vinduespolering	25.020	24.000	24.573
Trappevask	224.625	225.000	224.625
Kontorrensning	6.406	13.000	6.406
Snerydning	3.313	25.000	29.167
Renhold, fortov	49.406	50.000	45.491
Anden renholdelse	9.928	50.000	42.172
Renovation	0	0	19.422
Refusion af renovation	- 6.170	0	- 9.230
	<u>552.528</u>	<u>627.000</u>	<u>622.626</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note	Realiseret 2011/12	Budget (ej revideret) 2011/12	Realiseret 2010/11
6 VEDLIGEHOJDELSE			
Kloakarbejde	4.775		31.244
GJarmester	4.736		7.115
El-installatør	13.679		16.633
Blikkenslager	63.371		29.623
Murer	6.331		10.181
Snedker/tømrere	6.752		1.827
Maler	17.500		0
Gårdplads og vej	14.498		14.149
Centralvarme	102.998		209.034
Elevator	48.566		64.853
Andre installationer	0		22.782
Anden vedligeholdelse	32.575		66.381
Skimmelsvamp, Svinget 1	141.918		12.676
Tilstandsrapport	0		31.250
Diverse rådgivning samt lydloft, A. Suhsi	0		165.375
Skimmelsvamp, lejlighed	0		75.971
Finansielle omkostninger	24.651		23.425
Elevatorabonnement 2011/12	64.522	60.000	47.505
Elevatorabonnement 2. kvartal 2011	14.505		0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	18.161		17.726
Diverse	0	900.000	0
	<u>579.538</u>	<u>960.000</u>	<u>847.750</u>
7 GENOPRETNING	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
8 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:			
Administrationshonorar	285.143	286.000	267.196
Revision og regnskabsmæssig assistance	53.006	53.000	50.362
Varmeregnskabshonorar	48.468	47.000	46.626
Gebyrer m.v.	12.191	12.000	12.849
Kontorartikler og kopiering	14.407	10.000	7.791
Signalleveringsafgift	132.762	96.000	113.689
Internet	73.901	88.000	85.725
	<u>619.878</u>	<u>592.000</u>	<u>584.238</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note	Realiseret 2011/12	Budget (ej revideret) 2011/12	Realiseret 2010/11
9 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER:			
Kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	8.400	8.000	8.400
Telefon og telefongodtgørelse, bestyrelse	14.115	16.000	14.000
Licens	926	0	2.090
Valuarvurdering	0	0	31.250
Møder, generelforsamling	1.806	15.000	2.156
ABF kontingent	12.708	13.000	12.570
Tilskud til fester og kurser	8.429	0	1.050
Tab lejeindtægt	1.710	0	12.892
Varme og el, tomgang lejemål	3.619	0	0
Foreningsudgifter	15.574	50.000	4.666
	<u>67.287</u>	<u>102.000</u>	<u>89.074</u>
10 FINANSIELLE INDTÆGTER:			
Renteindtægter bank	30.270	15.000	35.737
Renteindtægter SKAT, tilbagebetaling lønsumsafgift	9.715	0	0
	<u>39.985</u>	<u>15.000</u>	<u>35.737</u>
11 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:			
Prioritetsrenter og bidrag	2.024.567	2.190.000	2.077.720
Renteudgifter kreditorer	8	0	0
	<u>2.024.575</u>	<u>2.190.000</u>	<u>2.077.720</u>
12 RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:			
Ekstraordinære indtægter:			
Provenu ved salg af bolig	0	0	0
Ekstraordinære udgifter:			
A conto facaderenovering/vinduer, etape VII 2009/10	0	0	171.122
A conto elevatorer, etape IIX 2010/11	86.500	250.000	97.714
A conto lyskasser, etape IIX 2010/11	410.625	700.000	0
Installering af højvandslukkere	141.566	142.000	0
Lejetab erhverv	156.470	250.000	0
A conto reparation, altaner	6.676.372	9.713.000	405.800
	<u>7.471.533</u>	<u>11.055.000</u>	<u>674.636</u>
RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:	<u>- 7.471.533</u>	<u>- 11.055.000</u>	<u>- 674.636</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

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

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 2011 udgør kr. 217.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, der må antages at forøge ejendomsvurderingen, så ejendommen er værdiansat til kr. 217.000.000.

