

A/B SØNDERPORT
v/ Grubbe Ejendomsadministration ApS

Resultatopgørelse 1. oktober 2002 – 30. september 2003
Balance pr. 30. september 2003
(6. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling,
den 22. januar 2004.

Dirigent:

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen: Andelsboligforeningen Sønderport

Ejendommene: Amagerbrogade 18 - 26
Amager Boulevard 127 - 133
Svinget 1 - 3
2300 København S

CVR-nr.: 19 89 87 84
Stiftet: 1. april 1997
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

Administration: Grubbe Ejendomsadministration ApS
Åbenrå 31
1002 København K

Revision: Mazars, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Øster Allé 42, 5. sal
2100 København Ø

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Resultatopgørelse 1. oktober 2002 – 30. september 2003	4 - 6
Balance pr. 30. september 2003.....	7 – 9
Bestyrelsespåtegning	10
Revisionspåtegning	11
Budgetforslag for regnskabsåret 2003/2004	12 - 13

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2002 – 30. SEPTEMBER 2003

		Budget 2002/2003	2001/2002
Ordinære indtægter:			
Boligafgift, medlemmer.....	4.459.664	4.437.000	4.296.755
Lejeindtægt, boliger.....	290.936		329.162
Lejeindtægt, erhverv m.m.....	2.283.657	2.544.000	2.179.127
	7.034.257	6.981.000	6.805.044
Refusion, dagrenovation.....	9.135	9.000	9.135
Antenneindtægter.....	70.066	68.000	66.904
Internet.....	8.100	0	0
Vurderingsgebyr.....	11.000	5.000	16.000
Andre indtægter.....	2.353	1.000	1.416
Renteindtægter, bankindestående.....	1.109	1.000	10.725
Ordinære indtægter	7.136.020	7.065.000	6.909.224
Ordinære udgifter:			
Prioritetsydelse.....	2.987.467	3.025.000	3.200.780
Heraf afdrag.....	- 705.212	- 685.000	- 577.000
	2.282.255	2.340.000	2.623.780
Renter, kassekredit m.m.....	42.890	85.000	89.100
Ejendomsskatter og afgifter.....	1.118.704	1.181.000	1.113.769
Forsikringer.....	123.027	125.000	121.992
Elforbrug.....	74.039	100.000	99.388
Vicevært og varmemester, gager.....	395.758	425.000	408.177
Vicevært og varmemester, afløserfirma.....	9.063	0	14.381
Anden rengøring incl. lønninger.....	135.353	100.000	89.161
Udvendig vedligeholdelse:			
Maler.....	40.275		
Snedker / tømrer.....	91.782		
Murer.....	20.589		
Blikkenslager.....	55.050		
Blikkenslager, årsbonus.....	- 68.987		
Elinstallatør.....	53.315		
Garmester.....	15.139		
Centralvarme.....	310.753		
Kloak.....	20.274		
Elevator.....	43.535		
Dørtelefonanlæg.....	10.692		
Nøgler og låseservice.....	11.318		
Vaskeri.....	14.322		
Gårdsplads.....	22.283		
Anskaffet fejmaskine, netto.....	21.250		
Diverse.....	15.653	677.243	1.027.720
Transport:	4.858.332	5.456.000	5.587.468

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2002 – 30. SEPTEMBER 2003, fortsat

		Budget 2002/2003	2001/2002	
Ordinære udgifter, fortsat:				
	Transport:	4.858.332	5.456.000	5.587.468
Hensat til senere maling af vinduer		300.000	300.000	300.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse		24.846	25.000	25.189
Elektrolyse m.v.		0	32.000	32.153
Elevatorabonnement		53.647	55.000	47.942
Signallevering m.v.		68.551	68.000	65.676
Administrationshonorar		185.868	187.000	181.212
Revision og regnskabsassistance		29.709	30.000	27.875
Bankomkostninger		13.244	14.000	11.968
Kopiering, porto m.m.		8.514	10.000	9.974
Varmeregnskab		33.832	33.000	31.657
Møder og generalforsamling		8.092	22.000	20.018
Kursusomkostninger		4.413	0	12.988
Telefon		18.515	27.000	25.295
ABF kontingent		10.797	10.000	10.100
Kørsel		188	0	754
Annonceudgifter		0	0	3.863
Digitalkamera og vaskemaskine		6.112	0	3.405
Tingbogsoplysninger		0	0	1.750
Andre foreningsudgifter		24.505	25.000	5.208
Ordinære udgifter		5.649.165	6.294.000	6.404.495
Resultat af ordinær drift:				
Ordinære indtægter		7.136.020	7.065.000	6.909.224
Ordinære udgifter		- 5.649.165	- 6.294.000	- 6.404.495
Korrektion skat, tidligere år		0	0	- 1.824
Skat af erhvervmæssig udlejning		0	0	0
Resultat af ordinær drift		1.486.855	771.000	502.905
Afdrag på prioritetsgæld		- 705.212	- 685.000	- 577.000
ORDINÆRT RESULTAT EFTER AFDRAG:		781.643	86.000	- 74.095

