

Andelsboligforeningen Sønderport

Årsrapport for 2014/15

18. regnskabsår

Godkendt på den ordinære
generalforsamling
den: 12/11 2016
som dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-22
ØVRIGE NOTER	23-32
LIKVIDITETSOVERSIGT	33
BUDGET FOR ÅRET 2015/16	34-36

Generelle oplysninger**NAVN**

Andelsboligforeningen Sønderport
Amagerbrogade 18-26 / Amager Boulevard 127-133 / Svinget 1-3
2300 København S
Matrikelnummer: Amagerbro Kvarter 494
CVR-nr. 19 89 87 84

BESTYRELSE

Sune Maaholm (formand)
Thomas Grum
Martin Ginnerup-Nielsen
Nicolai Skovlund Petterson
Thomas Christensen
Jens Christian Hedegaard Thomsen
Rie Brorson Dahl Nielsen

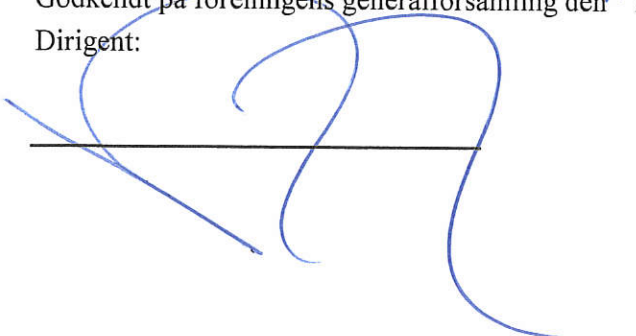
ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
1124 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbeadvokater.dk

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 12/1 2016
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/15 for Andelsboligforeningen Sønderport.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

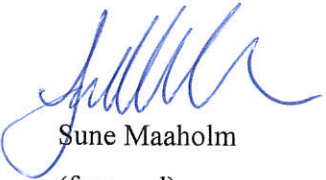
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

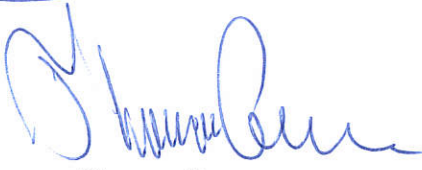
København, den 14. december 2015

Administrator:


Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:


Sune Maaholm
(formand)


Thomas Grum


Martin Ginnerup-Nielsen

Nicolai Skovlund Petterson


Thomas Christensen


Jens Christian Hedegaard Thomsen


Rie Brorson Dahl Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sønderport

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderport for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser for 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 oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Sønderport har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 14. december 2015

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S



Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sønderport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

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 dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

I 2013/14 blev prioritetsgæld målt til kursværdi. Baseret på den faktiske restgæld ultimo 2013/14 har denne ændring medført en forøgelse af egenkapitalen på kr. 1.196.749. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter og har ingen betydning ved beregning af andelsværdier.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 27 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.

Nøgleoplysninger

De i note 29 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2014/15 kr.</u>	<u>Budget 2014/15 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2013/14 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	6.083.639	6.095.000	6.085.739
Lejeindtægter	2	3.628.278	3.656.000	3.450.651
Antenneregnskab	11	5.081	10.000	4.712
Internetregnskab	12	39.361	35.000	27.860
Andre indtægter	3	17.386	17.000	15.645
INDTÆGTER I ALT		<u>9.773.745</u>	<u>9.813.000</u>	<u>9.584.607</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.313.026	1.240.000	1.222.895
Forbrugsafgifter	5	512.471	550.000	518.563
Renholdelse	6	534.437	570.000	538.451
Vedligeholdelse, løbende	7	716.827	850.000	752.048
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	1.534.720	2.100.000	269.806
Administrationsomkostninger	9	417.675	429.500	413.297
Øvrige foreningsomkostninger	10	70.375	101.000	71.169
Indvendig vedligeholdelse for lejere		19.031	0	18.705
OMKOSTNINGER I ALT		<u>5.118.562</u>	<u>5.840.500</u>	<u>3.804.934</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>4.655.183</u>	<u>3.972.500</u>	<u>5.779.673</u>
Finansielle indtægter	13	21.625	30.000	21.936
Prioritetsrenter og bidrag	14	1.164.586	1.300.000	1.402.161
Andre finansielle omkostninger og kurstab	14	514.302	0	77.705
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>1.657.263</u>	<u>1.270.000</u>	<u>1.457.930</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.997.920</u>	<u>2.702.500</u>	<u>4.321.743</u>

