

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 2012/13

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
Den 14. januar 2014



dirigent

FORENINGSOPLYSNINGER

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

 Matr. nr.: 268 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 2012 – 30. september 2013	9
Balance pr. 30. september 2013	10 - 11
Noter	12 - 20
Andelsoversigt pr. 30. september 2013	21 – 23
Budgetforslag for regnskabsåret 2013/14.....	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 2013 samt af forenin-

gens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013.

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 17. december 2013

Administrator:

Grubbe Ejendomsadministration ApS

Bestyrelse:

Sune Maaholm (formand)

Ulla Callesen

Thomas Grum

Nicolai Skovlund Petterson

Martin Ginnerup-Nielsen

Rasmus Mariager

Gunhild Fristrup Qvist

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderport

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderport for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013, 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 2013, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013 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 20. december 2013

MAZARS

statsautoriseret revisionspartnerselskab


Jesper Pedersen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet 1. oktober 2012 – 30. september 2013 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 fremførelse, 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 22 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 23. 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 2012 – 30. SEPTEMBER 2013

	Note	Realiseret 2012/13	Budget (ej revideret) 2012/13	Realiseret 2011/12
INDTÆGTER:				
Boligafgift, medlemmer		6.077.696	6.074.000	6.067.326
Lejeindtægter	1	3.593.556	3.548.000	3.285.483
Øvrige indtægter	2	252.775	235.000	232.578
		<u>9.924.027</u>	<u>9.857.000</u>	<u>9.585.387</u>
OMKOSTNINGER:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.165.082	1.120.000	1.100.608
Forbrugsafgifter	4	537.499	562.000	501.770
Renholdelse	5	575.883	627.000	552.528
Vedligeholdelse, løbende	6	575.206	970.000	579.538
Genopretning	7	129.281	1.135.000	0
Foreningsomkostninger	8	604.352	624.000	619.878
Øvrige foreningsomkostninger	9	72.442	102.000	67.287
		<u>3.659.745</u>	<u>5.140.000</u>	<u>3.421.609</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER:		<u>6.264.282</u>	<u>4.717.000</u>	<u>6.163.778</u>
Finansielle indtægter	10	52.311	15.000	39.985
Finansielle omkostninger	11	1.722.329	1.900.000	2.024.575
		<u>1.670.018</u>	<u>1.885.000</u>	<u>1.984.590</u>
RESULTAT FØR SKAT:		4.594.264	2.832.000	4.179.188
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT:		4.594.264	2.832.000	4.179.188
Afdrag af prioritetsgæld		<u>2.302.030</u>	<u>2.228.000</u>	<u>2.138.557</u>
ORDINÆRT RESULTAT EFTER AFDRAG:		2.292.234	604.000	2.040.631
Resultat af ekstraordinær drift	12	<u>-1.148.993</u>	<u>-3.493.500</u>	<u>-7.315.063</u>
ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG:		<u>1.143.241</u>	<u>-2.889.500</u>	<u>- 5.274.432</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013

	Note	30.9.2013	30.9.2012
AKTIVER:			
Ejendommen matr.nr. 268, 2300 København, Ejendomsvurdering 1. oktober 2012 kr. 217.000.000)			
Bogført værdi	13	217.000.000	217.000.000
ANLÆGSAKTIVER:		217.000.000	217.000.000
Tilgode lejere og andelshavere		43.682	87.775
Varmeregnskab, igangværende	18	100.347	0
Andre tilgodehavender	14	217.274	389.182
Tilgodehavender		361.303	476.957
Likvide beholdninger	15	4.704.990	3.287.225
OMSÆTNINGSAKTIVER:		5.066.293	3.764.182
AKTIVER:		222.066.293	220.764.182