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2002 – 30. SEPTEMBER 2003, fortsat

		Budget 2002/2003	2001/2002
Ekstraordinære indtægter:			
<i>Ekstraordinære indtægter:</i>			
Afgift ved indmeldelse af nye medlemmer.....	69.127	0	66.679
Saldo indvendig vedligeholdelse ved salg.....	0	0	7.875
Ekstraordinære indtægter	69.127	0	74.554
<i>Ekstraordinære udgifter:</i>			
Omkostninger, omprioritering.....	2.000	0	185.513
Etablering fælles internet.....	65.795	0	0
Tilstandsrapport.....	61.929	0	0
Udskiftning af faldstammer, radiatorer, gulve m.m.	524.510	500.000	744.629
Kloakreparationer.....	340.787	750.000	0
Facaderenovering butikker.....	70.750	0	0
Renovering af elevator i nr. 20/129.....	0	250.000	483.904
	1.065.771	1.500.000	1.414.046
Tab på lejere.....	346	0	204
Varme, tomgang lejemål.....	0	0	449
Ekstraordinære udgifter	1.066.117	1.500.000	1.414.699
RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:	- 996.990	- 1.500.000	- 1.340.145
Resultat af ordinær drift.....	1.486.855	771.000	502.905
Underskud af ekstraordinær drift.....	- 996.990	- 1.500.000	- 1.340.145
Årets samlede resultat.....	489.865	- 729.000	- 837.240
Afdrag på prioritetsgæld.....	- 705.212	- 685.000	- 577.000
ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG:	- 215.347	- 1.414.000	- 1.414.240

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2003

		<u>2001/2002</u>
AKTIVER:		
Saldo primo.....	63.000.000	57.000.000
Forbedringsandel udskiftning kloak	340.786	0
Opskrivning til ejendomsvurdering pr. 1. januar 2003	0	6.000.000
Ejendommens værdikonto	<u>63.340.786</u>	<u>63.000.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER:	<u>63.000.000</u>
Tilgode, lejere og andelshavere	47.604	25.662
Periodeafgrænsningsposter	394.574	356.864
Tilgodehavender	<u>442.178</u>	<u>382.526</u>
Kassebeholdning, foreningen.....	6.069	5.355
Bankindestående	3.916	308
Likvide midler	<u>9.985</u>	<u>5.663</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER:	<u>388.189</u>
	AKTIVER:	<u>63.792.949</u>
		<u>63.388.189</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2003, fortsat

		<u>2001/2002</u>	
GÆLD:			
Prioritetsgæld:	<u>Afdrag</u>		
Nykredit, udløb 2032, 5,7048 %	223.174	18.119.018	17.889.166
Nykredit, udløb 2032, 3,7678 %	309.596	16.701.998	16.945.763
Nykredit, udløb 2029, 6,5012 %	88.175	6.104.297	6.204.541
Nykredit, udløb 2030, 3,9861 %	84.267	4.262.318	4.340.089
	<u>705.212</u>	<u>45.187.631</u>	<u>45.379.559</u>
(Restgæld pr. 30. september 2003, kr. 42.827.207)			
Depositum og forudbetalt leje.....		<u>593.322</u>	<u>533.808</u>
Langfristet gæld		<u>45.780.953</u>	<u>45.913.367</u>
Skyldig skat		0	0
Kassekredit (maksimum kr. 2.231.250).....		1.185.562	803.562
Nykredit, afregningskonto		0	201.484
Hensat indvendig vedligeholdelse		78.830	59.657
Varmeregnskab 2002/2003:			
Betalte varmeudgifter	869.319		
Indbetalt a'conto bidrag.....	<u>1.120.557</u>	251.238	195.154
Anden gæld.....		11.885	21.630
Skyldige omkostninger		69.148	192.093
Gæld, lejere og andelshavere		<u>126.855</u>	<u>12.118</u>
Kortfristet gæld		<u>1.723.518</u>	<u>1.485.698</u>
	GÆLD:	<u>47.504.471</u>	<u>47.399.065</u>
HENSÆTTELSER:			
Hensættelse til maling vinduer		<u>600.000</u>	<u>300.000</u>
Hensættelser		<u>600.000</u>	<u>300.000</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2003, fortsat

		<u>2001/2002</u>
EGENKAPITAL:		
Andelskapital:		
Saldo primo.....	3.136.679	3.120.188
Indbetalt nye medlemmer	<u>22.773</u>	<u>16.491</u>
	3.159.452	3.136.679
Almindelig reservefond:		
Saldo primo.....	- 1.636.952	
Afdrag, prioritetsgæld.....	<u>705.212</u>	
	- 931.740	- 1.636.952
Ejendom:		
Saldo primo.....	17.133.349	
Opskrivning ejendom til ejendomsvurdering.....	0	
Kursregulering, prioritetsgæld.....	<u>- 513.284</u>	
	16.620.065	17.133.349
Tab- og vindingskonto:		
Saldo primo.....	- 2.943.952	
Årets resultat efter afdrag	<u>- 215.347</u>	
	- 3.159.299	- 2.943.952
	<u>15.688.478</u>	<u>15.689.124</u>
EGENKAPITAL:		
	<u>63.792.949</u>	<u>63.388.189</u>
Garantier afgivet for lån til anpartshavere	<u>81.074</u>	

Til sikkerhed for lån i BG Bank er tinglyst et ejerpantebrev på kr. 6.691.000.

