

Andelsboligforeningen Sønderport

Årsrapport for 2015/16

19. regnskabsår

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 2016/17	34-36

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Sønderport
Amagerbrogade 18-26 / Amager Boulevard 127-133 / Svinget 1-3
2300 København S
Matrikelnummer: Amagerbro Kvarter, København, 268
CVR-nr. 19 89 87 84

BESTYRELSE

Sune Maaholm (formand)
Thomas Grum
Martin Ginnerup-Nielsen
Nicolai Skovlund Petterson
Thomas Christensen
Lene Merete Priess
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 27/1 2017
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2015 - 30. september 2016.

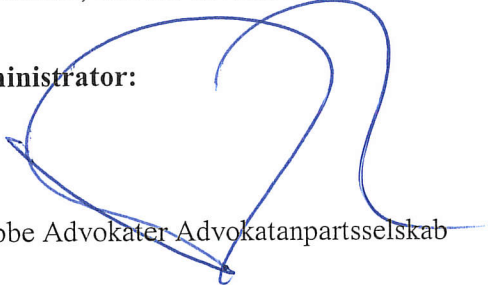
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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 16. december 2016


Administrator:



24/1-2017

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:




Sune Maaholm
(formand)



Thomas Grum



Martin Ginnerup-Nielsen



Nicolai Skovlund Petterson



Thomas Christensen



Lene Merete Priess



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 2015 - 30. september 2016, 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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

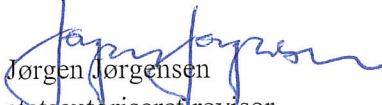
Andelsboligforeningen Sønderport har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 16. december 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63


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 renteomkostninger 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 fremførelse, 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 overførelse 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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 fremførelse.

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 2015/16

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2015/16 kr.</u>	<u>Budget 2015/16 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2014/15 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	6.074.878	6.081.000	6.083.639
Lejeindtægter	2	3.786.007	3.835.000	3.628.278
Antenneregnskab	11	4.395	2.000	5.081
Internetregnskab	12	0	5.000	39.361
Andre indtægter	3	12.840	13.000	17.386
INDTÆGTER I ALT		<u>9.878.120</u>	<u>9.936.000</u>	<u>9.773.745</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.323.116	1.365.000	1.313.026
Forbrugsafgifter	5	483.246	530.000	512.471
Renholdelse	6	547.383	585.000	534.437
Vedligeholdelse, løbende	7	714.392	850.000	716.827
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	309.824	10.750.000	1.534.720
Administrationsomkostninger	9	392.101	392.000	417.675
Øvrige foreningsomkostninger	10	77.525	101.000	70.375
Internet	12	10.822	0	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere		19.140	20.000	19.031
OMKOSTNINGER I ALT		<u>3.877.549</u>	<u>14.593.000</u>	<u>5.118.562</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>6.000.571</u>	<u>-4.657.000</u>	<u>4.655.183</u>
Finansielle indtægter	13	6.395	30.000	21.625
Prioritetsrenter og bidrag	14	1.028.031	1.050.000	1.164.364
Andre finansielle omkostninger og kurstab	14	45.242	0	514.524
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>1.066.878</u>	<u>1.020.000</u>	<u>1.657.263</u>

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	Realiseret <u>2015/16</u> kr.	Budget <u>2015/16</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2014/15</u> kr.
RESULTAT FØR SKAT		4.933.693	-5.677.000	2.997.920
Skat af årets resultat		346.725	250.000	0
ÅRETS RESULTAT		<u>4.586.968</u>	<u>-5.927.000</u>	<u>2.997.920</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		4.586.968	-5.927.000	2.997.920
DISPONERET I ALT		<u>4.586.968</u>	<u>-5.927.000</u>	<u>2.997.920</u>
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		4.586.968	-5.927.000	2.997.920
Betalte prioritetsafdrag		-2.395.085	-2.389.000	-2.424.543
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen		309.824	10.750.000	1.534.720
Resultat af ordinær drift		<u>2.501.707</u>	<u>2.434.000</u>	<u>2.108.097</u>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering		-309.824	-10.750.000	-1.534.720
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>2.191.883</u>	<u>-8.316.000</u>	<u>573.377</u>