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013

	Note	30.9.2013	30.9.2012
PASSIVER:			
Egenkapital før andre reserver:			
Egenkapital	16	153.556.872	151.556.872
		153.556.872	151.556.872
Andre reserver(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning):			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen ↗		2.235.235	512.937
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen (samt kursudsving på gælden)		5.000.000	5.000.000
	16	7.235.235	5.512.937
EGENKAPITAL:		160.792.107	157.069.809
Depositum og forudbetalt leje		1.038.014	1.076.867
Prioritetsgæld.....	17	59.787.393	62.366.451
Langfristede gældsforpligtelser		60.825.407	63.443.318
Gæld, lejere og andelshavere.....		28.577	35.236
Varmeregnskab.....	18	0	112.752
Indvendig vedligeholdelse for lejere	19	76.490	57.894
Anden gæld.....	20	343.712	45.173
Kortfristede gældsforpligtelser		448.779	251.055
GÆLDSFORPLIGTELSE:		61.274.186	63.694.373
PASSIVER:		222.066.293	220.764.182
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Note	Realiseret 2012/13	Budget (ej revideret) 2012/13	Realiseret 2011/12
1 LEJEINDTÆGTER:			
Lejeindtægter, bolig	324.014	322.000	278.551
Lejeindtægter, loftsrum	16.600	5.000	3.439
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.316.490	3.315.000	3.159.963
Lejetab erhverv inkl lejereduktion (t.kr. 40)	- 63.548	- 94.000	- 156.470
	<u>3.593.556</u>	<u>3.548.000</u>	<u>3.285.483</u>
2 ØVRIGE INDTÆGTER:			
Indtægter, antenne	148.999	140.000	136.718
Indtægter, internet	88.100	80.000	83.400
Andre indtægter, lønsum m.m.	5.068	5.000	5.460
Flyttegebyr	10.608	10.000	7.000
	<u>252.775</u>	<u>235.000</u>	<u>232.578</u>
3 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRINGER:			
Ejendomsskatter	846.296	800.000	779.406
Forsikringer	318.786	320.000	321.202
	<u>1.165.082</u>	<u>1.120.000</u>	<u>1.100.608</u>
4 FORBRUGSAFGIFTER:			
Vandafgift	423.382	430.000	381.570
Elforbrug, fællesarealer	114.117	130.000	120.200
Ejendommens andel i varmeudgift og el	0	2.000	0
	<u>537.499</u>	<u>562.000</u>	<u>501.770</u>
5 RENHOLDELSE:			
Viceværtsservice og varmemester	243.000	250.000	240.000
Vinduespolering	25.770	25.000	25.020
Trappevask, 9 måneder	168.469	230.000	224.625
Hovedrengøring	56.524	0	0
Kontorrengøring	2.563	7.000	6.406
Snerydning	27.813	25.000	3.313
Renhold, fortov	50.494	50.000	49.406
Anden renholdelse	10.385	50.000	9.928
Refusion af renovation	- 9.135	- 10.000	- 6.170
	<u>575.883</u>	<u>627.000</u>	<u>552.528</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note	Realiseret 2012/13	Budget (ej revideret) 2012/13	Realiseret 2011/12
6 VEDLIGEHOJDELSE			
Kloakarbejde.....	2.438		4.775
Glarmester.....	5.510		4.736
El-installatør	7.156		13.679
El-arbejder i bageri	75.000		0
Blikkenslager	95.637		63.371
Murer	20.275		6.331
Snedker/tømrere.....	25.170		6.752
Maler.....	1.963		17.500
Låseservice	16.122		0
Gårdplads og vej.....	1.857		14.498
Centralvarme.....	140.136		102.998
Elevator.....	86.521		48.566
Anden vedligeholdelse.....	12.239		32.575
Skimmelsvamp, Svinget 1	0		141.918
Finansielle omkostninger.....	0		24.651
Elevatorabonnement	66.586		64.522
Elevatorabonnement 2. kvartal 2011	0		14.505
Hensat til indvendig vedligeholdelse	18.596		18.161
	<u>575.206</u>	<u>970.000</u>	<u>579.538</u>
7 GENOPRETNING			
Svamperapport.....	0	45.000	0
Udbedring af undertag	0	75.000	0
Opstøbning af kældertrappe	129.281	90.000	0
Malerbehandling af muresokkel	0	50.000	0
Udskiftning af gårdkældervinduer	0	250.000	0
Renovering, bagtrapper istandsættelse	0	625.000	0
	<u>129.281</u>	<u>1.135.000</u>	<u>0</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note	Realiseret 2012/13	Budget (ej revideret) 2012/13	Realiseret 2011/12
8 FORENINGSOMKOSTNINGER:			
Administrationshonorar	291.122	293.000	285.143
Revision og regnskabsmæssig assistance	49.975	53.000	53.006
Advokathonorar	4.688	0	0
Varmeregnskabshonorar	47.080	50.000	48.468
Gebyrer m.v.	11.175	13.000	12.191
Kontorartikler og kopiering	2.719	10.000	14.407
Signalleveringsafgift	144.668	140.000	132.762
Internet	52.925	65.000	73.901
	<u>604.352</u>	<u>624.000</u>	<u>619.878</u>
9 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER:			
Kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	9.800	8.000	8.400
Telefon og telefongodtgørelse, bestyrelse	16.144	16.000	14.115
Licens	0	0	926
Møder, generelforsamling	3.347	15.000	1.806
ABF kontingent	12.850	13.000	12.708
Tilskud til fester, kurser og gaver	8.342	0	8.429
Tab lejeindtægt	0	0	1.710
Varme og el, tomgang lejemål	5.840	0	3.619
Foreningsudgifter	16.119	50.000	15.574
	<u>72.442</u>	<u>102.000</u>	<u>67.287</u>
10 FINANSIELLE INDTÆGTER:			
Renteindtægter bank	52.311	15.000	30.270
Renteindtægter SKAT, tilbagebetaling lønsafgift	0	0	9.715
	<u>52.311</u>	<u>15.000</u>	<u>39.985</u>
11 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:			
Prioritetsrenter og bidrag	1.713.070	1.900.000	2.024.567
Salær vedr. omprioritering 2012	9.000	0	0
Renteudgifter kreditorer	259	0	8
	<u>1.722.329</u>	<u>1.900.000</u>	<u>2.024.575</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012/13</u>	<u>Budget (ej revideret) 2012/13</u>	<u>Realiseret 2011/12</u>
12 RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:			
Ekstraordinære indtægter:			
Provenu ved salg af bolig	0	0	0
Ekstraordinære udgifter:			
A conto elevatorer, etape IIX 2010/11	0	163.500	86.500
A conto lyskasser, etape IIX 2010/11	0	290.000	410.625
Installering af højvandslukkere	0	0	141.566
Reparation af altaner, afsluttet	1.148.993	3.040.000	6.676.372
	<u>1.148.993</u>	<u>3.493.500</u>	<u>7.315.063</u>
RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:	<u>-1.148.993</u>	<u>-3.493.500</u>	<u>- 7.315.063</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note	2012/13	2011/12
13 EJENDOMMEN		
MATR NR. AMAGERBROS 268, KØBENHAVN:		
Ejendomsvurdering primo.....	217.000.000	217.000.000
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	0	0
Saldo pr. 30. september 2013	217.000.000	217.000.000
Årets opskrivning.....	0	0
Tilbageført opskrivning.....	0	0
	0	0
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO	217.000.000	217.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2012. 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 2012 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.