Andelenes værdi:

I henhold til vedtægternes § 14 foreslår bestyrelsen, at i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil følgende priser blive godkendt ved salg af andelslejligheder:

Pr. 30. september 2003 udgjorde prisen 3,56 x indskuddet, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 11.247.649.

For tiden efter 1. oktober 2003 foreslås godkendt en månedlig prisstigning på 0,02 x indskuddet, hvilket svarer til kr. 758.268 for foreningen som helhed i perioden.

København, den 16/12 2003

Administrator:

Grubbe Ejendomsadministration ApS

Bestyrelse:

Joan Reimann
Formand

Rasmus Jakobsen

Anders Koefoed

Eva Kondrup

Sune Måholm

Lars Romby Nielsen

Ida Marie Schrøder

REVISIONSPÅTEGNING

Andelsboligforeningen Sønderport

Jeg har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for tiden 1. oktober 2002 – 30. september 2003, bestående af siderne 1 – 11, udvisende et underskud på kr. 215.347 egenkapital kr. 15.688.478.

Revisionen har ikke omfattet budgetforslag på siderne 12 – 13. Redegørelsen for den udførte revision og min konklusion dækker derfor ikke det opstillede budgetforslag.

Den udførte revision:

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte danske revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler.

Under revisionen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumenta-

tionen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger, samt taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn.

Jeg har endvidere vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Det er min opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med den danske lovgivnings krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt resultatet.

København, den 5/1 2004

MAZARS A/S

Flemming Jacobsen
statsautoriseret revisor

BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2003/2004

	Budgetforslag 2003/2004
Lejeindtægt	2.661.000
Boligafgift medlemmer (incl. forhøjelse 3 % pr. 1. oktober 2003)	4.572.000
	7.233.000
Refusion, dagrenovation	9.000
Antenneindtægt	72.000
Internet	33.000
Vurderingsgebyr	7.000
Andre indtægter	1.000
Renteindtægter	1.000
Ordinære indtægter	7.356.000
Prioritetsydelse	2.878.000
Heraf afdrag	735.000
Prioritetsrenter	2.143.000
Renter, kassekredit	60.000
Ejendomsskatter og afgifter	1.200.000
Forsikringer	125.000
Elforbrug	100.000
Gager, vicevært og varmemester	360.000
Anden rengøring inkl. trappevask	140.000
Løbende udvendig vedligeholdelse	600.000
Delvis finansiering af større arbejder	1.000.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	25.000
Abonnementer, elevatorer	58.000
Signallevering m.v.	70.000
Administrationshonorarer	191.000
Revision og regnskabsassistance	32.000
Bankomkostninger	15.000
Kopiering, porto m.v.	10.000
Varmeregnskab	35.000
Møder og generalforsamling	10.000
Telefon	25.000
ABF kontingent	12.000
Andre foreningsudgifter	25.000
Ordinære udgifter	6.236.000

BUDGETFORSLAG FOR REGNSKABSÅRET 2003/2004, fortsat

	Budgetforslag 2003/2004
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT:	
Ordinære indtægter	7.356.000
Ordinære udgifter	6.236.000
Overskud, ordinær drift	1.120.000
Afdrag på prioritetsgæld	735.000
RESULTAT EFTER AFDRAG:	385.000
RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:	
Ekstraordinære indtægter:	
Afgift ved indmeldelse af nye medlemmer.....	0
Ekstraordinære udgifter:	
Vedligeholdelsesarbejder	0
RESULTAT AF EKSTRAORDINÆR DRIFT:	
Ekstraordinære indtægter.....	0
Ekstraordinære udgifter	0
RESULTAT EKSTRAORDINÆR DRIFT:	0

Ved budgettets udarbejdelse er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens eventuelle beslutning om andre vedligeholdelsesarbejder end de anførte.

Beregnet ud fra ovenstående budgettal vil der ikke skulle betales skat for året 2003/2004 af den erhvervmæssige indkomst.

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR REGNSKABSÅRET 2003/2004:

Likviditetsoverskud, primo		359.895
Ordinært resultat efter afdrag.....	385.000	
Ekstraordinært resultat	0	385.000
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2004:		744.895

I ovenstående likviditetsunderskud pr. 30. september 2004 er kassekredit medtaget med maksimum kr. 2.231.250.