Balance pr. 30. september 2016- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Amagerbro Kvarter, København, 268 (Offentlig ejendomsvurdering ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 kr. 216.000.000)	15	216.000.000	217.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		216.000.000	217.000.000
ANLÆGSAKTIVER		216.000.000	217.000.000
Restancer, andelshavere		0	11.344
Beboerkonto, lejerfraflytning		11.317	8.320
Beboerkonto, andelssalg		41.250	0
Beboerkonto, fraflyttere		0	74.000
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		0	2.154
Mellemregning administrator		850	3.965
Varmeregnskab	21	0	126.375
Andre tilgodehavender	16	0	131.439
Forudbetalte omkostninger	17	465.798	475.192
TILGODEHAVENDER		519.215	832.789
LIKVIDE BEHOLDNINGER	18	9.610.146	5.495.943
OMSÆTNINGSAKTIVER		10.129.361	6.328.732
AKTIVER		226.129.361	223.328.732

Balance pr. 30. september 2016- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		3.252.291	3.227.361
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		149.346.555	150.346.555
Overført resultat m.v.		<u>3.520.592</u>	<u>-304.239</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>156.119.438</u>	<u>153.269.677</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		4.643.207	6.680.182
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>13.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
Andre reserver		<u>17.643.207</u>	<u>15.680.182</u>
 EGENKAPITAL			
	19	<u>173.762.645</u>	<u>168.949.859</u>
 Prioritetsgæld			
	20	50.347.072	52.713.526
Varmeregnskab			
	21	40.152	0
Elregnskab			
	22	90	230
Indvendig vedligeholdelse for lejere			
	23	131.231	114.226
Forudbetalt løbende boligafgift			
		31.931	12.804
Beboerkonto, lejerfraflytning			
		600	1.175
Beboerkonto, andelssalg			
		0	60.124
Forudbetalt leje og deposita			
		1.188.955	1.192.913
Øvrig gæld			
	24	<u>626.685</u>	<u>283.875</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	25	<u>52.366.716</u>	<u>54.378.873</u>
 PASSIVER			
		<u><u>226.129.361</u></u>	<u><u>223.328.732</u></u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret <u>2015/16</u> kr.	Budget <u>2015/16</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2014/15</u> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	6.053.610	6.038.000	6.040.932
Kælderleje - og værelsesleje - medlemmer	21.268	43.000	42.707
	<u>6.074.878</u>	<u>6.081.000</u>	<u>6.083.639</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	229.785	295.000	294.277
Kælderleje - og værelsesleje - ikke medlemmer	13.100	19.000	19.200
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.543.122	3.521.000	3.466.158
Tab lejere (hovedsagelig bolig 40, erhvervslejer)	0	0	-151.357
	<u>3.786.007</u>	<u>3.835.000</u>	<u>3.628.278</u>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	2.332	0	3.791
Flyttegebyrer	10.500	13.000	13.575
Andre indtægter	8	0	20
	<u>12.840</u>	<u>13.000</u>	<u>17.386</u>
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	1.025.680	1.055.000	1.007.776
Refusion af ejendomsskat og renovation fra beboere	-9.135	-10.000	-9.135
Forsikringer	306.571	320.000	314.385
	<u>1.323.116</u>	<u>1.365.000</u>	<u>1.313.026</u>
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	367.155	420.000	415.015
Elforbrug fællesarealer	116.091	110.000	97.456
	<u>483.246</u>	<u>530.000</u>	<u>512.471</u>

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Note 6. Renholdelse			
Viceværtsservice og varmemester	247.200	252.000	247.200
Trappevask	178.110	180.000	178.110
Vinduespolering	13.670	28.000	13.670
Kontorrensning og gårdtoiletter	23.684	20.000	19.983
Snerydning	21.938	30.000	5.875
Kørsel affald	0	0	3.098
Renhold, fortov	52.487	55.000	51.509
Anden renholdelse	10.294	20.000	14.992
	547.383	585.000	534.437
Note 7. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg (nye varmemålere kr. 114.090)	263.686		65.477
Låseservice (køb af nøgler efter indbrud kr. 68.939)	73.192		14.254
Elektriker	1.754		1.328
Maler	0		1.256
Tømrer	5.475		24.250
Murer	57.635		16.419
VVS	97.307		115.749
Glarmester	0		32.481
Kloakarbejde	40.619		67.219
Fælles gårdanlæg	1.679		185
Elevator	85.874		278.246
Dørtelefonanlæg	0		5.576
Elevatorabonnement	67.595		69.539
Graffiti fjerner	2.688		2.438
Anden vedligeholdelse	16.888		22.410
	714.392	850.000	716.827