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		2.997.920	2.702.500	4.321.743
DISPONERET I ALT		2.997.920	2.702.500	4.321.743
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		2.997.920	2.702.500	4.321.743
Betalte prioritetsafdrag		-2.424.543	-2.410.600	-3.722.333
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		1.534.720	2.100.000	269.806
Resultat af ordinær drift		2.108.097	2.391.900	869.216
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-1.534.720	-2.100.000	-269.806
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		573.377	291.900	599.410

Balance pr. 30. september 2015**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Amagerbro Kvarter 494 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 217.000.000)	15	217.000.000	217.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		217.000.000	217.000.000
ANLÆGSAKTIVER		217.000.000	217.000.000
Restancer, andelshavere		11.344	71.360
Beboerkonto, boligretssag m.v.		0	300
Beboerkonto, lejerfracflytning		8.320	7.350
Beboerkonto, andelssalg		74.000	0
Mellemregning andelshavere og lejere		2.154	2.000
Mellemregning administrator		3.965	0
Varmeregnskab	21	126.375	99.599
Elregnskab	22	0	60
Andre tilgodehavender	16	131.439	4.775
Forudbetalte omkostninger	17	475.192	460.651
TILGODEHAVENDER		832.789	646.095
LIKVIDE BEHOLDNINGER	18	5.495.943	6.569.204
OMSÆTNINGSAKTIVER		6.328.732	7.215.299
AKTIVER		223.328.732	224.215.299

Balance pr. 30. september 2015**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
		kr.	kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		3.227.361	3.227.361
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		150.346.555	149.149.806
Overført resultat m.v.		-304.239	-15.537.718
Almindelig reservefond		0	16.717.424
Egenkapital excl. andre reserver		<u>153.269.677</u>	<u>153.556.873</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		6.680.182	2.198.318
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		9.000.000	9.000.000
Andre reserver		<u>15.680.182</u>	<u>11.198.318</u>
 EGENKAPITAL	19	<u>168.949.859</u>	<u>164.755.191</u>
 Prioritetsgæld	20	52.713.526	55.838.396
Elregnskab	22	230	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	23	114.226	95.195
Forudbetalt løbende boligafgift		12.804	0
Beboerkonto, lejerfraflytning		1.175	0
Beboerkonto, andelssalg		60.124	2.127.403
Forudbetalt leje og deposita		1.192.913	1.148.335
Øvrig gæld	24	283.875	250.779
GÆLDSFORPLIGTELSE	25	<u>54.378.873</u>	<u>59.460.108</u>
 PASSIVER		<u>223.328.732</u>	<u>224.215.299</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 26-27-28-29

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	6.040.932	6.050.000	6.040.932
Kælder- og værelsesleje - medlemmer	42.707	45.000	44.807
	6.083.639	6.095.000	6.085.739
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	294.277	290.000	289.528
Kælder- og værelsesleje - ikke medlemmer	19.200	16.000	16.800
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.466.158	3.425.000	3.436.030
Tab lejere (hovedsagelig bolig 40, erhvervslejer)	-151.357	-75.000	-291.707
	3.628.278	3.656.000	3.450.651
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	3.791	0	4.725
Flyttegebyrer	13.575	12.000	9.925
Andre indtægter	20	5.000	995
	17.386	17.000	15.645
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	1.007.776	935.000	921.324
Refusion af ejendomsskat og renovation fra beboere	-9.135	-10.000	-9.135
Forsikringer	314.385	315.000	310.706
	1.313.026	1.240.000	1.222.895
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	415.015	430.000	401.962
Elforbrug fællesarealer	97.456	120.000	116.601
	512.471	550.000	518.563

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Viceværtsservice og varmemester	247.200	252.000	252.188
Trappevask	178.110	180.000	178.110
Vinduespolering	13.670	28.000	26.543
Kontorrensning og gårdtoiletter	19.983	10.000	2.595
Snerydning	5.875	30.000	18.500
Kørsel affald	3.098	0	0
Renhold, fortov	51.509	50.000	50.848
Anden renholdelse	14.992	20.000	9.667
	<u>534.437</u>	<u>570.000</u>	<u>538.451</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varme anlæg	65.477		199.172
Låseservice	14.254		12.858
Elektriker	1.328		68.034
Maler	1.256		20.830
Tømrer	24.250		44.014
Murer	16.419		127.652
VVS	115.749		152.888
Glarmester	32.481		0
Kloakarbejde	67.219		14.688
Fælles gårdanlæg	185		0
Elevator	278.246		38.958
Dørtelefonanlæg	5.576		0
Elevatorabonnement	69.539		67.374
Graffiti fjerner	2.438		0
Anden vedligeholdelse	22.410		5.580
	<u>716.827</u>	<u>850.000</u>	<u>752.048</u>

