

# **Andelsboligforeningen Sønderport**

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

København S

CVR-nr. 19 89 87 84

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24**

---

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 35

---

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Sønderport  
Amagerbrogade 18-26/Amager Boulevard 127-133/Svinget 1-3  
2300 København S  
Matr.nr. Amagerbros Kvarter, København, 268

Hjemsted: Københavns kommune  
CVR-nr.: 19 89 87 84  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Bestyrelse**

---

Sune Maaholm, formand  
Thomas Grum  
Martin Ginnerup-Nielsen  
Kenneth Schelbech Dollerup  
Jana Narin Fikri Blæhr  
Rune Siglev  
Carina Bregnholm Ren

---

**Administrator**

---

Wantzin Ejendomsadvokater, Advokatanpartsselskab  
Adelgade 15, 5. sal  
1304 København K  
Telefon: 33131135  
E-mail: info@wzn.dk

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for Andelsboligforeningen Sønderport.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 17. januar 2025

**Bestyrelse**

Sune Maaholm  
Formand

Thomas Grum

Martin Ginnerup-Nielsen

Kenneth Schelbech Dollerup

Jana Narin Fikri Blæhr

Rune Siglev

Carina Bregnholm Ren

Som administrator i Andelsboligforeningen Sønderport skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24.

København S, den 17. januar 2025

**Administrator**

Wantzin Ejendomsadvokater, Advokatanpartsselskab

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderport

### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 30. september 2023 i henhold til valuarvurdering af 30. september 2024. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 30. september 2024. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Køge, den 17. januar 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24681



Note	2023/24 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2022/23 DKK
		budget 2023/24 DKK	budget 2024/25 DKK	
1 Boligafgifter	6.160.030	6.160.600	6.161.800	6.115.177
2 Lejeindtægter, beboelse	224.373	219.000	225.600	267.285
3 Lejeindtægter, erhverv	3.916.848	3.843.000	4.030.500	3.896.877
4 Antenneregnskab	3.921	0	0	6.274
5 Internetregnskab	8.874	0	0	10.917
6 Øvrige indtægter	9.595	0	0	13.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>10.323.641</b>	<b>10.222.600</b>	<b>10.417.900</b>	<b>10.309.530</b>
7 Vedligeholdelse, løbende	-1.002.433	-850.000	-1.000.000	-874.957
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.323.913	-7.250.000	-8.207.000	-375.654
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-16.767	0	-16.800	-18.448
9 Ejendomsskat og forsikringer	-1.128.971	-1.080.000	-1.185.000	-1.064.205
10 Forbrugsafgifter	-863.965	-954.900	-864.000	-899.459
11 Renholdelse	-667.299	-670.000	-670.000	-670.530
12 Administrationsomkostninger	-574.819	-514.900	-521.000	-516.377
13 Øvrige foreningsomkostninger	-32.431	-32.500	-32.500	-36.232
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-5.610.598</b>	<b>-11.352.300</b>	<b>-12.496.300</b>	<b>-4.455.862</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.713.043</b>	<b>-1.129.700</b>	<b>-2.078.400</b>	<b>5.853.668</b>
14 Finansielle indtægter	310.143	0	0	119.410
15 Finansielle omkostninger	-481.915	-484.800	-437.500	-397.361
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-171.772</b>	<b>-484.800</b>	<b>-437.500</b>	<b>-277.951</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.541.271</b>	<b>-1.614.500</b>	<b>-2.515.900</b>	<b>5.575.717</b>
16 Skat af årets resultat	-331.982	-500.000	-500.000	-477.949
<b>Årets resultat</b>	<b>4.209.289</b>	<b>-2.114.500</b>	<b>-3.015.900</b>	<b>5.097.768</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	2.690.585	2.690.000	2.724.500	2.740.888
Overført restandel af årets resultat	1.518.704	-4.804.500	-5.740.400	2.356.880
Overført til "Overført resultat" i alt	4.209.289	-2.114.500	-3.015.900	5.097.768
<b>I alt</b>	<b>4.209.289</b>	<b>-2.114.500</b>	<b>-3.015.900</b>	<b>5.097.768</b>

