

# Andelsboligforeningen Sønderport

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

## Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	13
Noter	15

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 for Andelsboligforeningen Sønderport.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 21. december 2022

### Bestyrelse

Sune Maaholm  
formand

Thomas Grum

Martin Ginnerup-Nielsen

Kenneth Schelbech Dollerup

Morten Stenak

Rune Siglev

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. januar 2023.

---

Dirigent

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Sønderport skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022.

København S, den 21. december 2022

### **Administrator**

Wantzin Ejendomsadvokater  
Advokatanpartsselskab

---

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderport

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderport for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2021 - 30. september 2022 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 og 1. oktober 2022 - 30. september 2023. 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. 12 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 besvigelser 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 regnskabsbrugere 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 noteoplysningerne, 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.

Køge, den 21. december 2022

**BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor  
mne

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	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
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Amagerbros Kvarter, København, 268
<b>Bestyrelse</b>	Sune Maaholm, formand Thomas Grum Martin Ginnerup-Nielsen Kenneth Schelbech Dollerup Morten Stenak Rune Siglev
<b>Administrator</b>	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab Adelgade 15, 5. sal
<b>Revisor</b>	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
<b>Advokatforbindelse</b>	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 30. januar 2023



---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sønderport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel 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 indekslån 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 balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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 33 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 34. 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	2021/22	Budget 2021/22	Budget 2022/23	2020/21
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	6.104.323	6.108.000	6.099.000	6.118.285
2 Lejeindtægter	4.238.991	4.056.000	4.284.000	3.928.590
3 Øvrige indtægter	5.728	0	0	9.253
4 Internetregnskab	40.411	0	0	18.118
5 Antenneregnskab	5.352	0	0	6.321
<b>Indtægter i alt</b>	<b>10.394.805</b>	<b>10.164.000</b>	<b>10.383.000</b>	<b>10.080.567</b>
6 Ejendomsskat og forsikringer	-1.422.977	-1.412.000	-1.437.000	-1.410.775
7 Forbrugsafgifter	-573.518	-477.000	-625.000	-472.482
8 Renholdelse	-661.397	-601.000	-652.000	-561.893
9 Vedligeholdelse, løbende	-450.464	-850.000	-850.000	-772.329
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.083.125	-4.950.000	-5.775.000	-1.256.442
11 Administrationsomkostninger	-506.733	-482.800	-494.000	-375.595
12 Øvrige foreningsomkostninger	-59.679	-19.000	-47.500	-24.293
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-20.083	-20.000	-20.000	-19.901
Omkostninger i alt	-4.777.976	-8.811.800	-9.900.500	-4.893.710
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.616.829</b>	<b>1.352.200</b>	<b>482.500</b>	<b>5.186.857</b>
13 Finansielle omkostninger	-243.764	-230.000	-361.000	-1.090.117
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.373.065</b>	<b>1.122.200</b>	<b>121.500</b>	<b>4.096.740</b>
Skat af årets resultat	-500.152	0	-500.000	-300.120
<b>Årets resultat</b>	<b>4.872.913</b>	<b>1.122.200</b>	<b>-378.500</b>	<b>3.796.620</b>