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Konvertering af erhverv til bolig (bolig 92)	247.981	0	0
Renovering af bagtrapper, 8 stk. istandsættelse	1.095.688	2.000.000	0
Istandsættelse bolig 40 (erhverv, Amagerbrogade 22, st.)	191.051	0	0
Udskiftning af gårdkældervinduer	0	0	251.111
Altaner	0	0	18.695
Gårdbelysning	0	100.000	0
	1.534.720	2.100.000	269.806
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	303.135	307.000	298.124
Revision og regnskabsmæssig assistance 2014/15	40.000	60.500	53.738
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest 2013/14			
tidligere revisor	8.625	0	0
Varmeregnskabshonorar	52.705	50.000	49.434
Gebyrer m.v.	11.905	12.000	12.001
Andre administrationsudgifter	1.305	0	0
	417.675	429.500	413.297
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	25.900	26.000	25.900
Kopiering og kontorartikler	4.667	5.000	5.932
Blomster og gaver	3.800	5.000	8.400
Møder og generalforsamling	4.868	10.000	7.058
Telefon	51	0	59
ABF kontingent	12.925	13.000	12.988
Tilskud til kurser og fester	11.547	20.000	9.946
Ejendommens andel i varmeudgifter	4.614	2.000	886
Andre foreningsudgifter	2.003	20.000	0
	70.375	101.000	71.169

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret <u>2014/15</u> kr.	Budget <u>2014/15</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2013/14</u> kr.
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	174.065	160.000	161.465
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 168.984 -	- 150.000 -	- 156.753
Nettooverskud	<u>5.081</u>	<u>10.000</u>	<u>4.712</u>
<u>Note 12. Internet</u>			
Indgåede bidrag	96.800	95.000	95.600
Afholdte udgifter	- 57.439 -	- 60.000 -	- 67.740
Nettooverskud	<u>39.361</u>	<u>35.000</u>	<u>27.860</u>
<u>Note 13. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	21.625	30.000	21.936
	<u>21.625</u>	<u>30.000</u>	<u>21.936</u>
<u>Note 14. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.164.364	1.300.000	1.401.961
Omkostninger ved omprioritering	73.262	0	71.174
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	441.040	0	6.531
Andre renter	222	0	200
	<u>1.678.888</u>	<u>1.300.000</u>	<u>1.479.866</u>

Noter til balance pr. 30. september 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. Amagerbro Kvarter 494</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. oktober	<u>217.000.000</u>	<u>217.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>217.000.000</u>	<u>217.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2015. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 217.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 217.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 28.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. september 2015.

Note 16. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>131.439</u>	<u>4.775</u>
	<u>131.439</u>	<u>4.775</u>

Note 17. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt TDC - bredbånd 4. kvartal 2015	13.543	0
Forudbetalt ejendomsskat	251.518	253.224
Forudbetalt forsikring	<u>210.131</u>	<u>207.427</u>
	<u>475.192</u>	<u>460.651</u>

Note 18. Likvide beholdninger

Danske Bank A/S, erhvervskonto	5.493.976	6.567.110
Aftaleindlånskonto	0	617
Kassebeholdning	<u>1.967</u>	<u>1.477</u>
	<u>5.495.943</u>	<u>6.569.204</u>

Noter til balance pr. 30. september 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. oktober	3.227.361	3.227.361
Saldo pr. 30. september	<u>3.227.361</u>	<u>3.227.361</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. oktober	149.149.806	153.471.548
Årets kursregulering prioritetsgæld	0	-358.659
Tilbageført kursregulering prioritetsgæld pr. 1. oktober 2014	1.196.749	0
Overført til reserve til vedligeholdelse af ejendom	0	-4.000.000
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom	0	36.917
Saldo pr. 30. september	<u>150.346.555</u>	<u>149.149.806</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	- 15.537.719	- 16.137.128
Overført saldo fra almindelig reservefond pr. 1. oktober 2014	16.717.424	0
Afdrag prioritetsgæld	0	- 3.722.333
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 4.481.864	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	2.997.920	4.321.743
Saldo pr. 30. september	<u>- 304.239</u>	<u>- 15.537.718</u>
Almindelig reservefond		
Saldo pr. 1. oktober	16.717.424	12.995.091
Afdrag prioritetsgæld	0	3.722.333
Overført saldo til overført resultat m.v.	-16.717.424	0
Saldo pr. 30. september	<u>0</u>	<u>16.717.424</u>