Note	2023/24 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2022/23 DKK	
		budget 2023/24 DKK	budget 2024/25 DKK		
<b>Likviditetsresultat</b>					
	Årets resultat	4.209.289	-2.114.500	-3.015.900	5.097.768
	Betalte prioritetsafdrag	-2.690.585	-2.690.000	-2.724.500	-2.740.888
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.323.913	7.250.000	8.207.000	375.654
	Likviditetsresultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.842.617	2.445.500	2.466.600	2.732.534
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.323.913	-7.250.000	-8.207.000	-375.654
	<b>Likviditetsresultat</b>	<b>1.518.704</b>	<b>-4.804.500</b>	<b>-5.740.400</b>	<b>2.356.880</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.24	30.09.23
Note		DKK	DKK
17	Ejendom	433.000.000	433.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>433.000.000</b>	<b>433.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>433.000.000</b>	<b>433.000.000</b>
18	Beboerkonto	60.292	84.297
16	Selskabsskat	45.646	0
19	Andre tilgodehavender	149.351	8.148
20	Periodeafgrænsningsposter	626.440	620.192
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>881.729</b>	<b>712.637</b>
21	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>20.750.781</b>	<b>16.796.876</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>21.632.510</b>	<b>17.509.513</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>454.632.510</b>	<b>450.509.513</b>

		30.09.24	30.09.23
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Indskudskapital	3.279.103	3.279.103
	Reserve for opskrivninger	363.810.448	363.810.448
	Overført resultat	-2.758.128	-4.573.890
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>364.331.423</b>	<b>362.515.661</b>
22	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, vedligehold m.v.	54.863.527	52.470.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>54.863.527</b>	<b>52.470.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>419.194.950</b>	<b>414.985.661</b>
23	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	159.892	143.125
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>159.892</b>	<b>143.125</b>
24	Gæld til realkreditinstitutter	27.539.135	30.264.230
16	Selskabsskat	98.931	471.303
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.638.066</b>	<b>30.735.533</b>
24	Gæld til realkreditinstitutter	2.724.524	2.690.014
	Modtagne forudbetalinger og deposita	1.386.565	1.349.018
25	Leverandører af varer og tjenesteydelser	171.399	200.861
16	Selskabsskat	0	357.087
26	Anden gæld	3.357.114	48.214
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.639.602</b>	<b>4.645.194</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.277.668</b>	<b>35.380.727</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>454.632.510</b>	<b>450.509.513</b>
27	Eventualforpligtelser		
28	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
29	Beregning af andelsværdi		
30	Fordeling af andelsværdi m.v.		
31	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til imødegåelse af Andelskrone værdiforringe (egenkapital lse af uden ejendommen reserver) , vedligehold		Egenkapital i alt
				i alt	m.v.	
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23						
Saldo pr. 01.10.22	3.252.291	368.060.448	-12.710.212	358.602.527	52.470.000	411.072.527
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-4.250.000	0	-4.250.000	0	-4.250.000
Tillægsværdi ny andel 141	26.812	0	2.969.728	2.996.540	0	2.996.540
Indvendig vedligeholdelse, salg af lejebolig	0	0	68.826	68.826	0	68.826
Årets resultat	0	0	5.097.768	5.097.768	0	5.097.768
Saldo pr. 30.09.23	3.279.103	363.810.448	-4.573.890	362.515.661	52.470.000	414.985.661
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24						
Saldo pr. 01.10.23	3.279.103	363.810.448	-4.573.890	362.515.661	52.470.000	414.985.661
Regulering andre reserver	0	0	-2.393.527	-2.393.527	2.393.527	0
Årets resultat	0	0	4.209.289	4.209.289	0	4.209.289
Saldo pr. 30.09.24	3.279.103	363.810.448	-2.758.128	364.331.423	54.863.527	419.194.950

	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
--	--	--	--	----------------

**1. Boligafgifter**

Boligafgifter, beboelse	6.124.230	6.125.500	6.125.500	6.079.527
Kælderleje - og loftrumsleje medlemmer	35.800	35.100	36.300	35.650
I alt	6.160.030	6.160.600	6.161.800	6.115.177

