

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Sønderport

Amagerbrogade 18-26 / Amager Boulevard 127-133 / Svinget 1-3, 2300 København S

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Penneo dokumentnøgle: 74YNY-E82KB-5B8LY-4Z5J0-7WIZN-YTAC1

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for Andelsboligforeningen Sønderport.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 9. januar 2020

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse

Sune Maaholm
formand

Thomas Grum

Martin Ginnerup-Nielsen

Rie Brorson Dahl Nielsen

Lene Merete Priess

Rune Siglev

Jean Elisabeth Hørdum Axelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. januar 2020.

Dirigent

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderport

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderport for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Sønderport har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 og 1. oktober 2019 - 30. september 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes bevisgelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København V, den 9. januar 2020

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
mne24681

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Sønderport Amagerbrogade 18-26 / Amager Boulevard 127-133 / Svinget 1-3 2300 København S
	CVR-nr.: 19 89 87 84 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
	Andelskapital: 3.252.291 Andelshavere: 109
Ejendommen	Matrikelnr.: Amagerbro Kvarter, København, 268
Bestyrelse	Sune Maaholm, formand Thomas Grum Martin Ginnerup-Nielsen Rie Brorson Dahl Nielsen Lene Merete Priess Rune Siglev Jean Elisabeth Hørdum Axelsen
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3.th. 1414 København K. Tlf.: 33 13 11 30 Mail: info@skovgaardalsig.dk
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
Advokatforbindelse	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 27. januar 2020.

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sønderport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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 forventede 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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen 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.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 34 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 35. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2018/19	Budget 2018/19	Budget 2019/20	2017/18
		(ej revideret)	(ej revideret)	
2 Boligafgift	6.108.084	6.104.000	6.108.000	6.104.480
3 Lejeindtægter	4.034.120	3.997.000	4.079.000	3.968.298
4 Øvrige indtægter	60.613	0	0	9.888
5 Internetregnskab	21.473	0	0	12.071
6 Antenneregnskab	5.804	0	0	5.379
Indtægter i alt	10.230.094	10.101.000	10.187.000	10.100.116
7 Ejendomsskat og forsikringer	-1.365.864	-1.369.000	-1.350.000	-1.341.887
8 Forbrugsafgifter	-524.633	-525.000	-520.000	-544.583
9 Renholdelse	-567.439	-563.000	-585.000	-644.935
10 Vedligeholdelse, løbende	-586.457	-850.000	-850.000	-806.801
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-4.347.511	-9.900.000	-5.000.000	-2.349.475
12 Administrationsomkostninger	-467.231	-498.000	-503.000	-490.453
13 Øvrige foreningsomkostninger	-45.724	-135.000	-50.000	-125.095
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-19.575	-19.000	-20.000	-19.466
Omkostninger i alt	-7.924.434	-13.859.000	-8.878.000	-6.322.695
Resultat før finansielle poster	2.305.660	-3.758.000	1.309.000	3.777.421
14 Finansielle omkostninger	-764.821	-754.000	-691.000	-816.723
Finansielle poster netto	-764.821	-754.000	-691.000	-816.723
Resultat før skat	1.540.839	-4.512.000	618.000	2.960.698
Skat af årets resultat	-415.649	-350.000	0	-392.652
Årets resultat	1.125.190	-4.862.000	618.000	2.568.046

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
Årets resultat fordeles således:				
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-3.242.917	0	0	0
Overført til "Andre reserver"	-3.242.917	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag	2.560.013	2.563.000	2.589.000	2.530.916
Overført restandel af årets resultat	1.808.094	-7.425.000	-1.971.000	37.130
Overført til "Overført resultat"	4.368.107	-4.862.000	618.000	2.568.046
I alt	1.125.190	-4.862.000	618.000	2.568.046

Balance 30. september

Aktiver			
Note		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
15	Ejendom	218.536.107	216.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>218.536.107</u>	<u>216.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>218.536.107</u>	<u>216.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
16	Beboerkonto	98.037	45.202
17	Varmeregnskab	12.819	6.020
	Elregnskab	0	38
18	Andre tilgodehavender	1.196	34.580
19	Periodeafgrænsningsposter	524.744	508.631
	Tilgodehavender i alt	<u>636.796</u>	<u>594.471</u>
20	Likvide beholdninger	<u>7.754.566</u>	<u>13.025.406</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.391.362</u>	<u>13.619.877</u>
	Aktiver i alt	<u>226.927.469</u>	<u>229.619.877</u>