Noter til balance pr. 30. september 2015

	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	2.198.318	2.235.235
Overført fra overført resultat m.v.	4.481.864	0
Overført fra reserve for opskrivning af foreningens ejendom	0	-36.917
Saldo pr. 30. september	<u>6.680.182</u>	<u>2.198.318</u>
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. oktober	9.000.000	5.000.000
Overført fra reserve for opskrivning af foreningens ejendom	0	4.000.000
Saldo pr. 30. september	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>168.949.859</u>	<u>164.755.191</u>
<u>Note 20. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 22.		
<u>Note 21. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	1.503.475	1.472.671
Fjernvarmeomkostning	1.629.850	1.572.270
	<u>126.375</u>	<u>99.599</u>
Varmeregnskab i alt	<u>126.375</u>	<u>99.599</u>
<u>Note 22. Elregnskab</u>		
Bolig 207		
Indbetalt aconto	230	220
Eludgifter	0	280
	<u>-230</u>	<u>60</u>
Elregnskab i alt	<u>-230</u>	<u>60</u>

Noter til balance pr. 30. september 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 23. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. oktober	95.195	76.490
Hensat i året	19.031	18.705
Saldo pr. 30. september	<u>114.226</u>	<u>95.195</u>

Note 24. Øvrig gæld

Revision og regnskabsmæssig assistance	44.000	50.000
Ørestadens Ejendomsservice	35.878	35.480
ThyssensKrupp, elevatorer	37.640	0
Rebo	90.156	0
Kloagger	66.000	0
Øens Murerfirma	0	116.425
Blikkenslager	0	9.588
Centralvarme	0	22.485
Skyldige omkostninger	10.201	16.801
	<u>283.875</u>	<u>250.779</u>

Note 25. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 50.157.923 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Foreningen har pr. 30. september 2015 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 30. september 2015

Note 26. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 6.691.000.

Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 14 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 5 lejligheder og 23 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 30. september 2015

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Næste års afdrag
Nykredit, tilpasningslån opr. kr. 4.283.000. Lånet er inkonvertibelt og kurs 100,613. Effektiv rentesats 0,5221% p.a.	100,613	15 år 3 mdr.	24.593	165.189	2.614.715	2.698.033	2.714.571	165.147
Nykredit, tilpasningslån opr. kr. 16.579.000. Lånet er inkonvertibelt og kurs 100,613. Effektiv rentesats 0,5214% p.a.	100,613	16 år 3 mdr.	98.731	622.833	10.528.689	10.832.892	10.899.298	622.467
Nykredit, tilpasningslån opr. kr. 9.986.000. Lånet er inkonvertibelt og kurs 100,613. Effektiv rentesats 0,5202% p.a.	100,613	18 år 3 mdr.	64.325	361.516	6.894.391	7.059.348	7.102.622	361.060
Nykredit, tilpasningslån opr. kr. 4.670.000. Lånet er inkonvertibelt og kurs 100,613. Effektiv rentesats 0,5196% p.a.	100,613	19 år 3 mdr.	31.355	167.046	3.367.842	3.441.363	3.462.458	166.779
Nykredit, tilpasningslån opr. kr. 2.900.000. Lånet er inkonvertibelt og kurs 101,182. Effektiv rentesats 0,1289% p.a.	101,182	20 år 6 mdr.	15.448	103.477	2.176.329	2.187.763	2.213.622	104.833
Nykredit, kontantlån opr. kr. 5.146.018. Obligationsrente 3,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 3,8672% p.a. Lånet er indfriet.	Indfriet	-	157.569	80.808	-	-	-	-
Nykredit, kontantlån opr. kr. 23.167.000. Obligationsrente 3,0% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 3,1292% p.a. Lånet er indfriet.	Indfriet	-	604.880	643.234	-	-	-	-
Nykredit, kontantlån opr. kr. 22.387.000. Obligationsrente 1,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,8016% p.a.	92,6	18 år 9 mdr.	126.016	247.667	22.139.333	22.746.004	21.062.800	1.001.874
Nykredit, kontantlån opr. kr. 5.025.000. Obligationsrente 2,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,8492% p.a.	95,673	25 år 9 mdr.	41.446	32.773	4.992.227	5.195.782	4.970.960	133.443
I alt			1.164.363	2.424.543	52.713.526	54.161.185	52.426.331	2.555.603