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

	<u>2021/22</u>	Budget <u>2021/22</u> (ej revideret)	Budget <u>2022/23</u> (ej revideret)	<u>2020/21</u>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	2.800.391	2.760.100	2.816.000	2.691.430
Overført restandel af årets resultat	<u>2.072.522</u>	<u>-1.637.900</u>	<u>-3.194.500</u>	<u>1.105.190</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>4.872.913</u>	<u>1.122.200</u>	<u>-378.500</u>	<u>3.796.620</u>
<b>I alt</b>	<b><u>4.872.913</u></b>	<b><u>1.122.200</u></b>	<b><u>-378.500</u></b>	<b><u>3.796.620</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
14	Ejendom	<u>437.250.000</u>	<u>425.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>437.250.000</u></b>	<b><u>425.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
15	Beboerkonto	106.048	62.902
16	Varmeregnskab	19.589	57.697
17	Andre tilgodehavender	7.489	152.892
18	Periodeafgrænsningsposter	<u>561.863</u>	<u>549.034</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>694.989</u>	<u>822.525</u>
19	Likvide beholdninger	<u>11.249.283</u>	<u>8.884.068</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.944.272</u></b>	<b><u>9.706.593</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>449.194.272</u></b>	<b><u>434.706.593</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
20 Andelsindskud	3.252.291	3.252.291
21 Reserve for opskrivning af ejendom	368.060.448	355.810.448
22 Overført resultat	-12.710.211	-7.613.125
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>358.602.528</u>	<u>351.449.614</u>
23 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendom	52.470.000	42.500.000
Andre reserver	<u>52.470.000</u>	<u>42.500.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>411.072.528</u></b>	<b><u>393.949.614</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
25 Gæld til realkreditinstitutter	32.878.814	35.735.375
Langfristet del af skyldig skat	351.850	300.812
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.230.664</u>	<u>36.036.187</u>
25 Kortfristet del af langfristet gæld	2.816.318	2.760.149
Deposita	1.357.400	1.337.909
26 Beboerkonto	71.159	94.338
27 Skyldig skat	299.114	240.658
Elregnskab	240	120
28 Indvendig vedligeholdelse for lejere	204.753	184.670
29 Anden gæld	142.096	102.948
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.891.080</u>	<u>4.720.792</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>38.121.744</u></b>	<b><u>40.756.979</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>449.194.272</u></b>	<b><u>434.706.593</u></b>
<b>30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>31 Eventualforpligtelser</b>		
<b>32 Likviditetsudvikling</b>		
<b>33 Nøgleoplysninger</b>		
<b>34 Beregning af andelsværdi</b>		



## Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	6.080.623	6.084.000	6.075.000	6.084.385
Kælderleje - og loftrumsleje medlemmer	23.700	24.000	24.000	33.900
	<b>6.104.323</b>	<b>6.108.000</b>	<b>6.099.000</b>	<b>6.118.285</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	246.919	245.000	247.000	245.463
Kælderleje - og loftrumsleje - ikke-medlemmer	27.900	27.000	29.000	16.800
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.974.079	3.784.000	4.008.000	3.740.534
Tab lejere	-9.907	0	0	-74.207
	<b>4.238.991</b>	<b>4.056.000</b>	<b>4.284.000</b>	<b>3.928.590</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>				
Salg/flyttegebyr, forening	4.000	0	0	7.500
Andre indtægter	1.728	0	0	1.753
	<b>5.728</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.253</b>
<b>4. Internetregnskab</b>				
Indbetalte bidrag	69.600	0	0	69.600
Afholdte udgifter	-29.189	0	0	-51.482
	<b>40.411</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.118</b>
<b>5. Antenneregnskab</b>				
Indbetalte bidrag	204.181	0	0	190.122
Afholdte udgifter	-198.829	0	0	-183.801
	<b>5.352</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.321</b>

## Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
<b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	1.169.805	1.152.000	1.177.000	1.149.689
Forsikringer	262.307	270.000	270.000	270.221
Refusion af ejendomsskat og renovation fra beboere	-9.135	-10.000	-10.000	-9.135
	<b>1.422.977</b>	<b>1.412.000</b>	<b>1.437.000</b>	<b>1.410.775</b>
<b>7. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	398.707	400.000	410.000	382.716
Elforbrug fællesarealer	174.811	75.000	215.000	90.363
Gas	0	2.000	0	-597
	<b>573.518</b>	<b>477.000</b>	<b>625.000</b>	<b>472.482</b>
<b>8. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice og varmemester	267.967	260.000	269.000	262.460
Vinduespolering	30.150	30.000	30.000	14.635
Trappevask og gårdtoilet	225.481	221.000	227.000	221.189
Renholdelse af fortov, egen ordning	45.726	45.000	46.000	45.000
Snerydning	51.525	15.000	50.000	6.500
Anden renholdelse (skadedyrsbekæmpelse)	40.548	30.000	30.000	12.109
	<b>661.397</b>	<b>601.000</b>	<b>652.000</b>	<b>561.893</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>Budget 2021/22 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>2020/21</u>
<b>9. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	102.225			129.870
Elektriker	69.917			32.224
Murer	27.100			0
VVS	103.279			161.593
Låseservice	6.309			-4.921
Andre installationer	15.201			2.431
Elevator	55.134			177.795
Dørtelefon	0			5.036
Fælles gårdanlæg	11.268			19.250
Elevatorabonnement	54.283			46.510
Elektrolyse	0			26.125
Teknisk rådgivning, fugt i kelder	4.869			0
Anden vedligeholdelse erhvervslejemål	0			136.874
Anden vedligeholdelse	879			39.542
	<u><b>450.464</b></u>	<u><b>850.000</b></u>	<u><b>850.000</b></u>	<u><b>772.329</b></u>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Renovering af 2 stk. bagtrapper	1.083.125	1.750.000	850.000	0
Projekt med vinduer og dørtelefon	0	0	0	1.005.794
Øvrige arbejder, gård/have	0	300.000	600.000	0
Varmecentraler og kelderledninger, vvs-rådgiver	0	0	300.000	0
Opstart udbud - vinduesmaling Amagerbrogade	0	100.000	125.000	0
Vinduesmaling Amagerbrogade	0	2.500.000	3.500.000	0
Vedligeholdelse af opgangen Amagerbrogade 18	0	300.000	400.000	0
Renovering erhvervslejemål Amager Boulevard 129 st.tv.	0	0	0	250.648
	<u><b>1.083.125</b></u>	<u><b>4.950.000</b></u>	<u><b>5.775.000</b></u>	<u><b>1.256.442</b></u>

## Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
<b>11. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	312.882	310.000	319.000	309.458
Revision og regnskabsmæssig assistance	42.200	41.000	43.000	41.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	0	2.500
Advokathonorar	12.500	0	0	17.469
Varmeregnskabshonorar	32.212	35.000	35.000	-54.409
Gebyrer m.v.	11.142	15.000	15.000	11.451
Porto	270	0	0	1.695
Kopiering og kontorartikler	6.698	6.000	7.000	3.000
Møder og generalforsamling	6.647	10.000	10.000	7.456
Bidrag til arrangementer og kurser	44.732	25.000	25.000	4.375
Blomster og gaver	9.800	10.000	10.000	0
Diverse	0	0	0	800
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	27.650	30.800	30.000	30.800
	<b>506.733</b>	<b>482.800</b>	<b>494.000</b>	<b>375.595</b>
<b>12. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Valuarvurdering	27.500	0	22.500	0
ABF kontingent	14.850	14.000	15.000	14.638
Annonceudgifter, udlejning	1.059	0	0	361
Ejendommens andel i varmeudgifter	16.270	5.000	10.000	9.294
	<b>59.679</b>	<b>19.000</b>	<b>47.500</b>	<b>24.293</b>
<b>13. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	199.471	205.000	361.000	439.639
Renter, pengeinstitutter	44.293	25.000	0	23.227
Renter, kreditorer	0	0	0	985
Omkostninger ved omprioritering	0	0	0	81.038
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	545.228
	<b>243.764</b>	<b>230.000</b>	<b>361.000</b>	<b>1.090.117</b>

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>14. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober 2021	69.189.552	69.189.552
<b>Anskaffelsessum 30. september 2022</b>	<b>69.189.552</b>	<b>69.189.552</b>
Opskrivninger 1. oktober 2021	355.810.448	149.346.555
Årets opskrivning	12.250.000	206.463.893
<b>Opskrivninger 30. september 2022</b>	<b>368.060.448</b>	<b>355.810.448</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>437.250.000</b>	<b>425.000.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (årsomvurdering 2021)	216.000.000	216.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2022 i henhold til vurdering af 18. oktober 2022 af ejendomsmægler og valuar STAD Valuar, ejendomsmægler MDE, Emil Ellekilde.. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (årsomvurdering 2021) udgør 216.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,25 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
<b>15. Beboerkonto</b>		
Udlæg flyttesager m.v.	34.112	13.399
Restancer	71.936	49.503
	<b>106.048</b>	<b>62.902</b>
<b>16. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-1.294.470	-1.287.930
Fjernvarmeomkostning	1.314.059	1.347.355
Varmeefterbehandling	0	-1.728
	<b>19.589</b>	<b>57.697</b>