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Konvertering af erhverv til bolig (bolig 92)	17.574	0	247.981
Renovering af yderligere 4 bagtrapper	0	1.100.000	1.095.688
Rest renovering af 4 bagtrapper	292.250	0	0
Istandsættelse bolig 40 (erhverv, Amagerbrogade 22, st.)	0	0	191.051
Udskiftning af 3 elevatorer	0	7.500.000	0
Renovering af el på loft	0	250.000	0
Maling af vinduer mod Amager Boulevard	0	1.900.000	0
	309.824	10.750.000	1.534.720
Note 9. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	304.955	315.000	303.135
Revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	40.000	48.625
Teknisk rådgivning (5 års gennemgang vinduer)	8.500	0	0
Varmeregnskabshonorar	27.369	25.000	52.705
Gebyrer m.v.	11.277	12.000	11.905
Andre administrationsudgifter	0	0	1.305
	392.101	392.000	417.675
Note 10. Øvrige foreningsomkostninger			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	25.900	26.000	25.900
Vurderingshonorar, overdragelser (bolig 92)	1.175	0	0
Kopiering og kontorartikler	5.168	5.000	4.667
Blomster og gaver	6.300	5.000	3.800
Møder og generalforsamling	2.821	10.000	4.868
Telefon	28	0	51
ABF kontingent	13.263	13.000	12.925
Tilskud til kurser og fester	12.636	20.000	11.547
Ejendommens andel i varmeudgifter	10.234	2.000	4.614
Andre foreningsudgifter	0	20.000	2.003
	77.525	101.000	70.375

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret <u>2015/16</u> kr.	Budget <u>2015/16</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2014/15</u> kr.
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	186.057	177.000	174.065
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 181.662 -	- 175.000 -	- 168.984
Nettooverskud	<u>4.395</u>	<u>2.000</u>	<u>5.081</u>
<u>Note 12. Internet</u>			
Indgåede bidrag	103.600	100.000	96.800
Afholdte udgifter	- 114.422 -	- 95.000 -	- 57.439
Nettounderskud	<u>- 10.822</u>	<u>5.000</u>	<u>39.361</u>
<u>Note 13. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	<u>6.395</u>	<u>30.000</u>	<u>21.625</u>
	<u>6.395</u>	<u>30.000</u>	<u>21.625</u>
<u>Note 14. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.028.031	1.050.000	1.164.364
Omkostninger ved omprioritering	45.197	0	73.262
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	441.040
Andre renter	<u>45</u>	<u>0</u>	<u>222</u>
	<u>1.073.273</u>	<u>1.050.000</u>	<u>1.678.888</u>

Noter til balance pr. 30. september 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. Amagerbro Kvarter, København, 268</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. oktober	217.000.000	217.000.000
Tilbageført opskrivning	-1.000.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>216.000.000</u>	<u>217.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2016. 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 ved årsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 216.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 216.000.000.

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

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. september 2016.

Note 16. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringsstatning	<u>0</u>	<u>131.439</u>
	0	131.439

Note 17. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt TDC - bredbånd 4. kvartal 2015	0	13.543
Forudbetalt TDC - elevatortelefon 4. kvartal 2016	1.421	0
Forudbetalt ejendomsskat	273.950	251.518
Forudbetalt forsikring	<u>190.427</u>	<u>210.131</u>
	<u>465.798</u>	<u>475.192</u>

Note 18. Likvide beholdninger

Danske Bank A/S, erhvervskonto	9.610.146	5.493.976
Kassebeholdning	<u>0</u>	<u>1.967</u>
	<u>9.610.146</u>	<u>5.495.943</u>