Øvrige noter pr. 30. september 2015

Note 27. 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. Arealet som fordelingsnøgle. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	108	13.091
Boliglejemål	5	584
Erhvervslejemål	23	3.364
	<u>136</u>	<u>17.039</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. september:

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.735	12.735

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.576	16.576

Foreslået andelsværdi	11.730	11.730
Reserver uden for andelsværdi	1.198	855
Andel i foreningens nettogæld m.v.	3.648	3.991
	<u>16.576</u>	<u>16.576</u>

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	461	461
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	504	496
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	1.030	1.021

Øvrige noter pr. 30. september 2015

	<u>2014/15 i pct.</u>	<u>2013/14 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	24	11
Øvrige omkostninger	32	32
Finansielle poster netto	18	16
Afdrag	<u>26</u>	<u>41</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>62</u>	<u>63</u>

Note 28. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 30. september 2015		168.949.859
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-15.680.182</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		153.269.677
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	52.713.526	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-52.426.331</u>	<u>287.195</u>
		<u>153.556.872</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>153.556.872</u>	<u>47,5797</u>
	3.227.360,77	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. januar 2015)		47,5797

Fordelingen af andelsværdien på andele fremgår på side 26-28.

Øvrige noter pr. 30. september 2015

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 47,58 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 2.170.000, kr. 6.510.000, kr. 10.850.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 217.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-10.850.000	-5%	142.706.872	44,22	-7,07%
-6.510.000	-3%	147.046.872	45,56	-4,24%
-2.170.000	-1%	151.386.872	46,91	-1,41%
0	0	153.556.872	47,58	0,00%
2.170.000	1%	155.726.872	48,25	+1,41%
6.510.000	3%	160.066.872	49,60	+4,24%
10.850.000	5%	164.406.872	50,94	+7,07%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 6.680.182 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 9.000.000, i alt kr. 15.680.182.

Fordelingen af andelsværdien på andele

Andel	Bolig nr.	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Amager Boulevard 133, st.	2	45.694,16	2.174.114,63
Amager Boulevard 133, 1 th.	3	26.675,18	1.269.197,18
Amager Boulevard 133, 1 tv.	4	16.067,81	764.501,65
Amager Boulevard 133, 2. th.	5	26.674,33	1.269.156,74
Amager Boulevard 133, 2. tv.	6	20.358,14	968.634,29
Amager Boulevard 133, 3. th.	7	26.675,18	1.269.197,18
Amager Boulevard 133, 3.tv.	8	16.067,81	764.501,65
Amager Boulevard 133, 4. th.	9	26.675,18	1.269.197,18
Amager Boulevard 133, 4. tv.	10	16.067,81	764.501,65
Amager Boulevard 133, 5. th.	11	22.773,15	1.083.539,75
Amager Boulevard 133, 5.tv.	12	18.977,76	902.956,21
Amagerbrogade 26, 1. th.	15	44.803,28	2.131.726,83
Amagerbrogade 26, 2. th.	17	45.756,99	2.177.104,07
Amagerbrogade 26, 2. tv.	18	40.778,03	1.940.206,62
Amagerbrogade 26, 3. th.	19	49.882,63	2.373.400,80
Amagerbrogade 26, 3. tv.	20	40.778,03	1.940.206,62
Amagerbrogade 26, 4. th.	21	45.706,80	2.174.716,04
Amagerbrogade 26, 4. tv.	22	45.706,80	2.174.716,04
Amagerbrogade 26, 5. th.	23	39.623,53	1.885.275,85
Amagerbrogade 26, 5. tv.	24	43.863,66	2.087.019,98
Amagerbrogade 24, 1. th.	30	15.415,27	733.453,99
Amagerbrogade 24, 1. tv.	31	25.595,98	1.217.849,17
Amagerbrogade 24, 2.th.	32	15.565,85	740.618,54
Amagerbrogade 24, 2. tv.	33	25.846,95	1.229.790,25
Amagerbrogade 24, 3. th.	34	15.741,54	748.977,82
Amagerbrogade 24, 3. tv.	35	26.123,03	1.242.926,05
Amagerbrogade 24, 4. th.	36	15.892,13	756.142,85
Amagerbrogade 24, 4. tv.	37	26.399,11	1.256.061,85
Amagerbrogade 24, 5. th.	38	15.565,85	740.618,54
Amagerbrogade 24, 5. tv.	39	25.846,95	1.229.790,25
Amagerbrogade 22, 1. th.	44	25.204,56	1.199.225,52
Amagerbrogade 22, 1. tv.	45	27.130,89	1.290.879,73
Amagerbrogade 22, 2. th.	46	25.204,56	1.199.225,52
Amagerbrogade 22, 2. tv.	47	27.130,89	1.290.879,73
Amagerbrogade 22, 3. th.	48	25.204,56	1.199.225,52
Amagerbrogade 22, 3. tv.	49	27.130,89	1.290.879,73
Amagerbrogade 22, 4. th.	50	25.204,56	1.199.225,52
Amagerbrogade 22, 4. tv.	51	27.130,89	1.290.879,73
Amagerbrogade 22, 5. th.	52	25.204,56	1.199.225,52
Amagerbrogade 22, 5. tv.	53	27.130,89	1.290.879,73
Amagerbrogade 20, 1. th.	58	24.010,03	1.142.390,13
Amagerbrogade 20, 1. tv.	59	33.566,38	1.597.078,44
Amagerbrogade 20, 2. th.	60	25.008,96	1.189.918,93
<i>transport</i>		1.211.861,54	57.660.014,06

