

# Andelsboligforeningen Sønderport

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

## Årsrapport

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

**Nærværende årsrapport for 2019/20 er tilrettet generalforsamlingens vedtagelse af 15. juni 2021 og erstatter oprindeligt udarbejdet årsrapport for 2019/20 af 4. januar 2021.**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for Andelsboligforeningen Sønderport.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 18. juni 2021

### **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 15. juni 2021.

---

Dirigent

---

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderport

### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderport for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet med t.kr. 218.536, offentlig ejendomsværdi t.kr. 216.000 tillagt forbedringer t.kr. 2.536. Det er vores opfattelse, at den offentlige ejendomsværdi ikke er udtryk for dagsværdien. Da der ikke er indhentet dagsværdiurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 med forbehold.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Sønderport har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 og 1. oktober 2020 - 30. september 2021. 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 samt 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.

København V, den 18. juni 2021

**GLB REVISION**

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

**Søren Deleuran Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne24681

---

<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 Rie Brorson Dahl Nielsen Lene Merete Priess Rune Siglev Jean Elisabeth Hørdum Axelsen
<b>Administrator</b>	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3.th. 1414 København K. Tlf.: 33 13 11 30 Mail: info@skovgaardalsig.dk
<b>Revisor</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
<b>Advokatforbindelse</b>	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 2021

---

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. 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 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 rentekomkostninger 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 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 balancen dagen. 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 2019 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 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 nominal 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	Budget		Budget	2018/19
	2019/20	2019/20 (ej revideret)	2020/21 (ej revideret)	
2 Boligafgift	6.108.084	6.108.000	6.108.000	6.108.084
3 Lejeindtægter	4.121.621	4.079.000	4.155.000	4.034.120
4 Øvrige indtægter	9.216	0	0	60.613
5 Internetregnskab	24.754	0	0	21.473
6 Antenneregnskab	5.739	0	0	5.804
<b>Indtægter i alt</b>	<b>10.269.414</b>	<b>10.187.000</b>	<b>10.263.000</b>	<b>10.230.094</b>
7 Ejendomsskat og forsikringer	-1.371.309	-1.350.000	-1.385.000	-1.365.864
8 Forbrugsafgifter	-468.382	-520.000	-477.000	-524.633
9 Renholdelse	-618.694	-585.000	-601.000	-567.439
10 Vedligeholdelse, løbende	-610.388	-850.000	-850.000	-586.457
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.967.364	-5.000.000	-4.150.000	-4.347.511
12 Administrationsomkostninger	-542.483	-503.000	-500.000	-467.231
13 Øvrige foreningsomkostninger	-225.000	-50.000	-200.000	-45.724
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-19.575	-20.000	-20.000	-19.575
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-6.823.195</b>	<b>-8.878.000</b>	<b>-8.183.000</b>	<b>-7.924.434</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.446.219</b>	<b>1.309.000</b>	<b>2.080.000</b>	<b>2.305.660</b>
14 Finansielle omkostninger	-680.574	-691.000	-637.000	-764.821
Finansielle poster netto	-680.574	-691.000	-637.000	-764.821
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.765.645</b>	<b>618.000</b>	<b>1.443.000</b>	<b>1.540.839</b>
Skat af årets resultat	-240.201	0	-400.000	-415.649
<b>Årets resultat</b>	<b>2.525.444</b>	<b>618.000</b>	<b>1.043.000</b>	<b>1.125.190</b>