**2. Lejeindtægter, beboelse**

Lejeindtægter, beboelse	206.373	201.000	207.600	249.285
Kælderleje - og loftrumsleje - ikke-medlemmer	18.000	18.000	18.000	18.000
I alt	224.373	219.000	225.600	267.285

**3. Lejeindtægter, erhverv**

Lejeindtægter, erhverv	4.201.708	3.843.000	4.230.500	4.102.743
Tab/tomgang lejere	-284.860	0	-200.000	-205.866
I alt	3.916.848	3.843.000	4.030.500	3.896.877

**4. Antenneregnskab**

Indbetalte bidrag	231.392	0	0	216.936
Afholdte udgifter	-227.471	0	0	-210.662
I alt	3.921	0	0	6.274

		Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
--	--	--	--	----------------

**5. Internetregnskab**

Indbetalte bidrag	36.600	0	0	44.700
Afholgte udgifter	-27.726	0	0	-33.783
I alt	8.874	0	0	10.917

**6. Øvrige indtægter**

Vurderingsgebyr	9.500	0	0	13.000
Andre indtægter	95	0	0	0
I alt	9.595	0	0	13.000

**7. Vedligeholdelse, løbende**

Maler	24.781	0	0	25.250
Glarmester	4.244	0	0	5.072
Tag og facade	0	0	0	28.347
Porttelefoner	6.235	0	0	15.681
Murer	39.060	0	0	6.900
Tømrer	15.666	0	0	0
Kloakarbejde	83.727	0	0	68.073
VVS	152.237	0	0	160.144
Varmeanlæg	148.479	0	0	93.886
Elektriker	56.086	0	0	74.253
Elevator	264.067	0	0	100.656
Andre installationer	0	0	0	2.213
Fraflytning, istandsættelse lejemål	0	0	0	210.155
Låseservice	6.505	0	0	5.416
Fælles gårdanlæg	93.617	0	0	3.639
Elevatorabonnement	80.320	0	0	58.281
Anden vedligeholdelse	27.409	0	0	16.991
Budget	0	850.000	1.000.000	0
I alt	1.002.433	850.000	1.000.000	874.957

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24 DKK	2023/24 DKK	2024/25 DKK	2022/23 DKK

### 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Øvrige arbejder, gård/have	18.125	400.000	382.000	267.313
Renovering af 3 stk. bagtrapper	797.038	1.200.000	0	0
Varmecentral og kælderledninger, vvs rådgiver	0	275.000	275.000	25.000
Projekt med vinduesmaling og dørtелефon	0	0	0	83.341
Vinduesmaling Amagerbrogade og vedligeholdelse af opgangen nr. 18	108.750	4.025.000	4.500.000	0
Døråbnere	0	350.000	450.000	0
Istandsættelse bagerlokale, Amager Boulevard 127 st.	400.000	1.000.000	600.000	0
Tagrenovering	0	0	2.000.000	0
I alt	1.323.913	7.250.000	8.207.000	375.654

### 9. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	809.880	810.000	845.000	793.223
Forsikringer	328.226	280.000	350.000	280.117
Refusion af ejendomsskat og renovation fra beboere	-9.135	-10.000	-10.000	-9.135
I alt	1.128.971	1.080.000	1.185.000	1.064.205

### 10. Forbrugsafgifter

El	95.390	200.000	100.000	172.201
Vand	348.332	350.000	350.000	327.698
Renovation m.v.	420.243	404.900	414.000	399.560
I alt	863.965	954.900	864.000	899.459



	Ikke revideret		Ikke revideret	
	2023/24	budget	budget	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>11. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice	269.384	274.000	274.000	269.384
Trappevask og gårdtoilet	240.477	240.000	240.000	237.830
Vinduespolering	15.829	30.000	30.000	31.658
Snerydning	59.473	50.000	50.000	51.301
Renholdelse af fortorv, egen ordning	45.968	46.000	46.000	45.968
Andre renholdelsesomkostninger (skadedyrsbekæmpelse)	36.168	30.000	30.000	34.389
I alt	667.299	670.000	670.000	670.530