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>17. Andre tilgodehavender</b>		
Brunata, regulering tidligere år	0	90.415
Tilgodehavende forsikringserstatning	7.125	0
Andre tilgodehavender beboere	364	5.070
Mellemregning administrator	0	57.407
	<u>7.489</u>	<u>152.892</u>
<b>18. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	185.444	182.023
Forudbetalt vand	33.623	33.920
Forudbetalt YouSee	49.808	45.683
Forudbetalt TDC	0	1.405
Forudbetalt ejendomsskat	292.988	286.003
	<u>561.863</u>	<u>549.034</u>
<b>19. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	0	20.416
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	11.249.283	8.863.652
	<u>11.249.283</u>	<u>8.884.068</u>

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>20. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. oktober 2021	3.252.291	3.252.291
	<b><u>3.252.291</u></b>	<b><u>3.252.291</u></b>
<b>21. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2021	355.810.448	149.346.555
Årets værdiregulering	12.250.000	206.463.893
	<b><u>368.060.448</u></b>	<b><u>355.810.448</u></b>
<b>22. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2021	-7.613.125	23.090.255
Årets overførte overskud eller underskud	4.872.914	3.796.620
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-9.970.000	-34.500.000
	<b><u>-12.710.211</u></b>	<b><u>-7.613.125</u></b>
<b>23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. oktober 2021	42.500.000	0
Overført fra overført resultat m.v.	9.970.000	34.500.000
Overført fra reserve vedligeholdelse af ejendomme	0	8.000.000
	<b><u>52.470.000</u></b>	<b><u>42.500.000</u></b>
<b>24. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. oktober 2021	0	8.000.000
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	0	-8.000.000
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 25. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lån 06	99,674	8	184.345	2.270	1.398.573	1.398.573	187.767	1.469.753
Nykredit, lån 10	99,674	11	400.562	6.739	4.218.314	4.218.314	405.773	4.353.747
Nykredit, lån 12	99,674	12	184.985	3.389	2.128.704	2.128.704	187.153	2.188.353
Nykredit, lån 14	99,674	14	106.574	4.361	1.430.672	1.430.672	106.130	1.463.934
Nykredit, lån 27	78,78	14	1.923.925	182.712	26.518.869	26.518.869	1.929.495	21.308.614
			<b>2.800.391</b>	<b>199.471</b>	<b>35.695.132</b>	<b>35.695.132</b>	<b>2.816.318</b>	<b>30.784.401</b>

**Nykredit, lån 6:** Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 4.283.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,2390% p.a. Rentetilpasses 1. april 2023.

**Nykredit, lån 10:** Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 9.986.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,2380% p.a. Rentetilpasses 1. april 2023.

**Nykredit, lån 12:** Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 4.670.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,2378 % p.a. Rentetilpasses 1. april 2023.

**Nykredit, lån 14:** Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 2.900.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,0233% p.a. Rentetilpasses 1. april 2023

**Nykredit, lån 27:** Kontantlån. Oprindeligt kr. 29.408.000. Obligationsrente 0,0% p.a. Kontantlånsrente 0,2892 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.



