

Andelsboligforeningen Sønderport

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

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Godkendt på den ordinære
generalforsamling
den: 21/2-22
som dirigent

WANTZIN
EJENDOMSADVOKATER
RASMUS JUVIK
ADVOKAT (H)
ADELGADE 15, 5. 1304 KBH K

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 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.

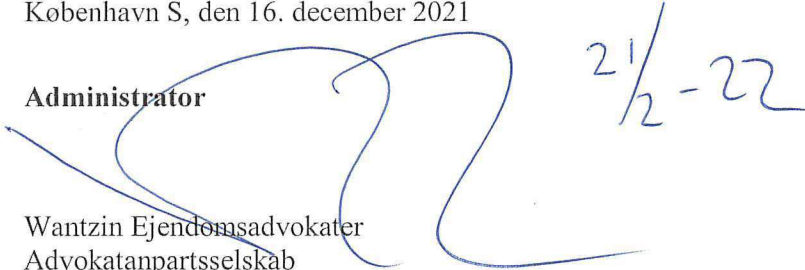
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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 16. december 2021

Administrator



21/2-22

Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse



Sune Maaholm
formand




Thomas Grum

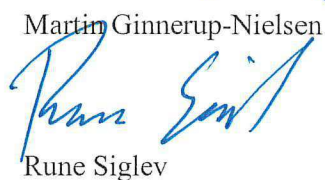


Martin Ginnerup-Nielsen

Rie Brorson Dahl Nielsen



Morten Stenak



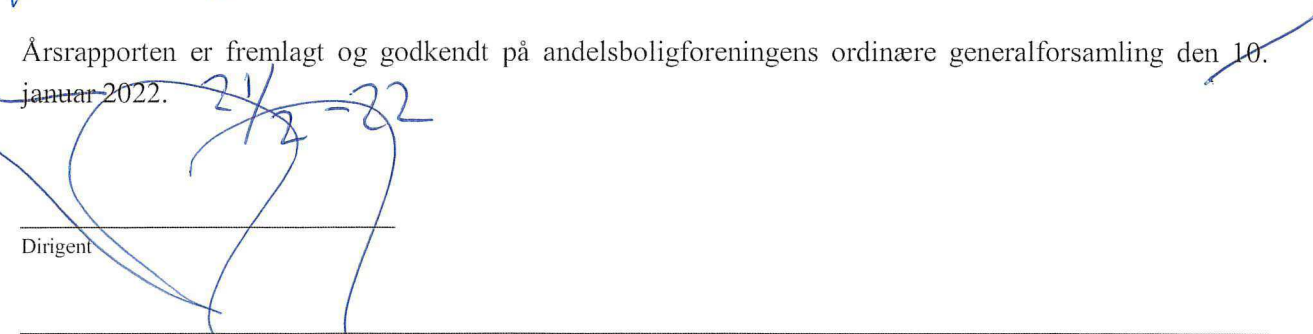
Rune Siglev



Jean Elisabeth Hørdum Axelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 10. januar 2022.

Dirigent



21/2-22

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderport

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderport for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2020 - 30. september 2021 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2020 - 30. september 2021 og 1. oktober 2021 - 30. september 2022. 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 notoplysningerne, 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 16. december 2021

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor
mne24681

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Sønderport Amagerbrogade 18-26 / Amager Boulevard 127-133 / Svinget 1-3 2300 København S
	CVR-nr.: 19 89 87 84 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
	Andelskapital: 3.252.291 Andelshavere: 109
Ejendommen	Matrikelnr: Amagerbros Kvarter, København, 268
Bestyrelse	Sune Maaholm, formand Thomas Grum Martin Ginnerup-Nielsen Rie Brorson Dahl Nielsen Morten Stenak Rune Siglev Jean Elisabeth Hørdum Axelsen
Administrator	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab Adelgade 15, 5. sal 1304 København K Tlf.: 33131135 Mail: info@wzn.dk
Revisor	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Advokatforbindelse	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 10. januar 2022.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til handelsværdi imod sidste års værdiansættelse til den offentlige ejendomsvurdering. Ændringen har pr. 30. september 2021 forøget balancesummen og egenkapitalen med 206.464 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