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

	<u>2019/20</u>	<u>Budget 2019/20 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2020/21 (ej revideret)</u>	<u>2018/19</u>
Årets resultat fordeles således:				
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3.242.917</u>
Overført til "Andre reserver"	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3.242.917</u>
Betalte prioritetsafdrag	2.593.409	2.589.000	2.625.000	2.560.013
Overført restandel af årets resultat	<u>-67.965</u>	<u>-1.971.000</u>	<u>-1.582.000</u>	<u>1.808.094</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>2.525.444</u>	<u>618.000</u>	<u>1.043.000</u>	<u>4.368.107</u>
<b>I alt</b>	<b><u>2.525.444</u></b>	<b><u>618.000</u></b>	<b><u>1.043.000</u></b>	<b><u>1.125.190</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
15 Ejendom	<u>218.536.107</u>	<u>218.536.107</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>218.536.107</u>	<u>218.536.107</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>218.536.107</u></b>	<b><u>218.536.107</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
16 Beboerkonto	174.969	98.037
17 Varmeregnskab	63.504	12.819
Elregnskab	126	0
18 Andre tilgodehavender	129.904	1.196
19 Periodeafgrænsningsposter	<u>509.681</u>	<u>524.744</u>
Tilgodehavender i alt	<u>878.184</u>	<u>636.796</u>
20 Likvide beholdninger	<u>9.384.360</u>	<u>7.754.566</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.262.544</u></b>	<b><u>8.391.362</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>228.798.651</u></b>	<b><u>226.927.469</u></b>

**Balance 30. september**

Note	2020	2019
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
21 Andelsindskud	3.252.291	3.252.291
22 Reserve for opskrivning af ejendom	149.346.555	149.346.555
23 Overført resultat	23.090.255	16.564.811
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>175.689.101</u>	<u>169.163.657</u>
24 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	4.000.000
25 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	8.000.000	8.000.000
Andre reserver	<u>8.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>183.689.101</u></b>	<b><u>181.163.657</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
26 Gæld til realkreditinstitutter	37.973.123	40.602.259
Langfristet del af skyldig skat	241.350	415.649
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>38.214.473</u>	<u>41.017.908</u>
26 Kortfristet del af langfristet gæld	2.624.587	2.588.859
Deposita	1.278.280	1.322.874
27 Beboerkonto	731.264	24.271
28 Skyldig skat	415.648	394.508
Elregnskab	0	120
29 Indvendig vedligeholdelse for lejere	164.769	145.194
30 Anden gæld	1.680.529	270.078
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.895.077</u>	<u>4.745.904</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>45.109.550</u></b>	<b><u>45.763.812</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>228.798.651</u></b>	<b><u>226.927.469</u></b>
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

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>				
Årets resultat	2.525.444	618.000	1.043.000	1.125.190
Overført fra ”Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen”	0	0	0	3.242.917
Betalte prioritetsafdrag	-2.593.409	-2.589.000	-2.625.000	-2.560.013
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.967.364	5.000.000	4.150.000	4.347.511
<b>Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>2.899.399</b>	<b>3.029.000</b>	<b>2.568.000</b>	<b>6.155.605</b>
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.967.364	-5.000.000	-4.150.000	-4.347.511
	<b>-67.965</b>	<b>-1.971.000</b>	<b>-1.582.000</b>	<b>1.808.094</b>
<b>2. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	6.084.384	6.084.000	6.084.000	6.084.384
Kælderleje - medlemmer	23.700	24.000	24.000	23.700
	<b>6.108.084</b>	<b>6.108.000</b>	<b>6.108.000</b>	<b>6.108.084</b>
<b>3. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	243.902	243.000	245.000	241.189
Kælderleje - og loftrumsleje - ikke-medlemmer	27.700	25.000	29.000	23.700
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.850.019	3.811.000	3.881.000	3.769.231
	<b>4.121.621</b>	<b>4.079.000</b>	<b>4.155.000</b>	<b>4.034.120</b>



## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>4. Øvrige indtægter</b>				
Vurderingsgebyrer	6.500	0	0	7.500
Påkravsgebyr	2.716	0	0	2.680
Indtægtsført korrektion varmeregnskab 2014/15	0	0	0	50.433
	<b>9.216</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60.613</b>
<b>5. Internetregnskab</b>				
Indbetalte bidrag	70.000			69.450
Afholdte udgifter	-45.246			-47.977
	<b>24.754</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.473</b>
<b>6. Antenneregnskab</b>				
Indbetalte bidrag	190.875			199.558
Afholdte udgifter	-185.136			-193.754
	<b>5.739</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.804</b>
<b>7. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	1.123.384	1.095.000	1.135.000	1.092.345
Forsikringer	257.060	265.000	260.000	282.654
Refusion af ejendomsskat og renovation fra beboere	-9.135	-10.000	-10.000	-9.135
	<b>1.371.309</b>	<b>1.350.000</b>	<b>1.385.000</b>	<b>1.365.864</b>
<b>8. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	377.785	425.000	400.000	414.193
Elforbrug fællesarealer	88.161	95.000	75.000	110.440
Gas	2.436	0	2.000	0
	<b>468.382</b>	<b>520.000</b>	<b>477.000</b>	<b>524.633</b>

## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>9. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice og varmemester	258.696	260.000	260.000	257.522
Vinduespolering	29.270	30.000	30.000	28.253
Trappevask og gårdtoilet	201.963	230.000	221.000	217.848
Renholdelse af fortov, egen ordning	45.000	45.000	45.000	45.000
Kørsel af affald/loftrum	0	0	0	4.219
Renholdelse af fortov, Københavns Kommune, regulering 2016-2019	0	0	0	-27.592
Snerydning	0	15.000	15.000	8.375
Anden renholdelse (skadedyrsbekæmpelse)	83.765	5.000	30.000	33.814
	<b>618.694</b>	<b>585.000</b>	<b>601.000</b>	<b>567.439</b>
<b>10. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	1.924			62.551
Elektriker	38.838			34.608
Murer	12.500			5.744
Tømrer	12.625			16.438
VVS	397.263			110.347
Låseservice	13.988			32.005
Andre installationer	7.222			0
Elevator	44.838			128.230
Dørtelefon	13.387			1.594
Fælles gårdanlæg	19.204			108.245
Kloakarbejde	844			23.581
Arbejdsweekend	987			0
Elevatorabonnement	46.768			59.432
Anden vedligeholdelse	0			3.682
	<b>610.388</b>	<b>850.000</b>	<b>850.000</b>	<b>586.457</b>

## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>11. Vedligeholdelse, genopretning og reovering</b>				
Byggesag, elevator - for meget afsat skyldig sidste år	-178.363	0	0	5.779.024
- 1/3 overført til ejendommens værdikonto	0	0	0	-2.536.107
Renovering af 5 stk. bagtrapper	0	0	1.750.000	974.594
Projekt med vinduer og dørtelefon	3.145.727	4.500.000	1.400.000	130.000
Øvrige arbejder, gård/have	0	500.000	500.000	0
Rådgivning renovering/udskiftning af varmeanlæg	0	0	100.000	0
Opstart udbud - vinduesmaling Amagerbrogade	0	0	100.000	0
Vedligeholdelse af opgangen Amagerbrogade 18	0	0	300.000	0
	<b>2.967.364</b>	<b>5.000.000</b>	<b>4.150.000</b>	<b>4.347.511</b>
<b>12. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	306.170	310.000	310.000	306.483
Revision og regnskabsmæssig assistance	41.000	41.000	41.000	41.000
Varmeregnskabshonorar	87.284	60.000	60.000	57.736
Gebyrer m.v.	10.812	15.000	15.000	11.035
Kopiering og kontorartikler	3.000	6.000	6.000	6.129
Telefon (opsagt)	0	0	0	251
Møder og generalforsamling	6.720	10.000	10.000	7.250
Bidrag til arrangementer og kurser	42.365	25.000	25.000	11.097
Blomster og gaver	9.532	10.000	10.000	0
Teknisk rådgivning	12.500	0	0	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	23.100	26.000	23.000	26.250
	<b>542.483</b>	<b>503.000</b>	<b>500.000</b>	<b>467.231</b>

## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>13. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
ABF kontingent	14.225	14.000	14.000	13.675
Andre foreningsudgifter	0	6.000	6.000	0
Annonceudgifter salg af andele	1.044	0	0	0
Småanskaffelser	0	0	0	15.855
Ejendommens andel i varmeudgifter	3.385	5.000	5.000	2.406
Øvrige foreningsomkostninger	0	25.000	25.000	0
Tab lejere	206.346	0	150.000	13.788
	<b>225.000</b>	<b>50.000</b>	<b>200.000</b>	<b>45.724</b>
<b>14. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	680.574	691.000	637.000	729.638
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	35.183
	<b>680.574</b>	<b>691.000</b>	<b>637.000</b>	<b>764.821</b>

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>15. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober 2019	69.189.552	66.653.445
Tilgang 1/3 af byggesag elevatorer, overført fra resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>2.536.107</u>
<b>Anskaffelsessum 30. september 2020</b>	<b><u>69.189.552</u></b>	<b><u>69.189.552</u></b>
Opskrivninger 1. oktober 2019	<u>149.346.555</u>	<u>149.346.555</u>
<b>Opskrivninger 30. september 2020</b>	<b><u>149.346.555</u></b>	<b><u>149.346.555</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b><u>218.536.107</u></b>	<b><u>218.536.107</u></b>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<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 førstkommende 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.

Ejendommen er ikke valuarvurderet.

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>16. Beboerkonto</b>		
Udlæg flyttesager m.v.	2.450	3.950
Restancer	<u>172.519</u>	<u>94.087</u>
	<b><u>174.969</u></b>	<b><u>98.037</u></b>
<b>17. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-1.341.550	-1.413.186
Fjernvarmeomkostning	<u>1.405.054</u>	<u>1.426.005</u>
	<b><u>63.504</u></b>	<b><u>12.819</u></b>
<b>18. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	800	1.196
Afholdt udgift for anden forening	<u>129.104</u>	<u>0</u>
	<b><u>129.904</u></b>	<b><u>1.196</u></b>
<b>19. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	177.537	174.056
Forudbetalt YouSee	45.855	48.259
Forudbetalt TDC	1.289	1.182
Forudbetalt ejendomsskat	283.187	273.824
Forudbetalt Brunata	0	27.423
Forudbetalt Schindler	<u>1.813</u>	<u>0</u>
	<b><u>509.681</u></b>	<b><u>524.744</u></b>
<b>20. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	777	21.289
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	<u>9.383.583</u>	<u>7.733.277</u>
	<b><u>9.384.360</u></b>	<b><u>7.754.566</u></b>

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>21. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. oktober 2019	<u>3.252.291</u>	<u>3.252.291</u>
	<b><u>3.252.291</u></b>	<b><u>3.252.291</u></b>
<b>22. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2019	<u>149.346.555</u>	<u>149.346.555</u>
	<b><u>149.346.555</u></b>	<b><u>149.346.555</u></b>
<b>23. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2019	16.564.811	12.018.319
Årets overførte overskud eller underskud	2.525.444	4.368.107
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>4.000.000</u>	<u>178.385</u>
	<b><u>23.090.255</u></b>	<b><u>16.564.811</u></b>
<b>24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. oktober 2019	4.000.000	2.421.302
Overført til overført resultat m.v.	-4.000.000	-178.385
Overført fra reserve vedligeholdelse af ejendomme	<u>0</u>	<u>1.757.083</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.000.000</u></b>
<b>25. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. oktober 2019	8.000.000	13.000.000
Ifølge resultatdisponering	0	-3.242.917
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	<u>0</u>	<u>-1.757.083</u>
	<b><u>8.000.000</u></b>	<b><u>8.000.000</u></b>

## 26. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lån 06	100,477	10	173.487	2.851	1.755.706	173.327	1.871.590
Nykredit, lån 10	100,477	13	383.504	8.089	5.000.626	383.312	5.248.365
Nykredit, lån 12	100,477	14	177.800	4.025	2.490.643	177.735	2.604.203
Nykredit, lån 14	100,731	16	107.949	2.965	1.644.946	108.258	1.690.109
Nykredit, lån 23	100,00	14	1.076.565	384.197	16.944.912	1.096.091	17.290.168
Nykredit, lån 26	100,00	17	674.104	278.447	12.760.877	685.864	12.996.687
			<b>2.593.409</b>	<b>680.574</b>	<b>40.597.710</b>	<b>2.624.587</b>	<b>41.701.122</b>

**Nykredit, lån 6:** Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 4.283.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,2557% p.a. Rentetilpasses 1. januar 2021.