Andel	Bolig nr.	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
<i>transport</i>		1.211.861,54	57.660.014,06
Amagerbrogade 20, 2. tv.	61	34.766,12	1.654.161,72
Amagerbrogade 20, 3. th.	62	25.008,96	1.189.918,93
Amagerbrogade 20, 4. th.	64	25.008,96	1.189.918,93
Amagerbrogade 20, 4. tv.	65	34.766,12	1.654.161,72
Amagerbrogade 20, 5. th.	66	25.008,96	1.189.918,93
Amagerbrogade 20, 5. tv.	67	34.766,12	1.654.161,72
Amagerbrogade 18, 1. th.	71	51.055,65	2.429.212,74
Amagerbrogade 18, 1.tv.	72	35.017,93	1.666.142,76
Amagerbrogade 18, 2. tv.	74	35.745,77	1.700.773,18
Amagerbrogade 18, 4. th.	76	44.279,32	2.106.796,96
Amagerbrogade 18, 4. tv.	77	36.473,61	1.735.403,59
Amagerbrogade 18, 5. tv.	79	34.716,77	1.651.813,66
Svinget 1, st. tv.	80	13.452,69	640.075,02
Svinget 1, 1. th.	81	16.491,38	784.654,99
Svinget 1, 1.tv.	82	26.553,66	1.263.415,30
Svinget 1, 2. th.	83	16.491,38	784.654,99
Svinget 1, 2. tv.	84	26.553,66	1.263.415,30
Svinget 1, 3. th.	85	16.390,99	779.878,46
Svinget 1, 3. tv.	86	26.553,66	1.263.415,30
Svinget 1, 4. th.	87	16.491,38	784.654,99
Svinget 1, 4. tv.	88	26.553,66	1.263.415,30
Svinget 1, 5. th.	89	15.081,96	717.595,20
Svinget 1, 5. tv.	90	24.330,10	1.157.618,97
Svinget 3, 1. th.	93	26.790,54	1.274.685,98
Svinget 3, 1. tv.	94	26.811,67	1.275.691,34
Svinget 3, 2. th.	95	27.593,65	1.312.897,72
Svinget 3, 2. tv.	96	26.811,67	1.275.691,34
Svinget 3, 3. th.	97	27.593,65	1.312.897,72
Svinget 3, 4. th.	98	32.918,65	1.566.259,64
Svinget 3, 4. tv.	99	21.486,67	1.022.329,41
Svinget 3, 5.th.	100	26.553,66	1.263.415,30
Svinget 3, 5. tv.	101	25.846,95	1.229.790,25
Amager Boulevard 127, st.	102	31.681,73	1.507.407,35
Amager Boulevard 127, 1. th.	104	37.995,63	1.807.820,85
Amager Boulevard 127, 1. tv.	105	46.435,53	2.209.388,80
Amager Boulevard 127, 2. th.	106	46.330,29	2.204.381,51
Amager Boulevard 127, 2. tv.	107	40.468,95	1.925.500,69
Amager Boulevard 127, 3. th.	108	46.330,29	2.204.381,51
Amager Boulevard 127, 3. tv.	109	40.468,95	1.925.500,69
Amager Boulevard 127, 4. th.	110	46.330,29	2.204.381,51
Amager Boulevard 127, 4. tv.	111	40.468,95	1.925.500,69
Amager Boulevard 127, 5. th.	112	45.426,77	2.161.392,30
Amager Boulevard 127, 5. tv.	113	39.690,92	1.888.482,25
Amager Boulevard 129, 1. th.	116	33.756,00	1.606.100,51
Amager Boulevard 129, 1. tv.	117	25.668,19	1.221.284,90
Amager Boulevard 129, 2. th.	118	34.011,94	1.618.278,06
<i>transport</i>		2.650.891,89	126.128.652,99