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

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

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

Prioritetsgæld

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

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

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til 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 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	2020/21	Budget 2020/21	Budget 2021/22	2019/20
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	6.118.285	6.108.000	6.118.000	6.108.084
2 Lejeindtægter	3.928.590	4.005.000	4.046.000	3.915.275
3 Øvrige indtægter	9.253	0	0	9.216
4 Internetretningskab	18.118	0	0	24.754
5 Antenneregnskab	6.321	0	0	5.739
Indtægter i alt	10.080.567	10.113.000	10.164.000	10.063.068
6 Ejendomsskat og forsikringer	-1.410.775	-1.385.000	-1.412.000	-1.371.309
7 Forbrugsafgifter	-472.482	-477.000	-477.000	-468.382
8 Renholdelse	-561.893	-601.000	-601.000	-618.694
9 Vedligeholdelse, løbende	-772.329	-850.000	-850.000	-610.388
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.256.442	-4.150.000	-4.950.000	-2.967.364
11 Administrationsomkostninger	-375.595	-500.000	-482.800	-542.483
12 Øvrige foreningsomkostninger	-24.293	-50.000	-19.000	-18.654
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-19.901	-20.000	-20.000	-19.575
Omkostninger i alt	-4.893.710	-8.033.000	-8.811.800	-6.616.849
Resultat før finansielle poster	5.186.857	2.080.000	1.352.200	3.446.219
13 Finansielle omkostninger	-1.090.117	-637.000	-230.000	-680.574
Resultat før skat	4.096.740	1.443.000	1.122.200	2.765.645
Skat af årets resultat	-300.120	-400.000	0	-240.201
Årets resultat	3.796.620	1.043.000	1.122.200	2.525.444

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>2020/21</u>	Budget <u>2020/21</u> (ej revideret)	Budget <u>2021/22</u> (ej revideret)	<u>2019/20</u>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	2.691.430	2.625.000	2.760.100	2.593.409
Overført restandel af årets resultat	<u>1.105.190</u>	<u>-1.582.000</u>	<u>-1.637.900</u>	<u>-67.965</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>3.796.620</u>	<u>1.043.000</u>	<u>1.122.200</u>	<u>2.525.444</u>
I alt	<u>3.796.620</u>	<u>1.043.000</u>	<u>1.122.200</u>	<u>2.525.444</u>

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	425.000.000	218.536.107
	Anlægsaktiver i alt	425.000.000	218.536.107
Omsætningsaktiver			
15	Beboerkonto	62.902	174.969
16	Varmeregnskab	57.697	63.504
	Elregnskab	0	126
17	Andre tilgodehavender	152.892	129.904
18	Periodeafgrænsningsposter	549.034	509.681
	Tilgodehavender i alt	822.525	878.184
19	Likvide beholdninger	8.884.068	9.384.360
	Omsætningsaktiver i alt	9.706.593	10.262.544
	Aktiver i alt	434.706.593	228.798.651

Balance 30. september

Note	2021	2020
Passiver		
Egenkapital		
20 Andelsindskud	3.252.291	3.252.291
21 Reserve for opskrivning af ejendom	355.810.448	149.346.555
22 Overført resultat	-7.613.125	23.090.255
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>351.449.614</u>	<u>175.689.101</u>
23 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendom	42.500.000	0
24 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	8.000.000
Andre reserver	<u>42.500.000</u>	<u>8.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>393.949.614</u>	<u>183.689.101</u>
Gældsforpligtelser		
25 Gæld til realkreditinstitutter	35.735.375	37.973.123
Langfristet del af skyldig skat	300.812	241.350
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.036.187</u>	<u>38.214.473</u>
25 Kortfristet del af langfristet gæld	2.760.149	2.624.587
Deposita	1.337.909	1.278.280
26 Beboerkonto	94.338	731.264
27 Skyldig skat	240.658	415.648
Elregnskab	120	0
28 Indvendig vedligeholdelse for lejere	184.670	164.769
29 Anden gæld	102.948	1.680.529
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.720.792</u>	<u>6.895.077</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>40.756.979</u>	<u>45.109.550</u>
Passiver i alt	<u>434.706.593</u>	<u>228.798.651</u>
30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
31 Eventualforpligtelser		
32 Likviditetsudvikling		
33 Nøgleoplysninger		
34 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	6.084.385	6.084.000	6.084.000	6.084.384
Kælderleje - og loftrumsleje medlemmer	33.900	24.000	34.000	23.700
	6.118.285	6.108.000	6.118.000	6.108.084
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	245.463	245.000	245.000	243.902
Kælderleje - og loftrumsleje - ikke-medlemmer	16.800	29.000	17.000	27.700
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.740.534	3.881.000	3.784.000	3.850.019
Tab lejere	-74.207	-150.000	0	-206.346
	3.928.590	4.005.000	4.046.000	3.915.275
3. Øvrige indtægter				
Vurderingsgebyrer	7.500	0	0	6.500
Påkravsgebyr	0	0	0	2.716
Andre indtægter	1.753	0	0	0
	9.253	0	0	9.216
4. Internetregnskab				
Indbetalte bidrag	69.600	0	0	70.000
Afholdte udgifter	-51.482	0	0	-45.246
	18.118	0	0	24.754
5. Antenneregnskab				
Indbetalte bidrag	190.122	0	0	190.875
Afholdte udgifter	-183.801	0	0	-185.136
	6.321	0	0	5.739