## 12. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	5.694	7.000	7.000	1.921
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	17.407	10.000	10.000	8.000
Bidrag til arrangementer og kurser	37.881	25.000	25.000	38.364
Administration	318.173	320.000	320.000	317.536
Revision og regnskabsmæssig assistance	45.700	47.900	48.000	46.500
Revision, rest tidligere år	-1.512	0	0	0
Varmeregnskabshonorar	36.847	35.000	35.000	33.097
Advokathonorar	3.250	0	0	10.000
Bankgebyr og andre gebyrer	14.741	15.000	15.000	13.146
ABF Kontingent	15.950	15.000	16.000	15.263
Teknisk rådgivning - tag	47.938	0	0	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	27.650	30.000	35.000	27.650
Blomster og gaver	5.100	10.000	10.000	4.900
I alt	574.819	514.900	521.000	516.377

## 13. Øvrige foreningsomkostninger

Tab, andelshandel	0	0	0	4.714
Valuarvurderinger	22.500	22.500	22.500	22.500
Vurderingshonorar, salg andele	0	0	0	2.550
Ejendommens andel i varmeudgifter	9.217	10.000	10.000	3.773
Annonceudgifter, udlejning	714	0	0	2.436
Andre foreningsomkostninger	0	0	0	259
I alt	32.431	32.500	32.500	36.232

	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
--	--	--	--	----------------

**14. Finansielle indtægter**

Renter, bankkonto	310.143	0	0	119.410
I alt	310.143	0	0	119.410

**15. Finansielle omkostninger**

Renter, realkreditinstitutter	481.915	484.800	437.500	351.498
Renter, bankkonto	0	0	0	45.738
Renter, kreditorer	0	0	0	125
I alt	481.915	484.800	437.500	397.361

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>16. Selskabsskat</b>				
Årets aktuelle skat	341.858	500.000	500.000	450.947
Regulering af skat fra tidligere år	-21.449	0	0	6.646
Restskattetillæg	7.073	0	0	20.356
Tillæg til staten	4.500	0	0	0
I alt	331.982	500.000	500.000	477.949
	30.09.24			30.09.23
	DKK			DKK
Selskabsskat pr. 01.10.23	-828.390			-650.964
Regulering af tidligere års skat	21.449			-6.646
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	357.087			300.523
Betalt acontoskat	495.500			-150.000
Indestående på skattekonto	0			150.000
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år	45.646			-357.087
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-348.931			-471.303
Betalt aconto skat	250.000			0
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende indeværende år	-98.931			-471.303
Selskabsskat i alt	-53.285			-828.390
Selskabsskat indregnes således i balancen:				
Tilgodehavende selskabsskat	45.646			0
Skyldig selskabsskat, kortfristet gældsforpligtelse	0			-357.087
Skyldig selskabsskat, langfristet gældsforpligtelse	-98.931			-471.303
I alt	-53.285			-828.390

	30.09.24	30.09.23
	DKK	DKK
<b>17. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.10	69.189.552	69.189.552
Kostpris pr. 30.09.24	69.189.552	69.189.552
Opskrivninger pr. 01.10	363.810.448	368.060.448
Opskrivninger i året	0	-4.250.000
Opskrivninger pr. 30.09.24	363.810.448	363.810.448
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	433.000.000	433.000.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	216.000.000	216.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 30. september 2023 af ejendomsmægler MDE og valuar Emil Ellekilde, STAD Valuar .

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,20% (DCF-model).

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand

### 18. Beboerkonto

Restancer	60.292	54.784
Udlæg flyttesager m.v.	0	29.513
I alt	60.292	84.297

	30.09.24	30.09.23
	DKK	DKK

**19. Andre tilgodehavender**

Varmeregnskab:		
Opkrævet aconto forbrug	-1.306.440	0
Afholdte udgifter til forbrug	1.455.791	0
Varmeregnskab i alt	149.351	0
Andre tilgodehavender, beboere	0	1.023
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	7.125
Andre tilgodehavender i alt	0	8.148
I alt	149.351	8.148