	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>26. Beboerkonto</b>		
Forudbetalt løbende leje og boligafgift	71.159	94.338
	<b><u>71.159</u></b>	<b><u>94.338</u></b>
<b>27. Skyldig skat</b>		
Skyldig skat 1. oktober 2021	541.470	656.998
Regulering af tidligere års skat	0	-692
Betalt skat vedrørende tidligere år	<u>-240.658</u>	<u>-415.648</u>
Skyldig skat vedrørende tidligere år	300.812	240.658
Beregnet skat for året	500.152	300.812
Betalt acontoskat for indeværende år	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
Skyldig skat	650.964	541.470
Langfristet del af skyldig skat	<u>-351.850</u>	<u>-300.812</u>
	<b><u>299.114</u></b>	<b><u>240.658</u></b>
<b>28. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. oktober 2021	184.670	164.769
Hensat i året	<u>20.083</u>	<u>19.901</u>
	<b><u>204.753</u></b>	<b><u>184.670</u></b>
<b>29. Anden gæld</b>		
Revisor	45.200	44.000
Øvrige skyldige omkostninger	27.694	2.430
Ørestadens Ejendomsservice	43.754	39.821
Ørsted, elafgifter	25.448	13.236
Brunata, regulering tidligere år	<u>0</u>	<u>3.461</u>
	<b><u>142.096</u></b>	<b><u>102.948</u></b>

---

**30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.695 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2022 udgør 437.250 t.kr.

**31. Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 33, 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.

2021/22

**32. Likviditetsudvikling****Likviditetsudvikling i regnskabsåret****2021/22**

Omsætningsaktiver	9.706.593
Kortfristet gæld	-4.720.792
Kortfristet del af langfristet gæld	2.760.149
<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b>7.745.950</b>
Resultat før skat	5.373.065
Årets afdrag	-2.800.391
Ændring i skyldig selskabsskat	-449.114
<b>Likviditet ultimo</b>	<b>9.869.510</b>

**Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret****2021/22**

Omsætningsaktiver	11.944.272
Kortfristet gæld	-4.891.080
Kortfristet del af langfristet gæld	2.816.318
<b>Likviditet ultimo</b>	<b>9.869.510</b>

**Likviditetsudvikling i budget 2022/23**

Budget 2022/23 (ekskl. næste års afdrag)	-378.500
Næste års afdrag	-2.816.000
<b>Likviditet ultimo 2022/23</b>	<b>6.675.010</b>

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

### 33. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/09 2021	30/09 2022	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	12.657	106	12.657
B2	Erhvervsandele	412	3	412
B3	Boliglejemål	475	4	475
B4	Erhvervslejemål	3.220	23	3.220
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	I alt	16.764	136	16.764

Felt nr.	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"/>	<input checked="" 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"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1917

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

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## 33. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 30/09 2022 kr.</b>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	437.250.000	26.083	
		<b>Andre reserver (F3)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 30/09 2022 kr.</b>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	52.470.000	3.130	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12		
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
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"/>	
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
<b>Felt nr.</b>			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
H1	Boligafgift	506.023 * 12 /	13.069 465	
H2	Erhvervslejeindtægter	332.859 * 12 /	13.069 306	
H3	Boliglejeindtægter	20.290 * 12 /	13.069 19	
<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>			
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2019/20 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2020/21 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2021/22 kr. pr. m<sup>2</sup></b>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	193	291	373

## 33. Nøgleoplysninger (fortsat)

<b>Forklaring på udregning af K1:</b>	<b>Andelsværdi pr. balancedagen</b>
	<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>
<b>Forklaring på udregning af K2:</b>	<b>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</b>
	<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>
<b>Felt nr.</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
K1 Andelsværdi	27.815
K2 + (Gæld - omsætningsaktiver)	2.003
K3 Teknisk andelsværdi	29.818

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

<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Vedligeholdelse pr. år</b>		
	<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)</b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>År 2019/20</b>	<b>År 2020/21</b>	<b>År 2021/22</b>
	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1 Vedligeholdelse, løbende	36	46	27
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	177	75	65
M3 Vedligeholdelse i alt	213	121	92

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

<b>Felt nr.</b>		<b>%</b>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Årets afdrag</b>		
	<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>År 2019/20</b>	<b>År 2020/21</b>	<b>År 2021/22</b>
	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	198	206
		214	