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
6. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.149.689	1.135.000	1.152.000	1.123.384
Forsikringer	270.221	260.000	270.000	257.060
Refusion af ejendomsskat og renovation fra beboere	-9.135	-10.000	-10.000	-9.135
	1.410.775	1.385.000	1.412.000	1.371.309
7. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	382.716	400.000	400.000	377.785
Elforbrug fællesarealer	90.363	75.000	75.000	88.161
Gas	-597	2.000	2.000	2.436
	472.482	477.000	477.000	468.382
8. Renholdelse				
Viceværtsservice og varmemester	262.460	260.000	260.000	258.696
Vinduespolering	14.635	30.000	30.000	29.270
Trappevask og gårdtoilet	221.189	221.000	221.000	201.963
Renholdelse af fortov, egen ordning	45.000	45.000	45.000	45.000
Snerydning	6.500	15.000	15.000	0
Anden renholdelse (skadedyrsbekæmpelse)	12.109	30.000	30.000	83.765
	561.893	601.000	601.000	618.694

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
9. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	129.870			1.924
Elektriker	32.224			38.838
Murer	0			12.500
Tømrer	0			12.625
VVS	161.593			397.263
Låseservice	-4.921			13.988
Andre installationer	2.431			7.222
Elevator	177.795			44.838
Dørtelefon	5.036			13.387
Fælles gårdanlæg	19.250			19.204
Kloakarbejde	0			844
Arbejdsweekend	0			987
Elevatorabonnement	46.510			46.768
Elektrolyse	26.125			0
Anden vedligeholdelse erhvervslejemål	136.874			0
Anden vedligeholdelse	39.542			0
	772.329	850.000	850.000	610.388

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Byggesag, elevator - for meget afsat skyldig sidste år	0	0	0	-178.363
Renovering af 5 stk bagtrapper	0	1.750.000	1.750.000	0
Projekt med vinduer og dørtelefon	1.005.794	1.400.000	0	3.145.727
Øvrige arbejder, gård/have	0	500.000	300.000	0
Rådgivning renovering/udskiftning af varmeanlæg	0	100.000	0	0
Opstart udbud - vinduesmaling Amagerbrogade	0	100.000	100.000	0
Vinduesmaling Amagerbrogade	0	0	2.500.000	0
Vedligeholdelse af opgangen Amagerbrogade 18	0	300.000	300.000	0
Renovering erhvervslejemål Amager Boulevard 129 st.tv.	250.648	0	0	0
	1.256.442	4.150.000	4.950.000	2.967.364

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
11. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	309.458	310.000	310.000	306.170
Revision og regnskabsmæssig assistance	41.000	41.000	41.000	41.000
Revisorhonorar, rest sidste år	2.500	0	0	0
Advokathonorar	17.469	0	0	0
Varmeregnskabshonorar (regulering tidligere år kr. 93.876)	-54.409	60.000	35.000	87.284
Gebyrer m.v.	11.451	15.000	15.000	10.812
Porto	1.695	0	0	0
Kopiering og kontorartikler	3.000	6.000	6.000	3.000
Møder og generalforsamling	7.456	10.000	10.000	6.720
Bidrag til arrangementer og kurser	4.375	25.000	25.000	42.365
Blomster og gaver	0	10.000	10.000	9.532
Diverse	800	0	0	0
Teknisk rådgivning	0	0	0	12.500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	30.800	23.000	30.800	23.100
	375.595	500.000	482.800	542.483
12. Øvrige foreningsomkostninger				
ABF kontingent	14.638	14.000	14.000	14.225
Andre foreningsudgifter	0	31.000	0	0
Annonceudgifter salg af andele	361	0	0	1.044
Ejendommens andel i varmeudgifter	9.294	5.000	5.000	3.385
	24.293	50.000	19.000	18.654