Noter til balance pr. 30. september 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. oktober	3.227.361	3.227.361
Tilgang ny andel, bolig nr. 92	24.930	0
Saldo pr. 30. september	<u>3.252.291</u>	<u>3.227.361</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. oktober	150.346.555	149.149.806
Tilbageført kursregulering prioritetsgæld pr. 1. oktober 2014	0	1.196.749
Årets op- eller nedskrivning	-1.000.000	0
Saldo pr. 30. september	<u>149.346.555</u>	<u>150.346.555</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	- 304.239	- 15.537.719
Overført saldo fra almindelig reservefond pr. 1. oktober 2014	0	16.717.424
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 92	1.200.888	0
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 1.963.025	- 4.481.864
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	4.586.968	2.997.920
Saldo pr. 30. september	<u>3.520.592</u>	<u>- 304.239</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. oktober	6.680.182	2.198.318
Overført til reserve til vedligeholdelse af ejendommen	-4.000.000	0
Overført fra overført resultat m.v.	1.963.025	4.481.864
Saldo pr. 30. september	<u>4.643.207</u>	<u>6.680.182</u>
Almindelig reservefond		
Saldo pr. 1. oktober	0	16.717.424
Overført saldo til overført resultat m.v.	0	-16.717.424
Saldo pr. 30. september	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til balance pr. 30. september 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. oktober	9.000.000	9.000.000
Overført fra reserve værdiforringelse ejendom	4.000.000	0
Saldo pr. 30. september	<u>13.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>173.762.645</u>	<u>168.949.859</u>
<u>Note 20. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 22.		
<u>Note 21. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	1.480.672	1.503.475
Fjernvarmeomkostning	1.440.469	1.629.850
	<u>-40.203</u>	<u>126.375</u>
Varmeefterbetaling	<u>51</u>	<u>0</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-40.152</u>	<u>126.375</u>
<u>Note 22. Elregnskab</u>		
Bolig 207		
Saldo pr. 1. oktober	-230	0
Indbetalt aconto	-120	-230
Elomkostning	260	0
Elregnskab i alt	<u>-90</u>	<u>-230</u>

Noter til balance pr. 30. september 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 23. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. oktober	114.226	95.195
Hensat i året	19.140	19.031
	<u>133.366</u>	<u>114.226</u>
Anvendt	-2.135	0
Saldo pr. 30. september	<u>131.231</u>	<u>114.226</u>
<u>Note 24. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.000	44.000
Ørestadens Ejendomsservice	20.600	35.878
ThyssensKrupp, elevatorer	2.953	37.640
Rentokil	2.523	0
Kongeskov VVS	55.344	0
Alfa-Z A/S	16.540	0
Kone A/S, elevatorer	60.890	0
YouSee A/S	46.528	0
Nets	86	0
Rebo	0	90.156
Kloagger	0	66.000
Dong Energy	16.754	0
Skyldige omkostninger, udlæg bestyrelse	13.742	10.201
Skyldig selskabsskat 2015/16	346.725	0
	<u>626.685</u>	<u>283.875</u>

Note 25. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 47.967.889 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Foreningen har pr. 30. september 2016 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 30. september 2016

Note 26. Eventualforpligtelser m.v.

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

Ejerpantebrevet er håndpantset 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 15 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 4 lejligheder og 23 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 30. september 2016

	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. Effektiv rentesats 0,2227% p.a.	100,456	14 år 3 mdr.	19,128	167,852	2.446,863	2.553,564	2.565,208	169,184
Nykredit, tilpasningslån opr. kr. 16.579.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats 0,5214% p.a. Lånet er indfriet.	-	Indfriet	25,570	155,320	-	-	-	-
Nykredit, tilpasningslån opr. kr. 9.986.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats 0,2218% p.a.	100,456	17 år 3 mdr.	50,541	368,216	6.526,175	6.751,568	6.782,355	371,543
Nykredit, tilpasningslån opr. kr. 4.670.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats 0,2215% p.a.	100,456	18 år 3 mdr.	24,702	170,276	3.197,565	3.300,450	3.315,500	171,878
Nykredit, tilpasningslån opr. kr. 2.900.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats 0,3166% p.a.	100,76	19 år 6 mdr.	14,353	103,876	2.072,453	2.109,438	2.125,469	103,195
Nykredit, kontantlån opr. kr. 22.387.000. Obligationsrente 1,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,8016% p.a.	99,589	17 år 9 mdr.	490,062	1.001,875	21.137,458	21.687,264	21.598,129	1.020,046
Nykredit, kontantlån opr. kr. 5.025.000. Obligationsrente 2,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,8492% p.a.	100,00	24 år 9 mdr.	163,062	133,443	4.858,785	5.050,053	5.050,054	137,286
Nykredit, kontantlån opr. kr. 10.402.000. Obligationsrente 2,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 2,698% p.a.	100,00	19 år 6 mdr.	240,613	294,227	10.107,773	10.286,770	10.286,770	406,051
I alt			<u>1.028.031</u>	<u>2.395.085</u>	<u>50.347.072</u>	<u>51.739.107</u>	<u>51.723.485</u>	<u>2.379.183</u>