Balance 30. september

Passiver			
Note		2019	2018
Egenkapital			
21	Andelsindskud	3.252.291	3.252.291
22	Reserve for opskrivning af ejendom	149.346.555	149.346.555
23	Overført resultat	16.564.811	12.018.319
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	169.163.657	164.617.165
24	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.000.000	2.421.302
25	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	8.000.000	13.000.000
	Andre reserver	12.000.000	15.421.302
	Egenkapital i alt	181.163.657	180.038.467
Gældsforpligtelser			
26	Gæld til realkreditinstitutter	40.602.259	43.188.584
	Langfristet del af skyldig skat	415.649	394.508
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.017.908	43.583.092
26	Kortfristet del af langfristet gæld	2.588.859	2.562.549
	Deposita	1.322.874	1.268.591
27	Beboerkonto	24.271	36.989
28	Skyldig skat	394.508	382.577
	Elregnskab	120	0
29	Indvendig vedligeholdelse for lejere	145.194	125.619
30	Anden gæld	270.078	1.621.993
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.745.904	5.998.318
	Gældsforpligtelser i alt	45.763.812	49.581.410
	Passiver i alt	226.927.469	229.619.877
1	Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser		
31	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
32	Eventualforpligtelser		
33	Likviditetsudvikling		
34	Nøgleoplysninger		
35	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser				
Årets resultat	1.125.190	-4.862.000	618.000	2.568.046
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	3.242.917	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag	-2.560.013	-2.563.000	-2.589.000	-2.530.916
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4.347.511	9.900.000	5.000.000	2.349.475
Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	6.155.605	2.475.000	3.029.000	2.386.605
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-4.347.511	-9.900.000	-5.000.000	-2.349.475
	1.808.094	-7.425.000	-1.971.000	37.130
2. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	6.084.384	6.084.000	6.084.000	6.084.380
Kælderleje - og værelsesleje - medlemmer	23.700	20.000	24.000	20.100
	6.108.084	6.104.000	6.108.000	6.104.480
3. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	241.189	238.000	243.000	238.153
Kælderleje - og loftrumsleje - ikke-medlemmer	23.700	22.000	25.000	21.800
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.769.231	3.737.000	3.811.000	3.708.345
	4.034.120	3.997.000	4.079.000	3.968.298

Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
4. Øvrige indtægter				
Vurderingsgebyrer	7.500	0	0	5.500
Påkravsgebyr	2.680	0	0	1.999
Indtægtsført korrektion varmeregnskab 2014/15	50.433	0	0	0
Andre indtægter	0	0	0	2.389
	60.613	0	0	9.888
5. Internetregnskab				
Indbetalte bidrag	69.450			69.000
Afholdte udgifter	-47.977			-56.929
	21.473	0	0	12.071
6. Antenneregnskab				
Indbetalte bidrag	199.558			189.622
Afholdte udgifter	-193.754			-184.243
	5.804	0	0	5.379
7. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.092.345	1.085.000	1.095.000	1.059.552
Forsikringer	282.654	294.000	265.000	291.470
Refusion af ejendomsskat og renovation fra beboere	-9.135	-10.000	-10.000	-9.135
	1.365.864	1.369.000	1.350.000	1.341.887
8. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	414.193	435.000	425.000	458.219
Elforbrug fællesarealer	110.440	90.000	95.000	86.364
	524.633	525.000	520.000	544.583

Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
9. Renholdelse				
Viceværtsservice og varmemester	257.522	253.000	260.000	251.649
Vinduespolering	28.253	15.000	30.000	27.806
Trappevask og gårdtoilet	217.848	230.000	230.000	216.000
Renholdelse af fortov, egen ordning	45.000	45.000	45.000	15.000
Kørsel af affald/loftrum	4.219	0	0	65.138
Renholdelse af fortov, Københavns Kommune, regulering 2016-2019	-27.592	0	0	48.987
Snerydning	8.375	15.000	15.000	9.563
Anden renholdelse (skadedyrsbekæmpelse)	33.814	5.000	5.000	10.792
	567.439	563.000	585.000	644.935
10. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	62.551			182.062
Maler	0			12.904
Elektriker	34.608			7.245
Murer	5.744			19.762
Tømrer	16.438			25.581
VVS	110.347			171.995
Låseservice	32.005			5.454
Elevator	128.230			116.351
Skadedyrsbekæmpelse	0			10.792
Dørtelefon	1.594			10.557
Fælles gårdanlæg	108.245			15.810
Kloakarbejde	23.581			114.802
Arbejdsweekend	0			1.315
Elevatorabonnement	59.432			89.627
Graffiti fjernelse	0			3.994
Køb af løvsuger	0			16.727
Anden vedligeholdelse	3.682			1.823
	586.457	850.000	850.000	806.801

Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Byggesag, elevator	5.779.024	6.000.000	0	1.650.969
- 1/3 overført til ejendommens værdikonto	-2.536.107	0	0	0
Renovering af tag	0	0	0	110.250
Konvertering af erhverv til bolig (bolig 92)	0	0	0	1.100
Renovering af bagtrapper	974.594	900.000	0	587.156
Projekt med vinduer og dørtelefon	0	3.000.000	4.500.000	0
Øvrige arbejder	0	0	500.000	0
Teknisk bistand maling af vinduer og dørtelefonanlæg	130.000	0	0	0
	4.347.511	9.900.000	5.000.000	2.349.475
12. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	306.483	310.000	310.000	308.070
Revision og regnskabsmæssig assistance	41.000	41.000	41.000	41.000
Varmeregnskabshonorar	57.736	58.000	60.000	56.331
Gebyrer m.v.	11.035	15.000	15.000	13.504
Kopiering og kontorartikler	6.129	5.000	6.000	3.000
Telefon (opsagt)	251	1.000	0	419
Møder og generalforsamling	7.250	10.000	10.000	3.393
Bidrag til arrangementer og kurser	11.097	25.000	25.000	20.013
Blomster og gaver	0	10.000	10.000	9.098
Teknisk rådgivning	0	0	0	13.125
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.250	23.000	26.000	22.500
	467.231	498.000	503.000	490.453

Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
13. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	0	50.000	0	50.000
ABF kontingent	13.675	14.000	14.000	13.538
Andre foreningsudgifter	0	6.000	6.000	100
Småanskaffelser	15.855	0	0	13.918
Ejendommens andel i varmeudgifter	2.406	15.000	5.000	163
Øvrige foreningsomkostninger	0	0	25.000	0
Tab lejere	13.788	50.000	0	47.376
	45.724	135.000	50.000	125.095
14. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	729.638	754.000	691.000	793.062
Renter, pengeinstitutter	35.183	0	0	22.916
Andre renter	0	0	0	745
	764.821	754.000	691.000	816.723

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
15. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2018	66.653.445	66.653.445
Tilgang 1/3 af byggesag elevatorer, overført fra resultatopgørelsen	<u>2.536.107</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 30. september 2019	<u>69.189.552</u>	<u>66.653.445</u>
Opskrivninger 1. oktober 2018	<u>149.346.555</u>	<u>149.346.555</u>
Opskrivninger 30. september 2019	<u>149.346.555</u>	<u>149.346.555</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>218.536.107</u>	<u>216.000.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>216.000.000</u>	<u>216.000.000</u>

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

SKAT oplyser, at den førstkomende vurdering efter den 1. oktober 2012, som medtager værdien af forbedringsarbejder, er den 1. oktober 2020. På denne baggrund indgår ejendommen i foranstående beregning til ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2018 med tillæg af forbedringsarbejder på ejendommen kr. 2.536.107, som er afholdt efter den sidste egentlige vurdering den 1. oktober 2012.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
16. Beboerkonto		
Udlæg flyttesager m.v.	3.950	3.750
Restancer	94.087	41.452
	<u>98.037</u>	<u>45.202</u>
17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-1.413.186	-1.372.054
Fjernvarmeomkostning	1.426.005	1.378.074
	<u>12.819</u>	<u>6.020</u>
18. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	23.925
Andre tilgodehavender	1.196	10.655
	<u>1.196</u>	<u>34.580</u>
19. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	174.056	194.231
Forudbetalt YouSee	48.259	0
Forudbetalt TDC	1.182	1.675
Forudbetalt ejendomsskat	273.824	285.971
Forudbetalt Brunata	27.423	26.754
	<u>524.744</u>	<u>508.631</u>
20. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	21.289	21.289
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	7.733.277	12.767.091
Danske Bank A/S, erhvervskonto	0	237.026
	<u>7.754.566</u>	<u>13.025.406</u>