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	439.639	637.000	205.000	680.574
Renter, pengeinstitutter	23.227	0	25.000	0
Renter, kreditorer	985	0	0	0
Omkostninger ved omprioritering	81.038	0	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	545.228	0	0	0
	<u>1.090.117</u>	<u>637.000</u>	<u>230.000</u>	<u>680.574</u>

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2020	69.189.552	69.189.552
Anskaffelsessum 30. september 2021	<u>69.189.552</u>	<u>69.189.552</u>
Opskrivninger 1. oktober 2020	149.346.555	149.346.555
Årets opskrivning	206.463.893	0
Opskrivninger 30. september 2021	<u>355.810.448</u>	<u>149.346.555</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>425.000.000</u>	<u>218.536.107</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>216.000.000</u>	<u>216.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2021 i henhold til vurdering af 1. november 2021 af ejendomsmægler og valuar STAD Valuar, ejendomsmægler MDE, Emil Ellekilde.. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 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>		
15. Beboerkonto		
Udlæg flyttesager m.v.	13.399	2.450
Restancer	49.503	172.519
	<u>62.902</u>	<u>174.969</u>
16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-1.287.930	-1.341.550
Fjernvarmeomkostning	1.347.355	1.405.054
Varmefterbehandling	-1.728	0
	<u>57.697</u>	<u>63.504</u>

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
17. Andre tilgodehavender		
Brunata, regulering tidligere år	90.415	0
Andre tilgodehavender beboere	5.070	800
Afholdt udgift for anden forening	0	129.104
Mellemregning administrator	57.407	0
	<u>152.892</u>	<u>129.904</u>
18. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	182.023	177.537
Forudbetalt vand	33.920	0
Forudbetalt YouSee	45.683	45.855
Forudbetalt TDC	1.405	1.289
Forudbetalt ejendomsskat	286.003	283.187
Forudbetalt Schindler	0	1.813
	<u>549.034</u>	<u>509.681</u>
19. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	20.416	777
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	8.863.652	9.383.583
	<u>8.884.068</u>	<u>9.384.360</u>
20. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2020	3.252.291	3.252.291
	<u>3.252.291</u>	<u>3.252.291</u>
21. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2020	149.346.555	149.346.555
Årets værdiregulering	206.463.893	0
	<u>355.810.448</u>	<u>149.346.555</u>

	30/9 2021	30/9 2020
22. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2020	23.090.255	16.564.811
Årets overførte overskud eller underskud	1.105.190	2.525.444
Afdrag på prioritetsgæld	2.691.430	0
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	4.000.000
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-34.500.000	0
	-7.613.125	23.090.255
23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendom		
Reserveret 1. oktober 2020	0	4.000.000
Overført fra overført resultat m.v.	34.500.000	0
Overført til overført resultat m.v.	0	-4.000.000
Overført fra reserve vedligeholdelse af ejendomme	8.000.000	0
	42.500.000	0
24. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. oktober 2020	8.000.000	8.000.000
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	-8.000.000	0
	0	8.000.000

25. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lån 06	100,424	9	172.788	3.468	1.582.918	172.307	1.699.842
Nykredit, lån 10	100,424	12	381.749	9.831	4.618.877	380.566	4.868.928
Nykredit, lån 12	100,424	13	176.954	4.890	2.313.689	176.387	2.428.323
Nykredit, lån 14	100,761	15	107.700	2.940	1.537.246	106.964	1.584.976
Nykredit, lån 23			545.584	185.769	0	0	0
Nykredit, lån 26			341.449	135.470	0	0	0
Nykredit, lån 27	93,40	15	965.206	97.271	28.442.794	1.923.925	27.135.216
			2.691.430	439.639	38.495.524	2.760.149	37.717.285

Nykredit, lån 6: Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 4.283.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,1664% p.a. Rentetilpasses 1. januar 2022.