Øvrige noter pr. 30. september 2016

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. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	109	13.194
Boliglejemål	4	481
Erhvervslejemål	23	2.780
	<u>136</u>	<u>16.455</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. september:

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	13.127	13.187
	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.371	16.576
Foreslået andelsværdi	11.728	11.730
Reserver uden for andelsværdi	1.337	1.198
Andel i foreningens nettogæld m.v.	3.306	3.648
	<u>16.371</u>	<u>16.576</u>

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>459</u>	<u>461</u>
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	<u>478</u>	<u>504</u>
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	<u>1.275</u>	<u>1.247</u>

Øvrige noter pr. 30. september 2016

	<u>2015/16 i pct.</u>	<u>2014/15 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	13	24
Øvrige omkostninger	42	32
Finansielle poster netto	14	18
Afdrag	<u>31</u>	<u>26</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>61</u>	<u>62</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 2016		173.762.645
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-17.643.207</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		156.119.438
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	50.347.072	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-51.723.485</u>	<u>-1.376.413</u>
		<u>154.743.025</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>154.743.025</u>	47,5797
	3.252.290,89	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. januar 2016)		47,5797

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

Øvrige noter pr. 30. september 2016

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 47,5797 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. 2.160.000, kr. 6.480.000, kr. 10.800.000. 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. 216.000.000.

<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>
-10.800.000	-5%	143.943.025	44,2590	-6,98%
-6.480.000	-3%	148.263.025	45,5873	-4,19%
-2.160.000	-1%	152.583.025	46,9156	-1,40%
0	0	154.743.025	47,5797	0,00%
2.160.000	1%	156.903.025	48,2438	+1,40%
6.480.000	3%	161.223.025	49,5721	+4,19%
10.800.000	5%	165.543.025	50,9004	+6,98%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 4.643.207 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 13.000.000, i alt kr. 17.643.207.

Fordelingen af andelsværdien på andele

Andel	Bolig nr.	Indskud (kr.)	Andelsværdi
			inkl. indskud (kr.)
Amager Boulevard 133, st.	2	45.694,16	2.174.114,43
Amager Boulevard 133, 1 th.	3	26.675,18	1.269.197,06
Amager Boulevard 133, 1 tv.	4	16.067,81	764.501,58
Amager Boulevard 133, 2. th.	5	26.674,33	1.269.156,62
Amager Boulevard 133, 2. tv.	6	20.358,14	968.634,19
Amager Boulevard 133, 3. th.	7	26.675,18	1.269.197,06
Amager Boulevard 133, 3.tv.	8	16.067,81	764.501,58
Amager Boulevard 133, 4. th.	9	26.675,18	1.269.197,06
Amager Boulevard 133, 4. tv.	10	16.067,81	764.501,58
Amager Boulevard 133, 5. th.	11	22.773,15	1.083.539,65
Amager Boulevard 133, 5.tv.	12	18.977,76	902.956,13
Amagerbrogade 26, 1. th.	15	44.803,28	2.131.726,62
Amagerbrogade 26, 2. th.	17	45.756,99	2.177.103,86
Amagerbrogade 26, 2. tv.	18	40.778,03	1.940.206,44
Amagerbrogade 26, 3. th.	19	49.882,63	2.373.400,57
Amagerbrogade 26, 3. tv.	20	40.778,03	1.940.206,44
Amagerbrogade 26, 4. th.	21	45.706,80	2.174.715,83
Amagerbrogade 26, 4. tv.	22	45.706,80	2.174.715,83
Amagerbrogade 26, 5. th.	23	39.623,53	1.885.275,67
Amagerbrogade 26, 5. tv.	24	43.863,66	2.087.019,79
Amagerbrogade 24, 1. th.	30	15.415,27	733.453,92
Amagerbrogade 24, 1. tv.	31	25.595,98	1.217.849,05
Amagerbrogade 24, 2.th.	32	15.565,85	740.618,47
Amagerbrogade 24, 2. tv.	33	25.846,95	1.229.790,13
Amagerbrogade 24, 3. th.	34	15.741,54	748.977,75
Amagerbrogade 24, 3. tv.	35	26.123,03	1.242.925,93
Amagerbrogade 24, 4. th.	36	15.892,13	756.142,78
Amagerbrogade 24, 4. tv.	37	26.399,11	1.256.061,74
Amagerbrogade 24, 5. th.	38	15.565,85	740.618,47
Amagerbrogade 24, 5. tv.	39	25.846,95	1.229.790,13
Amagerbrogade 22, 1. th.	44	25.204,56	1.199.225,40
Amagerbrogade 22, 1. tv.	45	27.130,89	1.290.879,61
Amagerbrogade 22, 2. th.	46	25.204,56	1.199.225,40
Amagerbrogade 22, 2. tv.	47	27.130,89	1.290.879,61
Amagerbrogade 22, 3. th.	48	25.204,56	1.199.225,40
Amagerbrogade 22, 3. tv.	49	27.130,89	1.290.879,61
Amagerbrogade 22, 4. th.	50	25.204,56	1.199.225,40
Amagerbrogade 22, 4. tv.	51	27.130,89	1.290.879,61
Amagerbrogade 22, 5. th.	52	25.204,56	1.199.225,40
Amagerbrogade 22, 5. tv.	53	27.130,89	1.290.879,61
Amagerbrogade 20, 1. th.	58	24.010,03	1.142.390,03
Amagerbrogade 20, 1. tv.	59	33.566,38	1.597.078,29
Amagerbrogade 20, 2. th.	60	25.008,96	1.189.918,82
<i>transport</i>		<i>1.211.861,54</i>	<i>57.660.008,57</i>