**20. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt vand	29.705	30.290
Forudbetalt ejendomsskat	307.328	311.147
Forudbetalt forsikring	232.885	225.664
Forudbetalt YouSee	56.522	53.091
I alt	626.440	620.192

**21. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 30.09.24	Indestående 30.09.23
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	10.849.481	7.177.466
Nykredit Bank A/S, aftalekonto	9.901.300	9.619.410
I alt	20.750.781	16.796.876

**22. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, vedligehold m.v.**

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse m.v.af ejendommen pr. 01.10	52.470.000	52.470.000
Regulering andre reserver	2.393.527	0
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse m.v.af ejendommen pr. 30.09.24	54.863.527	52.470.000

**23. Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål**

Hensættelse pr. 01.10	143.125	204.753
Årets hensættelse	16.767	18.448
Salg lejebolig	0	-68.826
Anvendt i året	0	-11.250
Hensættelse pr. 30.09.24	159.892	143.125

24. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023/24	Betalte afdrag i året	Kursværdi 30.09.24	Regnskabs-	Regnskabs-
								mæssig værdi 30.09.24	mæssig værdi 30.09.23
Nykredit, lån 06. Tilpasningslån. Rentetilpasses 1. april 2025.	4.283.000	99,17	5,5 år	3,7714	47.847	169.196	1.157.656	1.053.109	1.222.305
Nykredit, lån 10. Tilpasningslån. Rentetilpasses 1. april 2025.	9.986.000	99,17	8,5 år	3,6900	150.833	344.595	3.738.751	3.502.928	3.847.523
Nykredit, lån 12. Tilpasningslån. Rentetilpasses 1. april 2025.	4.670.000	99,17	9,5 år	3,6742	76.830	155.801	1.913.722	1.803.398	1.959.198
Nykredit, lån 14. Tilpasningslån. Rentetilpasses 1. april 2025.	2.900.000	99,17	11,5 år	3,6509	52.410	85.912	1.315.074	1.249.931	1.335.844
Nykredit, lån 27. Kontantlån 0,0. Lånet er konvertibelt og optager derfor i årsrapporten til maks kurs 100	29.408.000	85,89	11,5 år	0,2892	153.995	1.935.081	19.789.403	22.654.293	24.589.374
Gæld til realkreditinstitutter i alt					481.915	2.690.585	27.914.606	30.263.659	32.954.244

Beløb i DKK	Regnskabs-	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	mæssig værdi 30.09.24			

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til realkreditinstitutter	30.263.659	2.724.524	27.539.135	16.283.190
I alt	30.263.659	2.724.524	27.539.135	16.283.190

	30.09.24	30.09.23
	DKK	DKK

**25. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revisor	45.700	46.500
Kreditorer	120.519	138.636
Ørsted, elafgifter	5.180	15.725
I alt	171.399	200.861

**26. Anden gæld**

Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	0	-1.260.676
Afholdte udgifter til opvarmning	0	1.303.030
Varmeregnskab i alt	0	42.354
Elregnskab:		
Opkrævet acontoforbrug	480	360
Andre forbrugsregnskaber i alt	480	360
Andelsoverdragelse m.v.	3.356.634	0
Forudbetalt løbende leje og boligafgift	0	5.500
Øvrig anden gæld i alt	3.356.634	5.500
Anden gæld, kortfristet i alt	3.357.114	48.214



## 27. Eventualforpligtelser

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 den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 16 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 3 lejligheder og 23 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

### *Bestyrelsesansvarsforsikring*

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring i henhold til vedtægternes § 30 stk. 5. Forsikringssummens størrelse udgør t.DKK 2.500, max. t.DKK 500 pr. krav/skade.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

## 28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 51.247.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

**29. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 14:

	30.09.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	364.331.423
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	30.263.659
Prioritetsgæld, kursværdi	-27.914.606
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	2.349.053
Samlet andelsværdi	366.680.476
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2023.	
Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.279.103,00
Værdi pr. indskudt andelskrone	111,82
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 22. januar 2024)	111,82