Nykredit, lån 10: Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 9.986.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,1649% p.a. Rentetilpasses 1. januar 2022.

Nykredit, lån 12: Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 4.670.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,1645% p.a. Rentetilpasses 1. januar 2022.

Nykredit, lån 14: Rentetilpasningslån. Oprindeligt kr. 2.900.000. Lånet er inkonvertibelt. Effektiv rentesats -0,1318% p.a. Rentetilpasses 1. april 2022.

Nykredit, lån 23: Kontantlån. Oprindeligt kr. 22.387.000. Lånet er indfriet pr. 1/4 2021.

Nykredit, lån 26: Kontantlån. Oprindeligt kr. 15.228.000. Lånet er indfriet pr. 1/4 2021.

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.

	30/9 2021	30/9 2020
26. Beboerkonto		
Beboerkonto, andelssalg	0	700.000
Forudbetalt løbende leje og boligafgift	94.338	31.264
	94.338	731.264
27. Skyldig skat		
Skyldig skat 1. oktober 2020	656.998	810.157
Regulering af tidligere års skat, 2019/2020	-692	-1.149
Betalt skat vedrørende tidligere år	-415.648	-393.360
Skyldig skat vedrørende tidligere år, 2019/20	240.658	415.648
Beregnet skat for året, 2020/21	300.812	241.350
Skyldig skat	541.470	656.998
Langfristet del af skyldig skat	-300.812	-241.350
	240.658	415.648
28. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. oktober 2020	164.769	145.194
Hensat i året	19.901	19.575
	184.670	164.769
29. Anden gæld		
Revisor	44.000	44.000
Øvrige skyldige omkostninger	2.430	29.273
Ørestadens Ejendomsservice	39.821	25.308
Kongeskov VVS	0	135.975
C. Møllmann & Co.	0	1.434.474
Ørsted, elafgifter	13.236	11.499
Brunata, regulering tidligere år	3.461	0
	102.948	1.680.529

30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.496 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2021 udgør 425.000 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.

32. Likviditetsudvikling**Likviditetsudvikling i regnskabsåret****2020/21**

Omsætningsaktiver	10.262.544
Kortfristet gæld	-6.895.077
Kortfristet del af langfristet gæld	2.624.587
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	5.992.054

Resultat før skat	4.096.740
Årets afdrag	-2.691.430
Skyldig selskabsskat, kortfristet del	-240.658
Låneoptagelse	29.408.000
Låneindfrielse	-28.818.756
Likviditet ultimo	7.745.950
2020/21	7.745.950

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret**2020/21**

Omsætningsaktiver	9.706.593
Kortfristet gæld	-4.720.792
Kortfristet del af langfristet gæld	2.760.149
Likviditet ultimo	7.745.950
2020/21	7.745.950

Likviditetsudvikling i budget 2021/22

Budget 2021/22 (ekskl. næste års afdrag)	1.122.200
Næste års afdrag	-2.760.100
Likviditet ultimo 2021/22	6.108.050

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:

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

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

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1917

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

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

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

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	425.000.000	25.352	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2021 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	42.500.000	2.535	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	506.023 * 12 /	13.069	465
H2	Erhvervslejeindtægter	316.774 * 12 /	13.069	291
H3	Boliglejeindtægter	20.483 * 12 /	13.069	19
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	86	193	291

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.			kr. pr. m²
K1	Andelsværdi		26.951
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		2.376
K3	Teknisk andelsværdi		29.327

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

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	36	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	259	177	75
M3	Vedligeholdelse i alt	294	213	121