**Nykredit, lån 10:** Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 9.986.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,2538% p.a. Rentetilpasses 1. januar 2021.

**Nykredit, lån 12:** Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 4.670.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,2533% p.a. Rentetilpasses 1. januar 2021.

**Nykredit, lån 14:** Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 2.900.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,2751% p.a. Rentetilpasses 1. april 2021.

**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 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>27. Beboerkonto</b>		
Beboerkonto, andelssalg	700.000	0
Forudbetalt løbende leje og boligafgift	<u>31.264</u>	<u>24.271</u>
	<b><u>731.264</u></b>	<b><u>24.271</u></b>
<b>28. Skyldig skat</b>		
Skyldig skat 1. oktober 2019	810.157	777.085
Regulering af tidligere års skat, 2016/17	-1.149	0
Betalt skat vedrørende tidligere år, 2017/18	<u>-393.360</u>	<u>-382.577</u>
Skyldig skat vedrørende tidligere år, 2018/19	415.648	394.508
Beregnet skat for året, 2019/20	<u>241.350</u>	<u>415.649</u>
Skyldig skat	656.998	810.157
Langfristet del af skyldig skat	<u>-241.350</u>	<u>-415.649</u>
	<b><u>415.648</u></b>	<b><u>394.508</u></b>
<b>29. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. oktober 2019	145.194	125.619
Hensat i året	<u>19.575</u>	<u>19.575</u>
	<u>164.769</u>	<u>145.194</u>
	<b><u>164.769</u></b>	<b><u>145.194</u></b>
<b>30. Anden gæld</b>		
Revisor	44.000	44.000
Øvrige skyldige omkostninger	29.273	7.169
Ørestadens Ejendomsservice	25.308	25.310
Byggesagen elevatorer	0	178.363
Kongeskov VVS	135.975	0
C. Møllmann & Co.	1.434.474	0
Ørsted, elafgifter	<u>11.499</u>	<u>15.236</u>
	<b><u>1.680.529</u></b>	<b><u>270.078</u></b>

---

### 31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.598 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2020 udgør 218.536 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev på i alt 6.691 t.kr. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens disposition.

### 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****2019/20**

Omsætningsaktiver	8.391.362
Kortfristet gæld	-4.745.904
Kortfristet del af langfristet gæld	2.588.859

<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b>6.234.317</b>
---	------------------

Resultat før skat	2.765.645
Årets afdrag	-2.593.409
Skyldig selskabsskat, kortfristet del	-415.648
Regulering skyldig skat tidligere år	1.149

**Likviditet ultimo**

<b>2019/20</b>	<b>5.992.054</b>
----------------	------------------

**Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret****2019/20**

Omsætningsaktiver	10.262.544
Kortfristet gæld	-6.895.077
Kortfristet del af langfristet gæld	2.624.587

**Likviditet ultimo**

<b>2019/20</b>	<b>5.992.054</b>
----------------	------------------

**Likviditetsudvikling i budget 2020/21**

Budget 2020/21 (ekskl. næste års afdrag)	1.043.000
Næste års afdrag	-2.624.587

<b>Likviditet ultimo 2020/21</b>	<b>4.410.467</b>
----------------------------------	------------------

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:

Felt nr.	Boligtype	30/09 2018	30/09 2019	30/09 2020	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	13.069	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	16.764	16.764	136	16.764

  