**30. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Indskud pr. andelstype DKK	Andelsværdi pr. andels- type
2	Amager Boulevard 133, st.	45.694,16	5.109.521
3	Amager Boulevard 133, 1. th	26.675,18	2.982.819
4	Amager Boulevard 133, 1. tv	16.067,81	1.796.703
5	Amager Boulevard 133, 2.th.	26.674,33	2.982.724
6	Amager Boulevard 133, 2. tv.	20.358,14	2.276.447
7	Amager Boulevard 133, 3. th.	26.675,18	2.982.819
8	Amager Boulevard 133, 3. tv.	16.067,81	1.796.703
9	Amager Boulevard 133, 4. th.	26.675,18	2.982.819
10	Amager Boulevard 133, 4. tv.	16.067,81	1.796.703
11	Amager Boulevard 133, 5. th.	22.773,15	2.546.494
12	Amager Boulevard 133, 5. tv.	18.977,76	2.122.093
15	Amagerbrogade 26, 1. th.	44.803,28	5.009.903
17	Amagerbrogade 26, 2. th.	45.756,99	5.116.547
18	Amagerbrogade 26, 2. tv.	40.778,03	4.559.799
19	Amagerbrogade 26, 3. th.	49.882,63	5.577.876
20	Amagerbrogade 26, 3. tv.	40.778,03	4.559.799
21	Amagerbrogade 26, 4. th.	45.706,80	5.110.934
22	Amagerbrogade 26, 4. tv.	45.706,80	5.110.934
23	Amagerbrogade 26, 5. th.	39.623,53	4.430.703
24	Amagerbrogade 26, 5. tv.	43.863,66	4.904.834
30	Amagerbrogade 24, 1. th.	15.415,27	1.723.735
31	Amagerbrogade 24, 1. tv.	25.595,98	2.862.142
32	Amagerbrogade 24, 2. th.	15.565,85	1.740.573
33	Amagerbrogade 24, 2. tv.	25.846,95	2.890.206
34	Amagerbrogade 24, 3. th.	15.741,54	1.760.219
35	Amagerbrogade 24, 3. tv.	26.123,03	2.921.077
36	Amagerbrogade 24, 4. th.	15.892,13	1.777.058
37	Amagerbrogade 24, 4. tv.	26.399,11	2.951.948
38	Amagerbrogade 24, 5. th.	15.565,85	1.740.573
39	Amagerbrogade 24, 5. tv.	25.846,95	2.890.206
44	Amagerbrogade 22, 1. th.	25.204,56	2.818.374
45	Amagerbrogade 22, 1. tv.	27.130,89	3.033.776
46	Amagerbrogade 22, 2. th.	25.204,56	2.818.374
47	Amagerbrogade 22, 2. tv.	27.130,89	3.033.776
48	Amagerbrogade 22, 3. th.	25.204,56	2.818.374
49	Amagerbrogade 22, 3. tv	27.130,89	3.033.776
50	Amagerbrogade 22, 4. th.	25.204,56	2.818.374
51	Amagerbrogade 22, 4. tv.	27.130,89	3.033.776
52	Amagerbrogade 22, 5. th.	25.204,56	2.818.374
53	Amagerbrogade 22, 5. tv.	27.130,89	3.033.776
58	Amagerbrogade 20, 1. th.	24.010,03	2.684.802
59	Amagerbrogade 20, 1. tv.	33.566,38	3.753.393
60	Amagerbrogade 20, 2. th.	25.008,96	2.796.502
61	Amagerbrogade 20, 2. tv.	34.766,12	3.887.548
62	Amagerbrogade 20, 3.	25.008,96	2.796.502