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	196	198	206

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. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	16.528	12.885
Valuarvurdering	32.520	25.352
Anskaffelsessum (kostpris)	5.294	4.127
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.376	1.852
Foreslået andelsværdi	26.951	21.011
Reserver uden for andelsværdi	3.252	2.535
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		465
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	20.483 *12/475	517
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	316.774 *12/3.220	1.181
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		23
Øvrige omkostninger		33
Finansielle poster, netto		13
Afdrag		31
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>61</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	351.449.614
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	38.495.524
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-37.717.285</u>
	<u>352.227.853</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2021.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>3.252.291</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>108,30</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. juni 2021)	<u>53,68</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	4.948.660
Amager Boulevard 133, 1. th.	3	26.675	2.888.903
Amager Boulevard 133, 1. tv.	4	16.068	1.740.164
Amager Boulevard 133, 2. th.	5	26.674	2.888.794
Amager Boulevard 133, 2. tv.	6	20.358	2.204.771
Amager Boulevard 133, 3. th.	7	26.675	2.888.903
Amager Boulevard 133, 3. tv.	8	16.068	1.740.164
Amager Boulevard 133, 4. th.	9	26.675	2.888.903
Amager Boulevard 133, 4. tv.	10	16.068	1.740.164
Amager Boulevard 133, 5. th.	11	22.773	2.466.316
Amager Boulevard 133, 5. tv.	12	18.978	2.055.317
Amagerbrogade 26, 1. th.	15	44.803	4.852.165
Amagerbrogade 26, 2. th.	17	45.757	4.955.483
Amagerbrogade 26, 2. tv.	18	40.778	4.416.257
Amagerbrogade 26, 3. th.	19	49.883	5.402.329
Amagerbrogade 26, 3. tv.	20	40.778	4.416.257
Amagerbrogade 26, 4. th.	21	45.707	4.950.068
Amagerbrogade 26, 4. tv.	22	45.707	4.950.068
Amagerbrogade 26, 5. th.	23	39.624	4.291.279
Amagerbrogade 26, 5. tv.	24	43.864	4.750.471
Amagerbrogade 24, 1. th.	30	15.415	1.669.445
Amagerbrogade 24, 1. tv.	31	25.596	2.772.047
Amagerbrogade 24, 2. th.	32	15.566	1.685.798
Amagerbrogade 24, 2. tv.	33	25.847	2.799.230
Amagerbrogade 24, 3. th.	34	15.742	1.704.859
Amagerbrogade 24, 3. tv.	35	26.123	2.829.121
Amagerbrogade 24, 4. th.	36	15.892	1.721.104
Amagerbrogade 24, 4. tv.	37	26.399	2.859.012
Amagerbrogade 24, 5. th.	38	15.566	1.685.798
Amagerbrogade 24, 5. tv.	39	25.847	2.799.230
Amagerbrogade 22, 1. th.	44	25.205	2.729.702
Amagerbrogade 22, 1. tv.	45	27.131	2.938.287
Amagerbrogade 22, 2. th.	46	25.205	2.729.702
Amagerbrogade 22, 2. tv.	47	27.131	2.938.287
Amagerbrogade 22, 3. th.	48	25.205	2.729.702
Amagerbrogade 22, 3. tv.	49	27.131	2.938.287
Amagerbrogade 22, 4. th.	50	25.205	2.729.702
Amagerbrogade 22, 4. tv.	51	27.131	2.938.287
Amagerbrogade 22, 5. th.	52	25.205	2.729.702
Amagerbrogade 22, 5. tv.	53	27.131	2.938.287