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## 34. 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 2020 kr.</b>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	216.000.000	12.885	
		<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 2020 kr.</b>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.000.000	477	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4		
<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	507.032 * 12 /	13.069 466	
H2	Erhvervslejeindtægter	323.444 * 12 /	13.069 297	
H3	Boliglejeindtægter	20.371 * 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 2017/18 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2018/19 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2019/20 kr. pr. m<sup>2</sup></b>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	196	86	193

## 34. 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		13.359
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		2.666
K3	Teknisk andelsværdi		16.025

<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 2017/18</b>	<b>År 2018/19</b>	<b>År 2019/20</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	48	35	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	140	259	177
M3	Vedligeholdelse i alt	188	294	213

<b>Forklaring på udregning:</b>		
<b>(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen</b>		
<b>Felt nr.</b>		<b>%</b>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79

<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 2017/18</b>	<b>År 2018/19</b>	<b>År 2019/20</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> de sidste 3 år	194	196	198

**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)**

	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</b>
Offentlig ejendomsvurdering	16.528	12.885
Valuarvurdering	17.369	13.541
Anskaffelsessum (kostpris)	5.294	4.127
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.666	2.079
Foreslået andelsværdi	13.359	10.414
Reserver uden for andelsværdi	612	477
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		466
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	20.371 *12/ 475	515
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	323.444 *12/ 3.220	1.205
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		35
Øvrige omkostninger		32
Finansielle poster, netto		7
Afdrag		26
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		59

**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	175.689.101
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	40.597.710
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-41.701.122</u>
	<b><u>174.585.689</u></b>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30. september 2020.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>3.252.291</u>
Værdi pr. fordelingstal	<b><u>53,68</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. januar 2020)	<b><u>51,65</u></b>



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

Fordelingen af andelsværdien på andele:

Type	Bolig nr.	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud(kr.)
Amager Boulevard 133, st	2	45.694	2.452.854
Amager Boulevard 133, 1. th.	3	26.675	1.431.914
Amager Boulevard 133, 1. tv.	4	16.068	862.530
Amager Boulevard 133, 2. th.	5	26.674	1.431.860
Amager Boulevard 133, 2. tv.	6	20.358	1.092.817
Amager Boulevard 133, 3. th.	7	26.675	1.431.914
Amager Boulevard 133, 3. tv.	8	16.068	862.530
Amager Boulevard 133, 4. th.	9	26.675	1.431.914
Amager Boulevard 133, 4. tv.	10	16.068	862.530
Amager Boulevard 133, 5. th.	11	22.773	1.222.455
Amager Boulevard 133, 5. tv.	12	18.978	1.018.739
Amagerbrogade 26, 1. th.	15	44.803	2.405.025
Amagerbrogade 26, 2. th.	17	45.757	2.456.236
Amagerbrogade 26, 2. tv.	18	40.778	2.188.963
Amagerbrogade 26, 3. th.	19	49.883	2.677.719
Amagerbrogade 26, 3. tv.	20	40.778	2.188.963
Amagerbrogade 26, 4. th.	21	45.707	2.453.552
Amagerbrogade 26, 4. tv.	22	45.707	2.453.552
Amagerbrogade 26, 5. th.	23	39.624	2.127.016
Amagerbrogade 26, 5. tv.	24	43.864	2.354.620
Amagerbrogade 24, 1. th.	30	15.415	827.477
Amagerbrogade 24, 1. tv.	31	25.596	1.373.993
Amagerbrogade 24, 2. th.	32	15.566	835.583
Amagerbrogade 24, 2. tv.	33	25.847	1.387.467
Amagerbrogade 24, 3. th.	34	15.742	845.031
Amagerbrogade 24, 3. tv.	35	26.123	1.402.283
Amagerbrogade 24, 4. th.	36	15.892	853.083
Amagerbrogade 24, 4. tv.	37	26.399	1.417.098
Amagerbrogade 24, 5. th.	38	15.566	835.583
Amagerbrogade 24, 5. tv.	39	25.847	1.387.467
Amagerbrogade 22, 1. th.	44	25.205	1.353.004
Amagerbrogade 22, 1. tv.	45	27.131	1.456.392
Amagerbrogade 22, 2. th.	46	25.205	1.353.004
Amagerbrogade 22, 2. tv.	47	27.131	1.456.392
Amagerbrogade 22, 3. th.	48	25.205	1.353.004
Amagerbrogade 22, 3. tv.	49	27.131	1.456.392
Amagerbrogade 22, 4. th.	50	25.205	1.353.004
Amagerbrogade 22, 4. tv.	51	27.131	1.456.392
Amagerbrogade 22, 5. th.	52	25.205	1.353.004
Amagerbrogade 22, 5. tv.	53	27.131	1.456.392
Amagerbrogade 20, 1. th.	58	24.010	1.288.857