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

	2011/12	2010/11
14 ANDRE TILGODEHAVENDER:		
Forudbetalt forsikring	180.385	177.288
Forudbetalt ejendomsskat.....	208.797	201.795
Forudbetalt vandafgift	0	70.663
Øvrige tilgodehavender	0	53.336
	389.182	503.082
15 LIKVIDE BEHOLDNINGER:		
Kassekredit disponible, Danske Bank	5.508.845	3.285.891
Kassekredit maksimum, Danske Bank	-2.231.250	-2.231.250
Girokonto, Danske Bank	5.716	7.369
Aftaleindlån, Nykredit	0	8.000.000
Kassebeholdning, bestyrelsen	3.914	4.587
	3.287.225	9.066.597

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note		2011/12	2010/11
16 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.....	8.554.504		
Afdrag prioritetsgæld.....	<u>2.138.557</u>		
		10.693.061	8.554.504
Ejendom:			
Saldo, primo.....	151.780.944		
Tilbageført reservering sidste år	3.886.088		
Kursregulering, prioritetsgæld	<u>- 750.213</u>		
		154.916.819	151.780.944
Tabs-og vindingskonto:			
Saldo, primo.....	- 12.005.937		
Årets resultat efter afdrag	<u>- 5.274.432</u>		
		<u>- 17.280.369</u>	<u>- 12.005.937</u>
		<u>151.556.872</u>	<u>151.556.872</u>
16 EGENKAPITAL, fortsat:			
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning):			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		512.937	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen samt kursudsving på gælden		<u>5.000.000</u>	<u>9.399.025</u>
		<u>5.512.937</u>	<u>9.399.025</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

17	PRIORITETSGÆLD INKL. FINANSIELLE INSTRUMENTER:					
		Restgæld	Kursværdi	Afdrag under 1 år	Afdrag mellem 2 og 5 år	Afdrag over 5 år
	Nykredit, 2030, 1,1333 %, tilpasningslån	3.109.169	3.210.069	154.234	634.538	2.320.395
	Nykredit, 2031, 1,1322 %, tilpasningslån	12.393.229	12.769.334	579.506	2.384.107	9.429.614
	Nykredit, 2033, 1,1302 %, tilpasningslån	7.976.926	8.190.183	334.022	1.374.136	6.268.766
	Nykredit, 2035, 4,4964 %, kontantlån	4.722.140	4.897.131	197.872	886.204	3.638.062
	Nykredit, 2034, 1,1294 %, tilpasningslån	3.868.116	3.965.486	153.801	632.714	3.081.600
	Nykredit, 2035, 4,2104 %, kontantlån	14.734.458	15.004.348	483.710	2.150.781	12.099.966
	Nykredit, 2035, 0,8887 %, tilpasningslån	2.478.978	2.519.261	95.286	389.654	1.994.037
	Nykredit, 2041, 4,3584 %, kontantlån	2.111.167	2.197.741	40.421	180.404	1.890.341
	Nykredit, 2041, 4,1964 %, kontantlån	2.212.893	2.258.983	50.442	224.209	1.938.239
	Nykredit, 2044, 3,8672 %, kontantlån	7.058.935	7.353.915	138.815	611.909	6.308.210
		60.666.011	62.366.451	2.228.109	9.468.656	48.969.230

18	VARMEREGNSKAB:	2011/12	2010/11
	Betalte varmeudgifter	1.324.824	1.393.875
	Indbetalt acontobidrag	1.437.576	1.422.960
		<u>112.752</u>	<u>29.085</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note	2011/12	2010/11
19 ØVRIG GÆLD:		
Skyldig el	0	18.560
Vicevært	0	20.000
VVS	0	28.359
Revision og regnskabsmæssig assistance, afsat	44.975	42.500
Elevator service	0	27.182
Rengøring af gårdplads og diverse	0	25.596
Glarmester.....	0	863
Anden vedligeholdelse	0	4.107
Øvrige gældsposter	198	756
	<u>45.173</u>	<u>167.923</u>

20 EVENTUALFORPLIGTELSE:

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 kassekreditten i Danske Bank.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en restgæld på kr. 60.666.011 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

21 NØGLETAL:

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. 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>

	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Offentlig ejendomsvurdering	16.779	13.147
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.622	

	kr. pr. kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	469
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig kvm	579
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs kvm	1.022

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	7,7
Øvrige omkostninger	37,6
Finansielle poster, netto	26,3
Afdrag	28,4
	<u>100,0</u>

Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>62,3</u>
--	-------------

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

22 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:

	kr.
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.

Bestyrelsen bemyndiges til at nedsætte andelsprisen, såfremt den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012 er lavere end den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2011. Efter nedsættelse af andelsprisen, skal der fortsat være en generalforsamlingsbestemt reserve på kr. 5.000.000 til vedligeholdelsesdelen af ejendommen samt kursud-sving på gælden.