	2012/13	2011/12
14 ANDRE TILGODEHAVENDER:		
Forudbetalt forsikring	0	180.385
Forudbetalt ejendomsskat.....	212.499	208.797
Øvrige tilgodehavender.....	4.775	0
	217.274	389.182
15 LIKVIDE BEHOLDNINGER:		
Kassekredit disponible, Danske Bank	6.930.281	5.508.845
Kassekredit maksimum, Danske Bank	-2.231.250	-2.231.250
Danske Bank, 9444 533-1773	341	5.716
Kassebeholdning, bestyrelsen	5.618	3.914
	4.704.990	3.287.225

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note	2012/13	2011/12
16 EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER:		
Andelskapital:		
Saldo, primo	3.227.361	3.227.361
Indbetalt nye medlemmer	0	0
	<u>3.227.361</u>	<u>3.227.361</u>
Almindelig reservefond:		
Saldo, primo	10.693.061	
Afdrag prioritetsgæld	<u>2.302.030</u>	
	12.995.091	10.693.061
Ejendom:		
Saldo, primo	154.916.819	
Kursregulering, prioritetsgæld	277.028	
Overført til andre reserver	<u>-1.722.299</u>	
	153.471.548	154.916.819
Tab-og vindingskonto:		
Saldo, primo	- 17.280.369	
Årets resultat efter afdrag	<u>1.143.241</u>	
	<u>- 16.137.128</u>	<u>- 17.280.369</u>
	<u>153.556.872</u>	<u>151.556.872</u>
 16 EGENKAPITAL, fortsat:		
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning):		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen samt kursudsving på gælden	2.235.235	512.937
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
	<u>7.235.235</u>	<u>5.512.937</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