64	Amagerbrogade 20, 4. th.	25.008,96	2.796.502
65	Amagerbrogade 20, 4. tv.	34.766,12	3.887.548
66	Amagerbrogade 20, 5. th.	25.008,96	2.796.502
67	Amagerbrogade 20, 5. tv.	34.766,12	3.887.548
71	Amagerbrogade 18, 1. th.	51.055,65	5.709.043
72	Amagerbrogade 18, 1. tv.	35.017,93	3.915.705
74	Amagerbrogade 18, 2. tv.	35.745,77	3.997.092
76	Amagerbrogade 18, 4. th.	44.279,32	4.951.314
77	Amagerbrogade 18, 4. tv.	36.473,61	4.078.479
79	Amagerbrogade 18, 5. tv.	34.716,77	3.882.029
80	Svinget 1, st. tv.	13.452,69	1.504.280
81	Svinget 1, 1. th.	16.491,38	1.844.066
82	Svinget 1, 1. tv.	26.553,66	2.969.230
83	Svinget 1, 2. th.	16.491,38	1.844.066
84	Svinget 1, 2. tv.	26.553,66	2.969.230
85	Svinget 1, 3. th.	16.390,99	1.832.841
86	Svinget 1, 3. tv.	26.553,66	2.969.230
87	Svinget 1, 4. th.	16.491,38	1.844.066
88	Svinget 1, 4. tv.	26.553,66	2.969.230
89	Svinget 1, 5. th.	15.081,96	1.686.465
90	Svinget 1, 5. tv.	24.330,10	2.720.592
92	Svinget 3, st. th.	24.930,12	2.787.686
93	Svinget 3, 1. th.	26.790,54	2.995.718
94	Svinget 3, 1. tv.	26.811,67	2.998.081
95	Svinget 3, 2. th.	27.593,65	3.085.522
96	Svinget 3, 2. tv.	26.811,67	2.998.081
97	Svinget 3, 3. th.	27.593,65	3.085.522
98	Svinget 3, 4. th.	32.918,65	3.680.963
99	Svinget 3, 4. tv.	21.486,67	2.402.639
100	Svinget 3, 5. th.	26.553,66	2.969.230
101	Svinget 3, 5. tv.	25.846,95	2.890.206
102	Amager Boulevard 127, st.	31.681,73	3.542.651
104	Amager Boulevard 127, 1. th.	37.995,63	4.248.671
105	Amager Boulevard 127, 1. tv.	46.435,53	5.192.421
106	Amager Boulevard 127, 2. th.	46.330,29	5.180.653
107	Amager Boulevard 127, 2. tv.	40.468,95	4.525.238
108	Amager Boulevard 127, 3. th.	46.330,29	5.180.653
109	Amager Boulevard 127, 3. tv.	40.468,95	4.525.238
110	Amager Boulevard 127, 4. th.	46.330,29	5.180.653
111	Amager Boulevard 127, 4. tv.	40.468,95	4.525.238
112	Amager Boulevard 127, 5. th.	45.426,77	5.079.621
113	Amager Boulevard 127, 5. tv.	39.690,92	4.438.239
116	Amager Boulevard 129, 1. th.	33.756,00	3.774.596
117	Amager Boulevard 129, 1. tv.	25.668,19	2.870.217
118	Amager Boulevard 129, 2. th.	34.011,94	3.803.215
119	Amager Boulevard 129, 2. tv.	26.717,31	2.987.530
120	Amager Boulevard 129, 3. th.	27.846,71	3.113.819
121	Amager Boulevard 129, 3. tv.	35.989,70	4.024.368
122	Amager Boulevard 129, 4. th.	35.989,70	4.024.368
123	Amager Boulevard 129, 4. tv.	27.846,71	3.113.819
124	Amager Boulevard 129, 5. th.	35.989,70	4.024.368
125	Amager Boulevard 129, 5. tv.	26.555,72	2.969.461
126	Amager Boulevard 131, st.	30.262,22	3.383.921
129	Amager Boulevard 131, 1. th.	28.325,44	3.167.351
130	Amager Boulevard 131, 1. tv.	35.711,54	3.993.264

---

131	Amager Boulevard 131, 2. th.	28.822,43	3.222.924
133	Amager Boulevard 131, 3. th.	28.822,43	3.222.924
134	Amager Boulevard 131, 3. tv.	36.208,53	4.048.838
135	Amager Boulevard 131, 4. th.	28.822,43	3.222.924
136	Amager Boulevard 131, 4. tv.	36.208,53	4.048.838
137	Amager Boulevard 131, 5. th	28.822,43	3.222.924
138	Amager Boulevard 131, 5. tv.	35.989,70	4.024.368
140	Svinget 3, st. tv.	15.611,44	1.745.671
141	Svinget 3, 3.tv.	26.811,67	2.998.081
142	Svinget 1, st. th	25.926,21	2.899.069
	afrunding	0,00	11.228
	I alt	3.279.111,00	366.680.476