Andel	Bolig nr.	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
<i>transport</i>		2.650.891,89	126.128.652,99
Amager Boulevard 129, 2. tv.	119	26.717,31	1.271.201,72
Amager Boulevard 129, 3.th.	120	27.846,71	1.324.938,24
Amager Boulevard 129, 3. tv.	121	35.989,70	1.712.379,29
Amager Boulevard 129, 4. th.	122	35.989,70	1.712.379,29
Amager Boulevard 129, 4. tv.	123	27.846,71	1.324.938,24
Amager Boulevard 129, 5. th.	124	35.989,70	1.712.379,29
Amager Boulevard 129, 5. tv.	125	26.555,72	1.263.513,31
Amager Boulevard 131, st.	126	30.262,22	1.439.867,49
Amager Boulevard 131, 1.th.	129	28.325,44	1.347.716,07
Amager Boulevard 131, 1.tv.	130	35.711,54	1.699.144,52
Amager Boulevard 131, 2. th.	131	28.822,43	1.371.362,70
Amager Boulevard 131, 3. th.	133	28.822,43	1.371.362,70
Amager Boulevard 131, 3. tv.	134	36.208,53	1.722.791,16
Amager Boulevard 131, 4. th.	135	28.822,43	1.371.362,70
Amager Boulevard 131, 4. tv.	136	36.208,53	1.722.791,16
Amager Boulevard 131, 5. th.	137	28.822,43	1.371.362,70
Amager Boulevard 131, 5. tv.	138	35.989,70	1.712.379,29
Svinget 3, st.tv.	140	15.611,44	742.787,70
Svinget 1, st. th.	142	25.926,21	1.233.561,41
		3.227.360,77	153.556.872,00

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Øvrige noter pr. 30. september 2015

Note 29. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 30. september 2015	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	108	13103
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	5	578
B4	Erhvervslejemål	23	3081
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	136	16762

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften		X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1917

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2			

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendte værdier 30. september 2015 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	217.000.000	12.946

	Forklaring på udregning	Andre reserver 30. september 2015	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	15.680.182	935

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	7%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	502.144	* 12 /	13.103	460
H2	Erhvervslejeindtægter	293.452	* 12 /	13.103	269
H3	Boligindtægter	24.585	* 12 /	13.103	23

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	351	330	229

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	11.719
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.667
K3	Teknisk andelsværdi	15.386

Forklaring på udregning:**Vedligeholdelse pr. år****m² ultimo året i alt (B6)**

		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	34	45	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	16	92
M3	Vedligeholdelse i alt	42	61	134

Forklaring på udregning:**(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100****Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

P1	Friværdi	75%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	176	284	185

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2015

		<u>30/9 2015</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	11.300	
Beboerkonto, lejerfracflytning	8.300	
Beboerkonto, andelssalg	74.000	
Mellemregning andelshavere og lejere	2.200	
Mellemregning administrator	4.000	
Varmeregnskab	126.400	
Andre tilgodehavender	131.400	
Forudbetalte omkostninger	475.200	
Likvide beholdninger	<u>5.495.900</u>	6.328.700
Diverse gældsposter:		
Elregnskab	200	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	114.200	
Forudbetalt løbende boligafgift	12.800	
Beboerkonto, lejerfracflytning	1.200	
Beboerkonto, andelssalg	60.100	
Øvrig gæld	<u>283.900</u>	<u>472.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2015		<u><u>5.856.300</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2014		4.741.900
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	573.400	
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	44.600	
Optagelse af lån	<u>27.412.000</u>	<u>28.030.000</u>
		32.771.900
Formueafgang i årets løb:		
Indfrielse af lån		<u>26.915.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2015		<u><u>5.856.300</u></u>