**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.

**33. Nøgleoplysninger (fortsat)**

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	16.528	12.885
Valuarvurdering	33.457	26.083
Anskaffelsessum (kostpris)	5.294	4.127
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.003	1.562
Foreslået andelsværdi	27.815	21.684
Reserver uden for andelsværdi	4.015	3.130
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		465
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	20.290 *12/ 475	513
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	332.859 *12/ 3.220	1.240
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		20
Øvrige omkostninger		41
Finansielle poster, netto		3
Afdrag		36
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>59</u>

**34. Beregning af andelsværdi**

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	358.602.528
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	35.695.132
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-30.784.401</u>
	<b><u>363.513.259</u></b>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2022.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>3.252.291</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>111,77</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. februar 2022)	<u><b>108,30</b></u>



**34. 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	5.107.218
Amager Boulevard 133, 1. th.	3	26.675	2.981.465
Amager Boulevard 133, 1. tv.	4	16.068	1.795.920
Amager Boulevard 133, 2. th.	5	26.674	2.981.353
Amager Boulevard 133, 2. tv.	6	20.358	2.275.414
Amager Boulevard 133, 3. th.	7	26.675	2.981.465
Amager Boulevard 133, 3. tv.	8	16.068	1.795.920
Amager Boulevard 133, 4. th.	9	26.675	2.981.465
Amager Boulevard 133, 4. tv.	10	16.068	1.795.920
Amager Boulevard 133, 5. th.	11	22.773	2.545.338
Amager Boulevard 133, 5. tv.	12	18.978	2.121.171
Amagerbrogade 26, 1. th.	15	44.803	5.007.631
Amagerbrogade 26, 2. th.	17	45.757	5.114.260
Amagerbrogade 26, 2. tv.	18	40.778	4.557.757
Amagerbrogade 26, 3. th.	19	49.883	5.575.423
Amagerbrogade 26, 3. tv.	20	40.778	4.557.757
Amagerbrogade 26, 4. th.	21	45.707	5.108.671
Amagerbrogade 26, 4. tv.	22	45.707	5.108.671
Amagerbrogade 26, 5. th.	23	39.624	4.428.774
Amagerbrogade 26, 5. tv.	24	43.864	4.902.679
Amagerbrogade 24, 1. th.	30	15.415	1.722.935
Amagerbrogade 24, 1. tv.	31	25.596	2.860.865
Amagerbrogade 24, 2. th.	32	15.566	1.739.812
Amagerbrogade 24, 2. tv.	33	25.847	2.888.919
Amagerbrogade 24, 3. th.	34	15.742	1.759.483
Amagerbrogade 24, 3. tv.	35	26.123	2.919.768
Amagerbrogade 24, 4. th.	36	15.892	1.776.249
Amagerbrogade 24, 4. tv.	37	26.399	2.950.616
Amagerbrogade 24, 5. th.	38	15.566	1.739.812
Amagerbrogade 24, 5. tv.	39	25.847	2.888.919
Amagerbrogade 22, 1. th.	44	25.205	2.817.163
Amagerbrogade 22, 1. tv.	45	27.131	3.032.432
Amagerbrogade 22, 2. th.	46	25.205	2.817.163
Amagerbrogade 22, 2. tv.	47	27.131	3.032.432
Amagerbrogade 22, 3. th.	48	25.205	2.817.163
Amagerbrogade 22, 3. tv.	49	27.131	3.032.432
Amagerbrogade 22, 4. th.	50	25.205	2.817.163
Amagerbrogade 22, 4. tv.	51	27.131	3.032.432
Amagerbrogade 22, 5. th.	52	25.205	2.817.163
Amagerbrogade 22, 5. tv.	53	27.131	3.032.432