---

Den under note 17 omtalte valuarvurdering er gældende indtil 30. marts 2027 og kan dermed anvendes som grundlag for andelskroneberegningen til og med årsrapporten 2024/25

**31. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal**

*Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm	
		30.09.24	30.09.23	30.09.24	30.09.23
B1	Andelsboliger	110	110	13.160	13.180
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	3	384	364
B4	Erhvervslejemål	27	23	3.220	3.220
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	140	136	16.764	16.764

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1997

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1917

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:  
Valuarvurdering.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

		DKK pr. kvm			
		30.09.24	30.09.23	30.09.24	30.09.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	433.000.000	433.000.000	25.829	25.829
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	54.863.527	52.470.000	3.273	3.130
				30.09.24	30.09.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			13	12
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			92	92
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	510.195	510.195	465	465
H2	Erhvervslejeindtægter	349.028	342.262	318	312
H3	Boliglejeindtægter	17.297	16.444	16	15

**31. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.09.24	30.09.23
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		

K1	Andelsværdi	27.863	27.821
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	1.037	1.356
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	28.900	29.177

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023/24	2022/23	2021/22
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			

J	Årets resultat	320	387	373
R	Årets afdrag	204	208	214

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023/24	2022/23	2021/22
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			

M1	Vedligeholdelse, løbende	60	52	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	79	22	65
M3	Vedligeholdelse i alt	139	74	93



## 32. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

**32. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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 m.v.).

**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**32. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital med tillæg af andre reserver.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

**Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

## Til generalforsamlingen i Andelsboligforeningen Sønderport

Vi har udført de arbejdshandlinger, som blev aftalt med Dem vedrørende skema for Centraløkonomiske Nøgleoplysninger til brug for Generalforsamlingen hos Andelsboligforeningen Sønderport for regnskabsåret 2023/24.

Vores arbejde er udført i overensstemmelse med den internationale standard om aftalte arbejdshandlinger vedrørende regnskabsmæssige samt øvrige oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Arbejdshandlingerne er udført med baggrund Andelsboliglovens § 6c, stk. 3 og Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andele § 1, stk. 1, nr. 9.

### De udførte handlinger

1. Vi har kontrolleret, at oplysningerne ifølge årsregnskabet for 2023/24 for Andelsboligforeningen Sønderport, som er revideret af os, svarer til oplysningerne i skemaets punkt:
  - F1 – F3
  - H1
  - K1 – K3
  - P
2. Vi har forespurgt foreningens administrator om, hvorvidt der foreligger en vedligeholdelsesplan for foreningens bygninger jævnfør skemaets punkt L1.

### Faktiske resultater

Vi har fundet følgende forhold:

- a) Med hensyn til punkt 1 fandt vi, at oplysninger i pkt. 1 kan afstemmes til oplysninger ifølge foreningens årsregnskab, jf. vedlagte skema og foreningens årsrapport.
- b) Med hensyn til punkt 2 fandt vi, at administrator har oplyst at der foreligger en vedligeholdelsesplan.

Da ovennævnte arbejdshandlinger hverken udgør en revision eller en gennemgang i overensstemmelse med internationale standarder om revision eller gennemgang og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, udtrykker vi ingen grad af sikkerhed om oplysningerne.

Hvis vi havde udført yderligere arbejdshandlinger, revideret eller udført review i overensstemmelse med internationale standarder om revision eller gennemgang og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, kunne andre forhold være fundet og rapporteret til Dem.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet med det formål, der er nævnt i denne erklærings første afsnit, og den må ikke bruges til noget andet formål. Erklæringen vedrører kun de forhold, der er nævnt ovenfor.

Køge, den 17. januar 2025

**Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor

MNE-nr. 24681

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	

		Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte Vurderingsprincip	433.000.000	25.829
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	54.863.527	3.273

		Gns. Kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	465

		Gns. Kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	27.863
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.037
K3	Teknisk andelsværdi	28.900

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	x	

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92