17 PRIORITETSGÆLD INKL. FINANSIELLE INSTRUMENTER:	Restgæld	Kursværdi	Afdrag		
			under 1 år	mellem 2 og 5 år	over 5 år
Nykredit, 2030, 0,3645 %, tilpasningslån	2.946.802	3.035.512	165.814	669.277	2.111.709
Nykredit, 2031, 0,3641 %, tilpasningslån	11.781.330	12.108.312	625.472	2.524.581	8.631.275
Nykredit, 2033, 0,3634 %, tilpasningslån	7.622.093	7.803.131	363.376	1.466.674	5.792.041
Nykredit, 2035, 4,4964 %, kontantlån	4.524.268	4.682.937	206.920	926.729	3.390.617
Nykredit, 2034, 0,3631 %, tilpasningslån	3.704.236	3.785.851	167.982	678.011	2.858.241
Nykredit, 2035, 4,2104 %, kontantlån	14.250.748	14.500.507	504.400	2.242.777	11.503.569
Nykredit, 2035, 0,4460 %, tilpasningslån	2.381.190	2.415.852	100.833	407.827	1.872.527
Nykredit, 2041, 4,3584 %, kontantlån	2.070.746	2.153.208	42.212	188.396	1.840.136
Nykredit, 2041, 4,1964 %, kontantlån	2.162.449	2.206.038	52.592	233.767	1.876.089
Nykredit, 2044, 3,8672 %, kontantlån	6.920.119	7.096.045	144.262	635.918	6.139.938
	<u>58.363.981</u>	<u>59.787.393</u>	<u>2.373.863</u>	<u>9.973.957</u>	<u>46.016.142</u>

18 VARMEREGNSKAB:	2012/13	2011/12
Betalte varmeudgifter.....	1.497.817	1.324.824
Indbetalt acontobidrag.....	1.397.470	1.437.576
	<u>100.347</u>	<u>- 112.752</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note	2012/13	2011/12
19 INDVENDIG VEDLIGEHOEDElse:		
Saldo, primo	57.894	72.633
Hensat i året 2012/13	18.596	18.161
Anvendt i året 2012/13	0	-32.900
	<u>76.490</u>	<u>57.894</u>
20 ØVRIG GÆLD:		
Hofor, fjernvarme	100.130	0
Revision og regnskabsmæssig assistance, afsat	46.325	44.975
Ørestadens Ejendomsservice	87.009	0
Danske System Assurance	51.041	0
Alfa, hovedrengøring	56.524	0
Øvrige gældsposter	2.683	198
	<u>343.712</u>	<u>45.173</u>

21 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. 58.363.981 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

22 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:

	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Boligtype:		
Andelsboliger	108	12.933
Boliglejemål	5	481
Erhvervslejemål	24	3.091
	<u>137</u>	<u>16.505</u>

	<u>kr. pr. kvm andel</u>	<u>kr. pr. kvm total</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Offentlig ejendomsvurdering	16.779	13.147
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.344	

	<u>kr. pr. kvm</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	470
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig kvm	674
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs kvm	1.073

	<u>I pct.</u>
Vedligeholdelsesomkostninger	21
Øvrige omkostninger	34
Finansielle poster, netto	19
Afdrag	<u>26</u>
	<u>100</u>

Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>61</u>
--	-----------

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

23 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>153.556.872</u>

Andelsværdi pr. m2 vil på dette grundlag andrage, andelsindskud, kr. 3.227.361	<u>47,5797</u>
---	----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning ~~47,5797~~ gange
indskuddet. 46.96

Bestyrelsen bemyndiges til at nedsætte andelsprisen, såfremt den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2013 er lavere end den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012. Efter nedsættelse af andelsprisen, skal der fortsat være en generalforsamlingsbestemt reserve på kr. 5.000.000 til vedligeholdelsesdelen af ejendommen ~~og kursudsving på gælden.~~