**34. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Amagerbrogade 20, 1. th.	58	24.010	2.683.598
Amagerbrogade 20, 1. tv.	59	33.566	3.751.672
Amagerbrogade 20, 2. th.	60	25.009	2.795.256
Amagerbrogade 20, 2. tv.	61	34.766	3.885.796
Amagerbrogade 20, 3. th.	62	25.009	2.795.256
Amagerbrogade 20, 4. th.	64	25.009	2.795.256
Amagerbrogade 20, 4. tv.	65	34.766	3.885.796
Amagerbrogade 20, 5. th.	66	25.009	2.795.256
Amagerbrogade 20, 5. tv.	67	34.766	3.885.796
Amagerbrogade 18, 1. th.	71	51.056	5.706.529
Amagerbrogade 18, 1. tv.	72	35.018	3.913.962
Amagerbrogade 18, 2. tv.	74	35.746	3.995.330
Amagerbrogade 18, 4. th.	76	44.279	4.949.064
Amagerbrogade 18, 4. tv.	77	36.474	4.076.699
Amagerbrogade 18, 5. tv.	79	34.717	3.880.319
Svinget 1, st. tv.	80	13.453	1.503.642
Svinget 1, 1. th.	81	16.491	1.843.199
Svinget 1, 1. tv.	82	26.554	2.967.941
Svinget 1, 2. th.	83	16.491	1.843.199
Svinget 1, 2. tv.	84	26.554	2.967.941
Svinget 1, 3. th.	85	16.391	1.832.022
Svinget 1, 3. tv.	86	26.554	2.967.941
Svinget 1, 4. th.	87	16.491	1.843.199
Svinget 1, 4. tv.	88	26.554	2.967.941
Svinget 1, 5. th.	89	15.082	1.685.715
Svinget 1, 5. tv.	90	24.330	2.719.364
Svinget 3, st. th.	92	24.930	2.786.426
Svinget 3, 1. th.	93	26.791	2.994.430
Svinget 3, 1. tv.	94	26.812	2.996.777
Svinget 3, 2. th.	95	27.594	3.084.181
Svinget 3, 2. tv.	96	26.812	2.996.777
Svinget 3, 3. th.	97	27.594	3.084.181
Svinget 3, 4. th.	98	32.919	3.679.357
Svinget 3, 4. tv.	99	21.487	2.401.602
Svinget 3, 5. th.	100	26.554	2.967.941
Svinget 3, 5. tv.	101	25.847	2.888.919
Amager Boulevard 127, st.	102	31.682	3.541.097
Amager Boulevard 127, 1. th.	104	37.996	4.246.813
Amager Boulevard 127, 1. tv.	105	46.436	5.190.152
Amager Boulevard 127, 2. th.	106	46.330	5.178.304
Amager Boulevard 127, 2. tv.	107	40.469	4.523.220
Amager Boulevard 127, 3. th.	108	46.330	5.178.304
Amager Boulevard 127, 3. tv.	109	40.469	4.523.220

**34. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Amager Boulevard 127, 4. th.	110	46.330	5.178.304
Amager Boulevard 127, 4. tv.	111	40.469	4.523.220
Amager Boulevard 127, 5. th.	112	45.427	5.077.376
Amager Boulevard 127, 5. tv.	113	39.691	4.436.263
Amager Boulevard 129, 1. th.	116	33.756	3.772.908
Amager Boulevard 129, 1. tv.	117	25.668	2.868.912
Amager Boulevard 129, 2. th.	118	34.012	3.801.521
Amager Boulevard 129, 2. tv.	119	26.717	2.986.159
Amager Boulevard 129, 3. th.	120	27.847	3.112.459
Amager Boulevard 129, 3. tv.	121	35.990	4.022.602
Amager Boulevard 129, 4. th.	122	35.990	4.022.602
Amager Boulevard 129, 4. tv.	123	27.847	3.112.459
Amager Boulevard 129, 5. th.	124	35.990	4.022.602
Amager Boulevard 129, 5. tv.	125	26.556	2.968.164
Amager Boulevard 131, st.	126	30.262	3.382.384
Amager Boulevard 131, 1. th.	129	28.325	3.165.885
Amager Boulevard 131, 1. tv.	130	35.712	3.991.530
Amager Boulevard 131, 2. th.	131	28.822	3.221.435
Amager Boulevard 131, 3. th.	133	28.822	3.221.435
Amager Boulevard 131, 3. tv.	134	36.209	4.047.080
Amager Boulevard 131, 4. th.	135	28.822	3.221.435
Amager Boulevard 131, 4. tv.	136	36.209	4.047.080
Amager Boulevard 131, 5. th.	137	28.822	3.221.435
Amager Boulevard 131, 5. tv.	138	35.990	4.022.602
Svinget 3, st. tv.	140	15.611	1.744.841
Svinget 1, st. th	142	25.926	2.897.749
Afrunding		-8	3.802
		<b>3.252.291</b>	<b>363.513.259</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