ANDELSOVERSIGT PR. 30. SEPTEMBER 2012

	Bolig nr.	Indskud	Andelspris pr. 30. sep. 2012
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 2012, fortsat

	Bolig nr.	Indskud	Andelspris pr. 30. sep. 2012
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 2012, fortsat

	Bolig nr.	Indskud	Andelspris pr. 30. sep. 2012
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:		3.227.361	151.556.872

BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2012/13

	Note	Budgetforslag (Ej revideret) 2012/13 kr.
INDTÆGTER:		
Boligafgift, medlemmer		6.074.000
Lejeindtægter	1	3.642.000
Øvrige indtægter	2	235.000
		<u>9.951.000</u>
OMKOSTNINGER:		
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.120.000
Forbrugsafgifter	4	562.000
Renholdelse	5	627.000
Vedligeholdelse, løbende	6	970.000
Genopretning	7	1.135.000
Administrationsomkostninger	8	624.000
Øvrige foreningsomkostninger	9	102.000
		<u>5.140.000</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER:		<u>4.811.000</u>
Finansielle indtægter	10	15.000
Finansielle omkostninger	11	1.900.000
		<u>1.885.000</u>
RESULTAT FØR SKAT:		2.926.000
Skat af årets resultat		<u>0</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT:		2.926.000
Afdrag af prioritetsgæld		<u>2.228.000</u>
ORDINÆRT RESULTAT EFTER AFDRAG:		698.000
Resultat af ekstraordinær drift	12	<u>- 3.587.500</u>
ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG:		<u><u>- 2.889.500</u></u>

BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2012/13, fortsat

Note	Budgetforslag (ej revideret) 2012/13
1 LEJEINDTÆGTER:	
Lejeindtægter, bolig	322.000
Lejeindtægter, værelser <i>Pulver</i>	5.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.315.000
	3.642.000
2 ØVRIGE INDTÆGTER:	
Indtægter, antenne	140.000
Indtægter, internet	80.000
Andre indtægter, lønsum m.m.	5.000
Flyttegebyr	10.000
	235.000
3 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRINGER:	
Ejendomsskatter	800.000
Forsikringer	320.000
	1.120.000
4 FORBRUGSAFGIFTER:	
Vandafgift	430.000
Elforbrug, fællesarealer	130.000
Ejendommens andel i varmeudgift	2.000
	562.000
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 2012/13, fortsat

Note

6	VEDLIGEHODELSE	970.000
7	GENOPRETNING	
	Svamperapport	45.000
	Udbedring af undertag	75.000
	Opstøbning af kældertrappe	90.000
	Malerbehandling af muresokkel	50.000
	Udskiftning af gårdkældervinduer	250.000
	Renovering, bagtrapper istandsættelse	625.000
		1.135.000
8	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:	
	Administrationshonorar	293.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance.....	53.000
	Varmeregnskabshonorar	50.000
	Gebyrer m.v.	13.000
	Kontorartikler og kopiering.....	10.000
	Signalleveringsafgift	140.000
	Internet	65.000
		624.000
9	ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER:	
	Kontorholdsgodtgørelse	8.000
	Telefongodtgørelse	16.000
	Møder generelforsamling.....	15.000
	ABF kontingent.....	13.000
	Andre foreningsudgifter	50.000
		102.000
10	FINANSIELLE INDTÆGTER:	
	Renteindtægter bank	15.000
11	FINANSIELLE OMKOSTNINGER:	
	Prioritetsrenter.....	1.885.000

BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2012/13, fortsat

Note

12 RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:

Ekstraordinære indtægter:

Provenu ved salg af bolig	0
---------------------------------	---

Ekstraordinære udgifter:

A conto elevatorer, etape VIII 2010/11	163.500
A conto lyskasser, etape VIII 2010/11	290.000
Lejekrav, erhverv	94.000
Reparation altaner, rest	3.040.000
	<u>3.587.500</u>

RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:	- 3.587.500
---	--------------------

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 2012/13 af den erhvervsmæssige indkomst.

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR REGNSKABSÅRET 2012/13:

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2012		5.744.000
Ordinært resultat efter afdrag	698.000	
Ekstraordinært resultat	<u>- 3.587.500</u>	<u>- 2.889.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2013:		<u>2.854.500</u>

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2012 er kassekredit medtaget med maksimum kr. 2.231.250.