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
21. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2018	3.252.291	3.252.291
	<u>3.252.291</u>	<u>3.252.291</u>
22. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2018	149.346.555	149.346.555
	<u>149.346.555</u>	<u>149.346.555</u>
23. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2018	12.018.319	9.491.523
Årets overførte overskud eller underskud	4.368.107	2.568.046
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	178.385	0
Forbedringer bolig 92 (ny andel 1/6 2016)	0	-41.250
	<u>16.564.811</u>	<u>12.018.319</u>
24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. oktober 2018	2.421.302	2.421.302
Overført til overført resultat m.v.	-178.385	0
Overført fra reserve vedligeholdelse af ejendomme	1.757.083	0
	<u>4.000.000</u>	<u>2.421.302</u>
25. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. oktober 2018	13.000.000	13.000.000
Ifølge resultatdisponering	-3.242.917	0
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	-1.757.083	0
	<u>8.000.000</u>	<u>13.000.000</u>

26. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløn- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lån 06	100,45	11	173.164	4.545	1.929.193	172.727	2.044.891
Nykredit, lån 10	100,45	14	382.418	12.605	5.384.130	381.353	5.631.917
Nykredit, lån 12	100,45	15	177.239	6.238	2.668.443	176.730	2.782.096
Nykredit, lån 14	100,69	17	107.260	4.982	1.752.895	107.381	1.798.657
Nykredit, lån 23	100,00	15	1.057.386	408.172	18.021.476	1.076.564	18.414.251
Nykredit, lån 26	100,00	18	662.546	293.096	13.434.981	674.104	13.697.745
			2.560.013	729.638	43.191.118	2.588.859	44.369.557

Nykredit, lån 6: Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 4.283.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,1408% p.a. Rentetilpasses 1. januar 2020.
 Nykredit, lån 10: Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 9.986.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,1399% p.a. Rentetilpasses 1. januar 2020.
 Nykredit, lån 12: Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 4.670.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,1397% p.a. Rentetilpasses 1. januar 2020.
 Nykredit, lån 14: Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 2.900.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,1385% p.a. Rentetilpasses 1. april 2020.
 Nykredit, lån 23: Kontantlån. Oprindeligt kr. 22.387.000. Obligationsrente 1,5% p.a. Konvertibelt og derfor maks kurs 100. Kontantlånsrente 1,8016% p.a.
 Nykredit, lån 26: Kontantlån. Oprindeligt kr. 15.228.000. Obligationsrente 1,5% p.a. Konvertibelt og derfor maks kurs 100. Kontantlånsrente 1,7332% p.a.

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
27. Beboerkonto		
Fraflyttere	0	23.200
Forudbetalt løbende leje og boligafgift	<u>24.271</u>	<u>13.789</u>
	<u>24.271</u>	<u>36.989</u>
28. Skyldig skat		
Skyldig skat 1. oktober 2018	777.085	731.158
Regulering af tidligere års skat, 2016/17	0	-1.856
Betalt skat vedrørende tidligere år, 2016/17	<u>-382.577</u>	<u>-346.725</u>
Skyldig skat vedrørende tidligere år	394.508	382.577
Beregnet skat for året, 2018/19	<u>415.649</u>	<u>394.508</u>
Skyldig skat	810.157	777.085
Langfristet del af skyldig skat	<u>-415.649</u>	<u>-394.508</u>
	<u>394.508</u>	<u>382.577</u>
29. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. oktober 2018	125.619	150.371
Hensat i året	<u>19.575</u>	<u>19.466</u>
	145.194	169.837
Anvendt	<u>0</u>	<u>-44.218</u>
	<u>145.194</u>	<u>125.619</u>