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

Amagerbrogade 20, 1. tv.	59	33.566	1.801.823
Amagerbrogade 20, 2. th.	60	25.009	1.342.483
Amagerbrogade 20, 2. tv.	61	34.766	1.866.239
Amagerbrogade 20, 3. th.	62	25.009	1.342.483
Amagerbrogade 20, 4. th.	64	25.009	1.342.483
Amagerbrogade 20, 4. tv.	65	34.766	1.866.239
Amagerbrogade 20, 5. th.	66	25.009	1.342.483
Amagerbrogade 20, 5. tv.	67	34.766	1.866.239
Amagerbrogade 18, 1. th.	71	51.056	2.740.686
Amagerbrogade 18, 1. tv.	72	35.018	1.879.766
Amagerbrogade 18, 2. tv.	74	35.746	1.918.845
Amagerbrogade 18, 4. th.	76	44.279	2.376.897
Amagerbrogade 18, 4. tv.	77	36.474	1.957.924
Amagerbrogade 18, 5. tv.	79	34.717	1.863.609
Svinget 1, st. tv.	80	13.453	722.157
Svinget 1, 1. th.	81	16.491	885.237
Svinget 1, 1. tv.	82	26.554	1.425.419
Svinget 1, 2. th.	83	16.491	885.237
Svinget 1, 2. tv.	84	26.554	1.425.419
Svinget 1, 3. th.	85	16.391	879.869
Svinget 1, 3. tv.	86	26.554	1.425.419
Svinget 1, 4. th.	87	16.491	885.237
Svinget 1, 4. tv.	88	26.554	1.425.419
Svinget 1, 5. th.	89	15.082	809.602
Svinget 1, 5. tv.	90	24.330	1.306.034
Svinget 3, st. th.	92	24.930	1.338.242
Svinget 3, 1. th.	93	26.791	1.438.141
Svinget 3, 1. tv.	94	26.812	1.439.268
Svinget 3, 2. th.	95	27.594	1.481.246
Svinget 3, 2. tv.	96	26.812	1.439.268
Svinget 3, 3. th.	97	27.594	1.481.246
Svinget 3, 4. th.	98	32.919	1.767.092
Svinget 3, 4. tv.	99	21.487	1.153.422
Svinget 3, 5. th.	100	26.554	1.425.419
Svinget 3, 5. tv.	101	25.847	1.387.467
Amager Boulevard 127, st.	102	31.682	1.700.690
Amager Boulevard 127, 1. th.	104	37.996	2.039.625
Amager Boulevard 127, 1. tv.	105	46.436	2.492.684
Amager Boulevard 127, 2. th.	106	46.330	2.486.994
Amager Boulevard 127, 2. tv.	107	40.469	2.172.376
Amager Boulevard 127, 3. th.	108	46.330	2.486.994
Amager Boulevard 127, 3. tv.	109	40.469	2.172.376
Amager Boulevard 127, 4. th.	110	46.330	2.486.994