Andel	Bolig nr.	Andelsværdi	
		Indskud (kr.)	inkl. indskud (kr.)
<i>transport</i>		<i>1.211.861,54</i>	<i>57.660.008,57</i>
Amagerbrogade 20, 2. tv.	61	34.766,12	1.654.161,56
Amagerbrogade 20, 3. th.	62	25.008,96	1.189.918,82
Amagerbrogade 20, 4. th.	64	25.008,96	1.189.918,82
Amagerbrogade 20, 4. tv.	65	34.766,12	1.654.161,56
Amagerbrogade 20, 5. th.	66	25.008,96	1.189.918,82
Amagerbrogade 20, 5. tv.	67	34.766,12	1.654.161,56
Amagerbrogade 18, 1. th.	71	51.055,65	2.429.212,51
Amagerbrogade 18, 1.tv.	72	35.017,93	1.666.142,61
Amagerbrogade 18, 2. tv.	74	35.745,77	1.700.773,01
Amagerbrogade 18, 4. th.	76	44.279,32	2.106.796,76
Amagerbrogade 18, 4. tv.	77	36.473,61	1.735.403,42
Amagerbrogade 18, 5. tv.	79	34.716,77	1.651.813,50
Svinget 1, st. tv.	80	13.452,69	640.074,95
Svinget 1, 1. th.	81	16.491,38	784.654,91
Svinget 1, 1.tv.	82	26.553,66	1.263.415,18
Svinget 1, 2. th.	83	16.491,38	784.654,91
Svinget 1, 2. tv.	84	26.553,66	1.263.415,18
Svinget 1, 3. th.	85	16.390,99	779.878,39
Svinget 1, 3. tv.	86	26.553,66	1.263.415,18
Svinget 1, 4. th.	87	16.491,38	784.654,91
Svinget 1, 4. tv.	88	26.553,66	1.263.415,18
Svinget 1, 5. th.	89	15.081,96	717.595,13
Svinget 1, 5. tv.	90	24.330,10	1.157.618,86
Svinget 3, st. th.	92	24.930,12	1.186.167,63
Svinget 3, 1. th.	93	26.790,54	1.274.685,86
Svinget 3, 1. tv.	94	26.811,67	1.275.691,22
Svinget 3, 2. th.	95	27.593,65	1.312.897,59
Svinget 3, 2. tv.	96	26.811,67	1.275.691,22
Svinget 3, 3. th.	97	27.593,65	1.312.897,59
Svinget 3, 4. th.	98	32.918,65	1.566.259,49
Svinget 3, 4. tv.	99	21.486,67	1.022.329,31
Svinget 3, 5.th.	100	26.553,66	1.263.415,18
Svinget 3, 5. tv.	101	25.846,95	1.229.790,13
Amager Boulevard 127, st.	102	31.681,73	1.507.407,21
Amager Boulevard 127, 1. th.	104	37.995,63	1.807.820,68
Amager Boulevard 127, 1. tv.	105	46.435,53	2.209.388,59
Amager Boulevard 127, 2. th.	106	46.330,29	2.204.381,30
Amager Boulevard 127, 2. tv.	107	40.468,95	1.925.500,50
Amager Boulevard 127, 3. th.	108	46.330,29	2.204.381,30
Amager Boulevard 127, 3. tv.	109	40.468,95	1.925.500,50
Amager Boulevard 127, 4. th.	110	46.330,29	2.204.381,30
Amager Boulevard 127, 4. tv.	111	40.468,95	1.925.500,50
Amager Boulevard 127, 5. th.	112	45.426,77	2.161.392,09
Amager Boulevard 127, 5. tv.	113	39.690,92	1.888.482,07
Amager Boulevard 129, 1. th.	116	33.756,00	1.606.100,35
Amager Boulevard 129, 1. tv.	117	25.668,19	1.221.284,78
<i>transport</i>		<i>2.641.810,07</i>	<i>125.696.530,70</i>