ANDELSOVERSIGT PR. 30. SEPTEMBER 2013

	Bolig nr.	Indskud	Andelspris pr. 30. sep. 2013
Amager Boulevard 133, st.	2	45.694	2.174.107
Amager Boulevard 133, 1. th.	3	26.675	1.269.189
Amager Boulevard 133, 1. Tv.	4	16.068	764.511
Amager Boulevard 133, 2. Th.	5	26.674	1.269.141
Amager Boulevard 133, 2. Tv.	6	20.358	968.628
Amager Boulevard 133, 3. th.	7	26.675	1.269.189
Amager Boulevard 133, 3. tv.	8	16.068	764.511
Amager Boulevard 133, 4. th.	9	26.675	1.269.189
Amager Boulevard 133, 4. Tv.	10	16.068	764.511
Amager Boulevard 133, 5. Th.	11	22.773	1.083.533
Amager Boulevard 133, 5. Tv.	12	18.978	902.968
Amagerbrogade 26, 1. th.	15	44.803	2.131.713
Amagerbrogade 26, 2. th.	17	45.757	2.177.104
Amagerbrogade 26, 2. tv.	18	40.778	1.940.205
Amagerbrogade 26, 3. th.	19	49.883	2.373.418
Amagerbrogade 26, 3. tv.	20	40.778	1.940.205
Amagerbrogade 26, 4. th.	21	45.707	2.174.724
Amagerbrogade 26, 4. tv.	22	45.707	2.174.724
Amagerbrogade 26, 5. th.	23	39.624	1.885.298
Amagerbrogade 26, 5. tv.	24	43.864	2.087.036
Amagerbrogade 24, 1. th.	30	15.415	733.441
Amagerbrogade 24, 1. tv.	31	25.596	1.217.850
Amagerbrogade 24, 2. th.	32	15.566	740.626
Amagerbrogade 24, 2. tv.	33	25.847	1.229.793
Amagerbrogade 24, 3. th.	34	15.742	749.000
Amagerbrogade 24, 3. tv.	35	26.123	1.242.925
Amagerbrogade 24, 4. th.	36	15.892	756.137
Amagerbrogade 24, 4. tv.	37	26.399	1.256.057
Amagerbrogade 24, 5. th.	38	15.566	740.626
Amagerbrogade 24, 5. tv.	39	25.847	1.229.793
Amagerbrogade 22, 1. th.	44	25.205	1.199.246
Amagerbrogade 22, 1. tv.	45	27.131	1.290.885
Amagerbrogade 22, 2. th.	46	25.204	1.199.198
Amagerbrogade 22, 2. tv.	47	27.131	1.290.885
Amagerbrogade 22, 3. th.	48	25.204	1.199.198
Amagerbrogade 22, 3. tv.	49	27.131	1.290.885
Amagerbrogade 22, 4. th.	50	25.204	1.199.198
Amagerbrogade 22, 4. tv.	51	27.131	1.290.885
Amagerbrogade 22, 5. th.	52	25.204	1.199.198
Transport:		1.102.145	52.439.730