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

Amager Boulevard 127, 4. tv.	111	40.469	2.172.376
Amager Boulevard 127, 5. th.	112	45.427	2.438.521
Amager Boulevard 127, 5. tv.	113	39.691	2.130.613
Amager Boulevard 129, 1. th.	116	33.756	1.812.022
Amager Boulevard 129, 1. tv.	117	25.668	1.377.858
Amager Boulevard 129, 2. th.	118	34.012	1.825.764
Amager Boulevard 129, 2. tv.	119	26.717	1.434.169
Amager Boulevard 129, 3. th.	120	27.847	1.494.827
Amager Boulevard 129, 3. tv.	121	35.990	1.931.943
Amager Boulevard 129, 4. th.	122	35.990	1.931.943
Amager Boulevard 129, 4. tv.	123	27.847	1.494.827
Amager Boulevard 129, 5. th.	124	35.990	1.931.943
Amager Boulevard 129, 5. tv.	125	26.556	1.425.526
Amager Boulevard 131, st.	126	30.262	1.624.464
Amager Boulevard 131, 1. th.	129	28.325	1.520.486
Amager Boulevard 131, 1. tv.	130	35.712	1.917.020
Amager Boulevard 131, 2. th.	131	28.822	1.547.165
Amager Boulevard 131, 3. th.	133	28.822	1.547.165
Amager Boulevard 131, 3. tv.	134	36.209	1.943.699
Amager Boulevard 131, 4. th.	135	28.822	1.547.165
Amager Boulevard 131, 4. tv.	136	36.209	1.943.699
Amager Boulevard 131, 5. th.	137	28.822	1.547.165
Amager Boulevard 131, 5. tv.	138	35.990	1.931.943
Svinget 3, st. tv.	140	15.611	837.998
Svinget 1, st. th	142	25.926	1.391.708
Afrunding		-8	2.283
		<b>3.252.291</b>	<b>174.585.689</b>

**Følsomhedsanalyse**

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 53,68 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 2.160.000 kr., 6.480.000 kr. og 10.800.000 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 216.000.000 kr.

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

<b>Ændring i ejendomsvurdering</b>	<b>Ændring i egenkapital (kr.)</b>	<b>Nye andels- værdier i alt (kr.)</b>	<b>Værdi pr. fordelingstal (kr.)</b>	<b>Ændring i andelskrone</b>
-5%	-10.800.000	163.785.689	50,36	-6,18%
-3%	-6.480.000	168.105.689	51,69	-3,71%
-1%	-2.160.000	172.425.689	53,02	-1,23%
0%	0	174.585.689	53,68	0,00%
1%	2.160.000	176.745.689	54,34	1,23%
3%	6.480.000	181.065.689	55,67	3,71%
5%	10.800.000	185.385.689	57,00	6,18%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 8.000.000 kr. i alt 8.000.000 kr.

# 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.”

## Lene Merete Priess

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-509068538550

IP: 192.66.xxx.xxx

2021-06-22 07:10:55Z

NEM ID 

## Thomas Peter Grum

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-774241492196

IP: 188.180.xxx.xxx

2021-06-22 11:14:09Z

NEM ID 

## Jean Elisabeth Hørdum-Axelsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-328452179726

IP: 130.226.xxx.xxx

2021-06-23 12:29:07Z

NEM ID 

## Rie Brorson Dahl Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-058021475894

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-06-23 14:45:41Z

NEM ID 

## Sune Maaholm

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-710930436690

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-24 06:48:14Z

NEM ID 

## Rune Siglev

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-616437563071

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-06-28 08:45:35Z

NEM ID 

## Bente Skovgaard Alsig

### Administrator

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 193.104.xxx.xxx

2021-06-28 09:56:39Z

NEM ID 

## Martin Ginnerup-Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-078728217827

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-06-28 22:25:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YLOTG-LAC8M-GCMP2-WQD8N-TOAEN-3H5FM

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](mailto: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>

# 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."

## Rasmus Krog Juvik

### Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-472985122455

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-29 08:19:23Z

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