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal

	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	6.038.000	6.040.932	6.050.000
Kælder- og værelsesleje - medlemmer	43.000	42.707	45.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	295.000	294.277	290.000
Kælder- og værelsesleje - ikke medlemmer	19.000	19.200	16.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.521.000	3.466.158	3.425.000
Tab lejere	0	-151.357	-75.000
Antenneregnskab	2.000	5.081	10.000
Internetregnskab	5.000	39.361	35.000
Påkravsgebyr	0	3.791	0
Flyttegebyrer	13.000	13.575	12.000
Andre indtægter	0	20	5.000
	9.936.000	9.773.745	9.813.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	1.055.000	1.007.776	935.000
Refusion af ejendomskat og renovation fra beboere	-10.000	-9.135	-10.000
Forsikringer	320.000	314.385	315.000
Vandafgift	420.000	415.015	430.000
Elforbrug fællesarealer	110.000	97.456	120.000
Viceværtsservice og varmemester	252.000	247.200	252.000
Trappevask	180.000	178.110	180.000
Vinduespolering	28.000	13.670	28.000
Kontorrensning og gårdtoiletter	20.000	19.983	10.000
Snerydning	30.000	5.875	30.000
Kørsel affald	0	3.098	0
Renhold, fortov	55.000	51.509	50.000
Anden renholdelse	20.000	14.992	20.000
Vedligeholdelse, løbende	850.000	716.827	850.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (jf. note 1)	10.750.000	1.534.720	2.100.000
Administrationshonorar	315.000	303.135	307.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	40.000	60.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest 2013/14 tidligere revisor	0	8.625	0
Varmeregnskabshonorar	25.000	52.705	50.000
Gebyrer m.v.	12.000	11.905	12.000
Andre administrationsudgifter	0	1.305	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.000	25.900	26.000
Kopiering og kontorartikler	5.000	4.667	5.000
Blomster og gaver	5.000	3.800	5.000
Møder og generalforsamling	10.000	4.868	10.000
Telefon	0	51	0
<i>transport</i>	14.518.000	5.068.442	5.785.500

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal

	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)
<i>transport</i>	<i>14.518.000</i>	<i>5.068.442</i>	<i>5.785.500</i>
ABF kontingent	13.000	12.925	13.000
Tilskud til kurser og fester	20.000	11.547	20.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	2.000	4.614	2.000
Andre foreningsudgifter	20.000	2.003	20.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	20.000	19.031	0
OMKOSTNINGER I ALT	14.593.000	5.118.562	5.840.500
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-4.657.000	4.655.183	3.972.500
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	30.000	21.625	30.000
Prioritetsrenter og bidrag (inkl. låneomlægning pr. 1. januar 2016)	-1.050.000	-1.164.364	-1.300.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-73.262	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-441.040	0
Andre renter	0	-222	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	1.020.000	1.657.263	1.270.000
Skat af årets resultat	250.000	0	0
ÅRETS RESULTAT	-5.927.000	2.997.920	2.702.500
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-5.927.000	2.997.920	2.702.500
DISPONERET I ALT	-5.927.000	2.997.920	2.702.500
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-5.927.000	2.997.920	2.702.500
Betalte prioritetsafdrag (inkl. låneomlægning pr. 1. januar 2016)	-2.389.000	-2.424.543	-2.410.600
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	10.750.000	1.534.720	2.100.000
Resultat af ordinær drift	2.434.000	2.108.097	2.391.900
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-10.750.000	-1.534.720	-2.100.000
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-8.316.000	573.377	291.900

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2015/16

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2015	5.856.300
Årets budgetterede resultat 2015/16 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-8.316.000
Forventet fortjeneste ved salg af bolig 92	<u>1.150.000</u>
Likviditetsunderskud pr. 30. september 2016	<u><u>-1.309.700</u></u>

Bestyrelsen er bemyndiget til at etablere en kassekredit med trækingsret op til kr. 3.500.000 til dækning af ovenstående likviditetsunderskud.

Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Udsiftning af 3 elevatorer	7.500.000
Renovering af yderligere 4 bagtrapper	1.100.000
Renovering af el på loft	250.000
Maling af vinduer mod Amager Boulevard	<u>1.900.000</u>
	<u><u>10.750.000</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.