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Amagerbrogade 20, 1. th.	58	24.010	2.600.283
Amagerbrogade 20, 1. tv.	59	33.566	3.635.198
Amagerbrogade 20, 2. th.	60	25.009	2.708.475
Amagerbrogade 20, 2. tv.	61	34.766	3.765.158
Amagerbrogade 20, 3. th.	62	25.009	2.708.475
Amagerbrogade 20, 4. th.	64	25.009	2.708.475
Amagerbrogade 20, 4. tv.	65	34.766	3.765.158
Amagerbrogade 20, 5. th.	66	25.009	2.708.475
Amagerbrogade 20, 5. tv.	67	34.766	3.765.158
Amagerbrogade 18, 1. th.	71	51.056	5.529.365
Amagerbrogade 18, 1. tv.	72	35.018	3.792.449
Amagerbrogade 18, 2. tv.	74	35.746	3.871.292
Amagerbrogade 18, 4. th.	76	44.279	4.795.416
Amagerbrogade 18, 4. tv.	77	36.474	3.950.134
Amagerbrogade 18, 5. tv.	79	34.717	3.759.851
Svinget 1, st. tv.	80	13.453	1.456.960
Svinget 1, 1. th.	81	16.491	1.785.975
Svinget 1, 1. tv.	82	26.554	2.875.798
Svinget 1, 2. th.	83	16.491	1.785.975
Svinget 1, 2. tv.	84	26.554	2.875.798
Svinget 1, 3. th.	85	16.391	1.775.145
Svinget 1, 3. tv.	86	26.554	2.875.798
Svinget 1, 4. th.	87	16.491	1.785.975
Svinget 1, 4. tv.	88	26.554	2.875.798
Svinget 1, 5. th.	89	15.082	1.633.381
Svinget 1, 5. tv.	90	24.330	2.634.939
Svinget 3, st. th.	92	24.930	2.699.919
Svinget 3, 1. th.	93	26.791	2.901.465
Svinget 3, 1. tv.	94	26.812	2.903.740
Svinget 3, 2. th.	95	27.594	2.988.430
Svinget 3, 2. tv.	96	26.812	2.903.740
Svinget 3, 3. th.	97	27.594	2.988.430
Svinget 3, 4. th.	98	32.919	3.565.128
Svinget 3, 4. tv.	99	21.487	2.327.042
Svinget 3, 5. th.	100	26.554	2.875.798
Svinget 3, 5. tv.	101	25.847	2.799.230
Amager Boulevard 127, st.	102	31.682	3.431.161
Amager Boulevard 127, 1. th.	104	37.996	4.114.967
Amager Boulevard 127, 1. tv.	105	46.436	5.029.019
Amager Boulevard 127, 2. th.	106	46.330	5.017.539
Amager Boulevard 127, 2. tv.	107	40.469	4.382.793
Amager Boulevard 127, 3. th.	108	46.330	5.017.539
Amager Boulevard 127, 3. tv.	109	40.469	4.382.793

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Amager Boulevard 127, 4. th.	110	46.330	5.017.539
Amager Boulevard 127, 4. tv.	111	40.469	4.382.793
Amager Boulevard 127, 5. th.	112	45.427	4.919.744
Amager Boulevard 127, 5. tv.	113	39.691	4.298.535
Amager Boulevard 129, 1. th.	116	33.756	3.655.775
Amager Boulevard 129, 1. tv.	117	25.668	2.779.844
Amager Boulevard 129, 2. th.	118	34.012	3.683.500
Amager Boulevard 129, 2. tv.	119	26.717	2.893.451
Amager Boulevard 129, 3. th.	120	27.847	3.015.830
Amager Boulevard 129, 3. tv.	121	35.990	3.897.717
Amager Boulevard 129, 4. th.	122	35.990	3.897.717
Amager Boulevard 129, 4. tv.	123	27.847	3.015.830
Amager Boulevard 129, 5. th.	124	35.990	3.897.717
Amager Boulevard 129, 5. tv.	125	26.556	2.876.015
Amager Boulevard 131, st.	126	30.262	3.277.375
Amager Boulevard 131, 1. th.	129	28.325	3.067.598
Amager Boulevard 131, 1. tv.	130	35.712	3.867.610
Amager Boulevard 131, 2. th.	131	28.822	3.121.423
Amager Boulevard 131, 3. th.	133	28.822	3.121.423
Amager Boulevard 131, 3. tv.	134	36.209	3.921.435
Amager Boulevard 131, 4. th.	135	28.822	3.121.423
Amager Boulevard 131, 4. tv.	136	36.209	3.921.435
Amager Boulevard 131, 5. th.	137	28.822	3.121.423
Amager Boulevard 131, 5. tv.	138	35.990	3.897.717
Svinget 3, st. tv.	140	15.611	1.690.671
Svinget 1, st. th	142	25.926	2.807.786
Afrunding		-8	3.865
		3.252.291	352.227.853

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.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 108,30 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 4.250.000 kr., 12.750.000 kr. og 21.250.000 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.

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 425.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-21.250.000	330.977.853	101,77	-6,03%
-3%	-12.750.000	339.477.853	104,38	-3,62%
-1%	-4.250.000	347.977.853	106,99	-1,21%
0%	0	352.227.853	108,30	0,00%
1%	4.250.000	356.477.853	109,61	1,21%
3%	12.750.000	364.977.853	112,22	3,62%
5%	21.250.000	373.477.853	114,84	6,04%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 42.500.000 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 42.500.000 kr.

PENNEO

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

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

Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-03-07 21:06:01 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>