**34. Beregning af andelsværdi (fortsat)****Følsomhedsanalyse**

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 111,77 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 4.372.500 kr., 13.117.500 kr. og 21.862.500 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen 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 ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 437.250.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-21.862.500	341.650.759	105,05	-6,01%
-3%	-13.117.500	350.395.759	107,74	-3,61%
-1%	-4.372.500	359.140.759	110,43	-1,20%
0%	0	363.513.259	111,77	0,00%
1%	4.372.500	367.885.759	113,12	1,21%
3%	13.117.500	376.630.759	115,80	3,61%
5%	21.862.500	385.375.759	118,49	6,01%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 52.470.000 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 52.470.000 kr.

## Revisors erklæring om særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderport

Vi har opstillet særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger for 2021/22 til brug for generalforsamlingen, på grundlag af det årsregnskab for 2021/22 der skal godkendes på generalforsamlingen og øvrige oplysninger, der er tilvejebragt af andelsboligforeningens bestyrelse.

Særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger omfatter krævede oplysninger som anført i § 4 og bilag 4 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere bestyrelsen med at udarbejde og præsentere særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger i overensstemmelse med § 4 og bilag 4 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Bestyrelsen har ansvaret for særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, andelsboligforeningens bestyrelse har givet os til brug for at opstille særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger er udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Som anført er særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er beskrevet i § 4 samt bilag 4 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021. Særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende tiltænkt andelsboligforeningen og dens andelshavere, og bør ikke distribueres til andre parter.

Køge, den 21. december 2022

### **BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor  
mne

**Bilag 4****Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen**

A1	<b>Navn</b>	Andelsboligforeningen Sønderport
A2	<b>Adresse</b>	Amagerbrogade 18-26 / Amager Boulevard 127-133 / Svinget 1-3,
A3	<b>CVR-nr.</b>	19 89 87 84

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	21. december 2022
--	-------------------

**Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

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

<b>Sæt kryds</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		<b>kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	437.250.000	26.083
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	52.470.000	3.130

<b>Boligafgift</b>		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år</b>
H1	Boligafgift	465

<b>Teknisk andelsværdi</b>		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>
K1	Andelsværdi	27.815
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.003
K3	Teknisk andelsværdi	29.818

<b>Vedligeholdelse</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Friværdi</b>		<b>%</b>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

# PENNEO

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

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

## Rasmus Krog Juvik

### Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-472985122455

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-02-08 12:09:37 UTC



## Rune Siglev

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: 5fcb8031-dec0-4708-9aed-323d40d07d87

IP: 212.221.xxx.xxx

2023-02-08 12:10:23 UTC



## Thomas Peter Grum

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: d458ef2a-e96c-4627-b9b1-165c08bae8de

IP: 82.147.xxx.xxx

2023-02-08 13:41:21 UTC



## Kenneth Schelbech Dollerup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-000284922235

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-02-09 12:07:29 UTC



## Morten Stenak

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: b13dceee-cdbd-4c32-94e4-77b96a5e7973

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-02-10 16:26:15 UTC



## Sune Maaholm

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: a8eedfac-5d0b-4bd1-a73e-0e432371a6ce

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-02-11 11:52:13 UTC



## Martin Ginnerup-Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: 054cb301-f16b-457c-b43a-c7001515fa7d

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-02-19 22:42:54 UTC



## Søren Deleuran Andersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-02-22 09:47:57 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

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

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

## Rasmus Krog Juvik

### Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-472985122455

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-02-22 10:11:59 UTC

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>