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
30. Anden gæld		
Revisor	44.000	44.000
Valuarvurdering	0	50.000
Øvrige skyldige omkostninger	7.169	19.398
Ørestadens Ejendomsservice	25.310	24.721
God Service ApS	0	18.000
Schindler Elevatorer A/S, byggesagen	0	1.450.969
Byggesagen elevatorer	178.363	0
Ørsted, elafgifter	15.236	14.905
	<u>270.078</u>	<u>1.621.993</u>

31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.191 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2019 udgør 218.536 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev på i alt 6.691 t.kr. Ejerpantebrevet er håndpantet til Nykredit Realkredit A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

32. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 34, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen 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 andelsboligforeningen udlejer fortsat 4 lejligheder og 23 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

33. Likviditetsudvikling**Likviditetsudvikling i regnskabsåret****2018/19**

Omsætningsaktiver	13.619.877
Kortfristet gæld	-5.998.318
Kortfristet del af langfristet gæld	2.562.549

Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	10.184.108
---	-------------------

Resultat før skat	1.540.839
Årets afdrag	-2.560.013
Ændring i skyldig selskabsskat, kortfristet del	-394.508
Investeringer (forbedringer/driftsmidler)	-2.536.107

Likviditet ultimo

2018/19	6.234.319
----------------	------------------

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret**2018/19**

Omsætningsaktiver	8.391.362
Kortfristet gæld	-4.745.902
Kortfristet del af langfristet gæld	2.588.859

Likviditet ultimo

2018/19	6.234.319
----------------	------------------

Likviditetsudvikling i budget 2019/20

Budget 2019/20 (ekskl. næste års afdrag)	618.000
Næste års afdrag	-2.589.000

Likviditet ultimo 2019/20	4.263.319
----------------------------------	------------------

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

34. Nøgleoplysninger

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.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	30/09 2017	30/09 2018	30/09 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	13.067	13.069	109	13.069
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	475	475	4	475
B4	Erhvervslejemål	3.220	3.220	23	3.220
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	16.762	16.764	136	16.764

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1917

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	218.536.107	13.036	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2019 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.000.000	716	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	507.032 * 12 /	13.069	466
H2	Erhvervslejeindtægter	317.622 * 12 /	13.069	292
H3	Boliglejeindtægter	20.186 * 12 /	13.069	19
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	287	196	86

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		kr. pr. m²	
K1	Andelsværdi	12.854	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.860	
K3	Teknisk andelsværdi	15.714	

Feltnr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		<u>År 2016/17</u>	<u>År 2017/18</u>	<u>År 2018/19</u>
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	18	48	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	81	140	259
M3	Vedligeholdelse i alt	99	188	294

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

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		<u>År 2016/17</u>	<u>År 2017/18</u>	<u>År 2018/19</u>
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	188	194	196

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	16.722	13.036
Valuarvurdering	17.369	13.541
Anskaffelsessum (kostpris)	5.294	4.127
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.860	2.229
Foreslået andelsværdi	12.854	10.021
Reserver uden for andelsværdi	918	716
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		466
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	20.186 *12/475	510
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	317.622 *12/3.220	1.184
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		44
Øvrige omkostninger		26
Finansielle poster, netto		7
Afdrag		<u>23</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>60</u>

35. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital fratrukket generalforsamlingsbestemte reserver	169.163.657
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	43.191.118
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-44.369.557</u>
	<u>167.985.218</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30. september 2019.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>3.252.291</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>51,65</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. januar 2019)	<u>50,23</u>

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på andele:

Type	Bolig nr.	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud(kr.)
Amager Boulevard 133, s	2	45.694	2.360.095
Amager Boulevard 133, 1. th.	3	26.675	1.377.764
Amager Boulevard 133, 1. tv.	4	16.068	829.912
Amager Boulevard 133, 2. th.	5	26.674	1.377.712
Amager Boulevard 133, 2. tv.	6	20.358	1.051.491
Amager Boulevard 133, 3. th.	7	26.675	1.377.764
Amager Boulevard 133, 3. tv.	8	16.068	829.912
Amager Boulevard 133, 4. th.	9	26.675	1.377.764
Amager Boulevard 133, 4. tv.	10	16.068	829.912
Amager Boulevard 133, 5. th.	11	22.773	1.176.225
Amager Boulevard 133, 5. tv.	12	18.978	980.214
Amagerbrogade 26, 1. th.	15	44.803	2.314.075
Amagerbrogade 26, 2. th.	17	45.757	2.363.349
Amagerbrogade 26, 2. tv.	18	40.778	2.106.184
Amagerbrogade 26, 3. th.	19	49.883	2.576.457
Amagerbrogade 26, 3. tv.	20	40.778	2.106.184
Amagerbrogade 26, 4. th.	21	45.707	2.360.767
Amagerbrogade 26, 4. tv.	22	45.707	2.360.767
Amagerbrogade 26, 5. th.	23	39.624	2.046.580
Amagerbrogade 26, 5. tv.	24	43.864	2.265.576
Amagerbrogade 24, 1. th.	30	15.415	796.185
Amagerbrogade 24, 1. tv.	31	25.596	1.322.033
Amagerbrogade 24, 2. th.	32	15.566	803.984
Amagerbrogade 24, 2. tv.	33	25.847	1.334.998
Amagerbrogade 24, 3. th.	34	15.742	813.074
Amagerbrogade 24, 3. tv.	35	26.123	1.349.253
Amagerbrogade 24, 4. th.	36	15.892	820.822
Amagerbrogade 24, 4. tv.	37	26.399	1.363.508
Amagerbrogade 24, 5. th.	38	15.566	803.984
Amagerbrogade 24, 5. tv.	39	25.847	1.334.998
Amagerbrogade 22, 1. th.	44	25.205	1.301.838
Amagerbrogade 22, 1. tv.	45	27.131	1.401.316
Amagerbrogade 22, 2. th.	46	25.205	1.301.838
Amagerbrogade 22, 2. tv.	47	27.131	1.401.316
Amagerbrogade 22, 3. th.	48	25.205	1.301.838
Amagerbrogade 22, 3. tv.	49	27.131	1.401.316
Amagerbrogade 22, 4. th.	50	25.205	1.301.838
Amagerbrogade 22, 4. tv.	51	27.131	1.401.316
Amagerbrogade 22, 5. th.	52	25.205	1.301.838
Amagerbrogade 22, 5. tv.	53	27.131	1.401.316

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Amagerbrogade 20, 1. th.	58	24.010	1.240.117
Amagerbrogade 20, 1. tv.	59	33.566	1.733.684
Amagerbrogade 20, 2. th.	60	25.009	1.291.715
Amagerbrogade 20, 2. tv.	61	34.766	1.795.664
Amagerbrogade 20, 3. th.	62	25.009	1.291.715
Amagerbrogade 20, 4. th.	64	25.009	1.291.715
Amagerbrogade 20, 4. tv.	65	34.766	1.795.664
Amagerbrogade 20, 5. th.	66	25.009	1.291.715
Amagerbrogade 20, 5. tv.	67	34.766	1.795.664
Amagerbrogade 18, 1. th.	71	51.056	2.637.042
Amagerbrogade 18, 1. tv.	72	35.018	1.808.680
Amagerbrogade 18, 2. tv.	74	35.746	1.846.281
Amagerbrogade 18, 4. th.	76	44.279	2.287.010
Amagerbrogade 18, 4. tv.	77	36.474	1.883.882
Amagerbrogade 18, 5. tv.	79	34.717	1.793.133
Svinget 1, st. tv.	80	13.453	694.847
Svinget 1, 1. th.	81	16.491	851.760
Svinget 1, 1. tv.	82	26.554	1.371.514
Svinget 1, 2. th.	83	16.491	851.760
Svinget 1, 2. tv.	84	26.554	1.371.514
Svinget 1, 3. th.	85	16.391	846.595
Svinget 1, 3. tv.	86	26.554	1.371.514
Svinget 1, 4. th.	87	16.491	851.760
Svinget 1, 4. tv.	88	26.554	1.371.514
Svinget 1, 5. th.	89	15.082	778.985
Svinget 1, 5. tv.	90	24.330	1.256.645
Svinget 3, st. th.	92	24.930	1.287.635
Svinget 3, 1. th.	93	26.791	1.383.755
Svinget 3, 1. tv.	94	26.812	1.384.840
Svinget 3, 2. th.	95	27.594	1.425.230
Svinget 3, 2. tv.	96	26.812	1.384.840
Svinget 3, 3. th.	97	27.594	1.425.230
Svinget 3, 4. th.	98	32.919	1.700.266
Svinget 3, 4. tv.	99	21.487	1.109.804
Svinget 3, 5. th.	100	26.554	1.371.514
Svinget 3, 5. tv.	101	25.847	1.334.998
Amager Boulevard 127, st.	102	31.682	1.636.375
Amager Boulevard 127, 1. th.	104	37.996	1.962.493
Amager Boulevard 127, 1. tv.	105	46.436	2.398.419
Amager Boulevard 127, 2. th.	106	46.330	2.392.945
Amager Boulevard 127, 2. tv.	107	40.469	2.090.224
Amager Boulevard 127, 3. th.	108	46.330	2.392.945
Amager Boulevard 127, 3. tv.	109	40.469	2.090.224