ANDELSOVERSIGT PR. 30. SEPTEMBER 2013, fortsat

	Bolig nr.	Indskud	Andelspris pr. 30. sep. 2013
Transport:		1.102.145	52.439.730
Amagerbrogade 22, 5. tv.	53	27.131	1.290.885
Amagerbrogade 20, 1. th.	58	24.010	1.142.389
Amagerbrogade 20, 1. tv.	59	33.566	1.597.060
Amagerbrogade 20, 2. th.	60	25.009	1.189.921
Amagerbrogade 20, 2. tv.	61	34.766	1.654.156
Amagerbrogade 20, 3. th.	62	25.009	1.189.921
Amagerbrogade 20, 4. th.	64	25.009	1.189.921
Amagerbrogade 20, 4. tv.	65	34.766	1.654.156
Amagerbrogade 20, 5. th.	66	25.009	1.189.921
Amagerbrogade 20, 5. tv.	67	34.766	1.654.156
Amagerbrogade 18, 1. th.	71	51.056	2.429.229
Amagerbrogade 18, 1. tv.	72	35.018	1.666.146
Amagerbrogade 18, 2. tv.	74	35.746	1.700.784
Amagerbrogade 18, 4. th.	76	44.279	2.106.782
Amagerbrogade 18, 4. tv.	77	36.474	1.735.422
Amagerbrogade 18, 5. tv.	79	34.717	1.651.824
Svinget 1, st. tv.	80	13.453	640.090
Svinget 1, 1. th.	81	16.491	784.637
Svinget 1, 1. tv.	82	26.554	1.263.431
Svinget 1, 2. th.	83	16.491	784.637
Svinget 1, 2. tv.	84	26.554	1.263.431
Svinget 1, 3. th.	85	16.391	779.879
Svinget 1, 3. tv.	86	26.554	1.263.431
Svinget 1, 4. th.	87	16.491	784.637
Svinget 1, 4. tv.	88	26.554	1.263.431
Svinget 1, 5. th.	89	15.082	717.597
Svinget 1, 5. tv.	90	24.330	1.157.614
Svinget 3, 1. th.	93	26.791	1.274.708
Svinget 3, 1. tv.	94	26.812	1.275.707
Svinget 3, 2. th.	95	27.594	1.312.914
Svinget 3, 2. tv.	96	26.812	1.275.707
Svinget 3, 3. th.	97	27.594	1.312.914
Svinget 3, 4. th.	98	32.919	1.566.276
Svinget 3, 4. tv.	99	21.487	1.022.345
Svinget 3, 5. th.	100	26.554	1.263.431
Svinget 3, 5. tv.	101	25.847	1.229.793
Amager Boulevard 127, st.	102	31.682	1.507.420
Amager Boulevard 127, 1. th.	104	37.996	1.807.838
Transport:		2.165.509	103.034.271

ANDELSOVERSIGT PR. 30. SEPTEMBER 2013, fortsat

	Bolig nr.	Indskud	Andelspris pr. 30. sep. 2013
Transport:		2.165.509	103.034.271
Amager Boulevard 127, 1. tv.	105	46.435	2.209.363
Amager Boulevard 127, 2. th.	106	46.330	2.204.368
Amager Boulevard 127, 2. tv.	107	40.469	1.925.503
Amager Boulevard 127, 3. th.	108	46.330	2.204.368
Amager Boulevard 127, 3. tv.	109	40.469	1.925.503
Amager Boulevard 127, 4. th.	110	46.330	2.204.368
Amager Boulevard 127, 4. tv.	111	40.469	1.925.503
Amager Boulevard 127, 5. th.	112	45.427	2.161.403
Amager Boulevard 127, 5. tv.	113	39.691	1.888.486
Amager Boulevard 129, 1. th.	116	33.756	1.606.100
Amager Boulevard 129, 1. tv.	117	25.668	1.221.276
Amager Boulevard 129, 2. th.	118	34.012	1.618.281
Amager Boulevard 129, 2. tv.	119	26.717	1.271.187
Amager Boulevard 129, 3. th.	120	27.847	1.324.952
Amager Boulevard 129, 3. tv.	121	35.990	1.712.393
Amager Boulevard 129, 4. th.	122	35.990	1.712.393
Amager Boulevard 129, 4. tv.	123	27.847	1.324.952
Amager Boulevard 129, 5. th.	124	35.990	1.712.393
Amager Boulevard 129, 5. tv.	125	26.556	1.263.527
Amager Boulevard 131, st. th.	126	30.262	1.439.857
Amager Boulevard 131, 1. th.	129	28.325	1.347.695
Amager Boulevard 131, 1. tv.	130	35.711	1.699.119
Amager Boulevard 131, 2. th.	131	28.822	1.371.342
Amager Boulevard 131, 3. th.	133	28.822	1.371.342
Amager Boulevard 131, 3. tv.	134	36.208	1.722.766
Amager Boulevard 131, 4. th.	135	28.822	1.371.342
Amager Boulevard 131, 4. tv.	136	36.208	1.722.766
Amager Boulevard 131, 5. th.	137	28.822	1.371.342
Amager Boulevard 131, 5. tv.	138	35.990	1.712.393
Svinget 3, st. th.	140	15.611	742.767
Svinget 1, st. th.	142	25.926	1.233.551
I ALT:		<u>3.227.361</u>	<u>153.556.872</u>

BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2013/14

	Note	Budgetforslag (Ej revideret) 2013/14 kr.
INDTÆGTER:		
Boligafgift, medlemmer		6.080.000
Lejeindtægter	1	3.503.000
Øvrige indtægter	2	260.000
		9.843.000
OMKOSTNINGER:		
Ejendomsskat og forsikringer	3	1.200.000
Forbrugsafgifter	4	552.000
Renholdelse	5	638.000
Vedligeholdelse, løbende	6	970.000
Genopretning	7	1.325.000
Foreningsomkostninger	8	615.000
Øvrige foreningsomkostninger	9	114.000
		5.414.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER:		4.429.000
Finansielle indtægter	10	30.000
Finansielle omkostninger	11	1.600.000
		1.570.000
RESULTAT FØR SKAT:		2.859.000
Skat af årets resultat		0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT:		2.859.000
Afdrag af prioritetsgæld		2.373.863
ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG:		485.137

BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2013/14, fortsat

Note	Budgetforslag (ej revideret) 2013/14
1 LEJEINDTÆGTER:	
Lejeindtægter, bolig	331.000
Lejeindtægter, værelser	5.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.317.000
Lejetab erhverv	- 150.000
	<u>3.503.000</u>
2 ØVRIGE INDTÆGTER:	
Indtægter, antenne	152.000
Indtægter, internet	90.000
Andre indtægter, lønsun m.m.	5.000
Flyttegebyr	13.000
	<u>260.000</u>
3 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRINGER:	
Ejendomsskatter	880.000
Forsikringer	320.000
	<u>1.200.000</u>
4 FORBRUGSAFGIFTER:	
Vandafgift	430.000
Elforbrug, fællesarealer	120.000
Ejendommens andel i varmeudgift	2.000
	<u>552.000</u>
5 RENHOLDELSE:	
Viceværtservice og varmemester	252.000
Vinduespolering	28.000
Trappevask	228.000
Kontorrensning	10.000
Snerydning	30.000
Renhold fortov	50.000
Anden renholdelse	50.000
Refusion af renovation	- 10.000
	<u>638.000</u>

BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2013/14, fortsat

Note

6	VEDLIGEHOEDELSSE	<u>970.000</u>
7	GENOPRETNING	
	Gårdbelysning	100.000
	Malerbehandling af muresokkel	50.000
	Udskiftning af gårdkældervinduer	275.000
	Renovering, bagtrapper istandsættelse	<u>900.000</u>
		<u>1.325.000</u>
8	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:	
	Administrationshonorar	298.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance.....	50.000
	Varmeregnskabshonorar	50.000
	Gebyrer m.v.	12.000
	Kontorartikler og kopiering.....	5.000
	Signalleveringsafgift	150.000
	Internet	<u>50.000</u>
		<u>615.000</u>
9	ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER:	
	Kontorholdsgodtgørelse	10.000
	Telefongodtgørelse	16.000
	Møder generelforsamling	10.000
	Tilskud til fester og kurser	10.000
	Gaver	5.000
	ABF kontingent.....	13.000
	Andre foreningsudgifter	<u>50.000</u>
		<u>114.000</u>
10	FINANSIELLE INDTÆGTER:	
	Renteindtægter bank	<u>30.000</u>
11	FINANSIELLE OMKOSTNINGER:	
	Prioritetsrenter.....	<u>1.600.000</u>

BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2013/14, fortsat

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 skulle betales skat for året 2013/14 af den erhvervmæssige indkomst.

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR REGNSKABSÅRET 2013/14:

Omsætningsaktiver pr. 1. oktober 2013.....	5.066.000
Maksimums kassekredit Danske Bank	2.231.000
	<hr/>
	7.297.000
Gældsforpligtelser pr.1. oktober 2013	- 449.000
	<hr/>
	6.848.000
Årets resultat efter afdrag	485.000
	<hr/>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2014:	7.333.000
	<hr/>

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2013 er kassekredit medtaget med maksimum kr. 2.231.250.