<u>Andel</u>	<u>Bolig nr.</u>	<u>Indskud (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
<i>transport</i>		<i>2.641.810,07</i>	<i>125.696.530,70</i>
Amager Boulevard 129, 2. th.	118	34.011,94	1.618.277,90
Amager Boulevard 129, 2. tv.	119	26.717,31	1.271.201,60
Amager Boulevard 129, 3.th.	120	27.846,71	1.324.938,11
Amager Boulevard 129, 3. tv.	121	35.989,70	1.712.379,13
Amager Boulevard 129, 4. th.	122	35.989,70	1.712.379,13
Amager Boulevard 129, 4. tv.	123	27.846,71	1.324.938,11
Amager Boulevard 129, 5. th.	124	35.989,70	1.712.379,13
Amager Boulevard 129, 5. tv.	125	26.555,72	1.263.513,19
Amager Boulevard 131, st.	126	30.262,22	1.439.867,35
Amager Boulevard 131, 1.th.	129	28.325,44	1.347.715,94
Amager Boulevard 131, 1.tv.	130	35.711,54	1.699.144,36
Amager Boulevard 131, 2. th.	131	28.822,43	1.371.362,57
Amager Boulevard 131, 3. th.	133	28.822,43	1.371.362,57
Amager Boulevard 131, 3. tv.	134	36.208,53	1.722.791,00
Amager Boulevard 131, 4. th.	135	28.822,43	1.371.362,57
Amager Boulevard 131, 4. tv.	136	36.208,53	1.722.791,00
Amager Boulevard 131, 5. th.	137	28.822,43	1.371.362,57
Amager Boulevard 131, 5. tv.	138	35.989,70	1.712.379,13
Svinget 3, st.tv.	140	15.611,44	742.787,63
Svinget 1, st. th.	142	25.926,21	1.233.561,30
		3.252.290,89	154.743.025,00

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 2016

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 2016	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	109	13067
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	4	475
B4	Erhvervslejemål	23	3220
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

	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 2016 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	216.000.000	12.886

Forklaring på udregning		Andre reserver 30. september 2016	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	17.643.207	1.053

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	8%

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**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	506.023	* 12 /	13.067	465
H2	Erhvervslejeindtægter	297.674	* 12 /	13.067	273
H3	Boligindtægter	19.629	* 12 /	13.067	18

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	331	229	351

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. m²
K1	Andelsværdi	11.842
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.232
K3	Teknisk andelsværdi	15.074

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

		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	42	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	16	92	18
M3	Vedligeholdelse i alt	61	134	61

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

P1	Friværdi	76%
----	----------	-----

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

		2013/14	2014/15	2015/16
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	285	186	183