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Amager Boulevard 127, 4. th.	110	46.330	2.392.945
Amager Boulevard 127, 4. tv.	111	40.469	2.090.224
Amager Boulevard 127, 5. th.	112	45.427	2.346.305
Amager Boulevard 127, 5. tv.	113	39.691	2.050.040
Amager Boulevard 129, 1. th.	116	33.756	1.743.497
Amager Boulevard 129, 1. tv.	117	25.668	1.325.752
Amager Boulevard 129, 2. th.	118	34.012	1.756.720
Amager Boulevard 129, 2. tv.	119	26.717	1.379.933
Amager Boulevard 129, 3. th.	120	27.847	1.438.298
Amager Boulevard 129, 3. tv.	121	35.990	1.858.884
Amager Boulevard 129, 4. th.	122	35.990	1.858.884
Amager Boulevard 129, 4. tv.	123	27.847	1.438.298
Amager Boulevard 129, 5. th.	124	35.990	1.858.884
Amager Boulevard 129, 5. tv.	125	26.556	1.371.617
Amager Boulevard 131, st.	126	30.262	1.563.032
Amager Boulevard 131, 1. th.	129	28.325	1.462.986
Amager Boulevard 131, 1. tv.	130	35.712	1.844.525
Amager Boulevard 131, 2. th.	131	28.822	1.488.656
Amager Boulevard 131, 3. th.	133	28.822	1.488.656
Amager Boulevard 131, 3. tv.	134	36.209	1.870.195
Amager Boulevard 131, 4. th.	135	28.822	1.488.656
Amager Boulevard 131, 4. tv.	136	36.209	1.870.195
Amager Boulevard 131, 5. th.	137	28.822	1.488.656
Amager Boulevard 131, 5. tv.	138	35.990	1.858.884
Svinget 3, st. tv.	140	15.611	806.308
Svinget 1, st. th	142	25.926	1.339.078
Afrunding		-8	3.971
		3.252.291	167.985.218

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.

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 51,65 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.185.361 kr., 6.556.083 kr. og 10.926.805 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen 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 218.536.107 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-10.926.805	157.058.413	48,29	-6,51%
-3%	-6.556.083	161.429.135	49,64	-3,89%
-1%	-2.185.361	165.799.857	50,98	-1,30%
0%	0	167.985.218	51,65	0,00%
1%	2.185.361	170.170.579	52,32	1,30%
3%	6.556.083	174.541.301	53,67	3,91%
5%	10.926.805	178.912.023	55,01	6,51%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 4.000.000 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 8.000.000 kr. i alt 12.000.000 kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Thomas Peter Grum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-774241492196

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-01-30 14:00:41Z

NEM ID 

Sune Maaholm

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-710930436690

IP: 80.160.xxx.xxx

2020-01-30 15:10:27Z

NEM ID 

Rie Brorson Dahl Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-058021475894

IP: 195.249.xxx.xxx

2020-01-31 07:38:45Z

NEM ID 

Rune Siglev

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-616437563071

IP: 194.62.xxx.xxx

2020-01-31 11:10:49Z

NEM ID 

Jacob Glistrup

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-01-31 12:49:57Z

NEM ID 

Jean Elisabeth Hørdum-Axelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-328452179726

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-02-01 19:22:21Z

NEM ID 

Lene Merete Priess

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-509068538550

IP: 192.66.xxx.xxx

2020-02-03 07:13:56Z

NEM ID 

Søren Deleuran

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-02-05 10:28:54Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>