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2016

		<u>30/9 2016</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, lejerfraflytning	11.300	
Beboerkonto, andelssalg	41.300	
Mellemregning administrator	800	
Forudbetalte omkostninger	465.800	
Likvide beholdninger	<u>9.610.100</u>	10.129.300
 Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	40.200	
Elregnskab	100	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	131.200	
Forudbetalt løbende boligafgift	31.900	
Beboerkonto, lejerfraflytning	600	
Øvrig gæld	<u>626.700</u>	<u>830.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2016		<u><u>9.298.600</u></u>
 Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2015		5.856.300
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	2.191.900	
Optagelse af lån	10.402.000	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	<u>1.225.800</u>	<u>13.819.700</u>
		19.676.000
Formueafgang i årets løb:		
Fald i forudbetalt leje og deposita	4.000	
Indfrielse af lån	<u>10.373.400</u>	<u>10.377.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2016		<u><u>9.298.600</u></u>

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	6.084.000	6.053.610	6.038.000
Kælderleje - og værelsesleje - medlemmer	17.000	21.268	43.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	236.000	229.785	295.000
Kælderleje - og værelsesleje - ikke medlemmer	13.000	13.100	19.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.572.000	3.543.122	3.521.000
Antenneregnskab	0	4.395	2.000
Internetregnskab	9.000	0	5.000
Påkravsgebyr	0	2.332	0
Flyttegebyrer	0	10.500	13.000
Andre indtægter	0	8	0
	9.931.000	9.878.120	9.936.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	1.055.000	1.025.680	1.055.000
Refusion af ejendomskat og renovation fra beboere	-10.000	-9.135	-10.000
Forsikringer	290.000	306.571	320.000
Vandafgift	388.000	367.155	420.000
Elforbrug fællesarealer	122.000	116.091	110.000
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	23.684	20.000
Snerydning	30.000	21.938	30.000
Renhold, fortov	55.000	52.487	55.000
Anden renholdelse	20.000	10.294	20.000
Vedligeholdelse, løbende	850.000	714.392	850.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (jf. note 1)	10.800.000	309.824	10.750.000
Administrationshonorar	317.000	304.955	315.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	40.000	40.000
Teknisk rådgivning	0	8.500	0
Varmeregnskabshonorar	30.000	27.369	25.000
Gebyrer m.v.	12.000	11.277	12.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.000	25.900	26.000
Vurderingshonorar, overdragelser	0	1.175	0
Kopiering og kontorartikler	5.000	5.168	5.000
Blomster og gaver	5.000	6.300	5.000
Møder og generalforsamling	10.000	2.821	10.000
Telefon	0	28	0
ABF kontingent	14.000	13.263	13.000
Tilskud til kurser og fester	20.000	12.636	20.000
<i>transport</i>	14.559.000	3.837.353	14.551.000

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
<i>transport</i>	<i>14.559.000</i>	<i>3.837.353</i>	<i>14.551.000</i>
Ejendommens andel i varmeudgifter	2.000	10.234	2.000
Andre foreningsudgifter	20.000	0	20.000
Internetregnskab	0	10.822	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	20.000	19.140	20.000
OMKOSTNINGER I ALT	14.601.000	3.877.549	14.593.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-4.670.000	6.000.571	-4.657.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	5.000	6.395	30.000
Prioritetsrenter og bidrag (inkl. låneomlægning pr. 1. januar 2017)	-1.026.000	-1.028.031	-1.050.000
Omkostninger ved omprioritering	-30.000	-45.197	0
Andre renter	0	-45	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	1.051.000	1.066.878	1.020.000
RESULTAT FØR SKAT	-5.721.000	4.933.693	-5.677.000
Skat af årets resultat	250.000	346.725	250.000
ÅRETS RESULTAT	-5.971.000	4.586.968	-5.927.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-5.971.000	4.586.968	5.927.000
DISPONERET I ALT	-5.971.000	4.586.968	-5.927.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-5.971.000	4.586.968	-5.927.000
Betalte prioritetsafdrag (inkl. låneomlægning pr. 1. januar 2017)	-2.591.000	-2.395.085	-2.389.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	10.800.000	309.824	10.750.000
Resultat af ordinær drift	2.238.000	2.501.707	2.434.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-10.800.000	-309.824	-10.750.000
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-8.562.000	2.191.883	-8.316.000

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Udskiftning af 3 elevatorer	7.500.000
Renovering af yderligere 3-4 bagtrapper + el på loft	1.300.000
Fugt evt. dræn mod Amagerbrogade	100.000
Maling af vinduer mod Amager Boulevard	1.900.000
	<u>10.800.000</u>

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2016/17

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2016	9.298.600
Årets budgetterede resultat 2016/17 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-8.562.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 30. september 2017	<u><u>736.600</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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.