

Andelsboligforeningen Sønderport

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

København S

CVR-nr. 19 89 87 84

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25

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 01.10.24 - 30.09.25 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. 30.09.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 19. januar 2026

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 01.10.24 - 30.09.25. 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. 30.09.25.

København S, den 19. januar 2026

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater, Advokatanpartsselskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderport**Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderport for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25, 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 indvirkningen 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. 30.09.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 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 2023. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 30. september 2025. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet. Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommens værdi 30. september 2024, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2023.

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.

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 19. januar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24681

Note		Ikke revideret		Ikke revideret	
		2024/25	budget	budget	2023/24
		DKK	DKK	DKK	DKK
1	Boligafgifter	6.162.630	6.161.800	6.164.000	6.160.030
2	Lejeindtægter, beboelse	230.159	225.600	233.000	224.373
3	Lejeindtægter, erhverv	4.021.395	4.030.500	4.071.500	3.916.848
4	Antenneregnskab	6.089	0	0	3.921
5	Internetregnskab	13.552	0	0	8.874
6	Øvrige indtægter	2.500	0	0	9.595
Indtægter i alt		10.436.325	10.417.900	10.468.500	10.323.641
7	Vedligeholdelse, løbende	-954.641	-1.000.000	-1.000.000	-1.002.433
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.148.049	-8.207.000	-9.275.000	-1.323.913
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	-17.091	-16.800	-17.100	-16.767
9	Grundskyld og forsikringer	-1.161.067	-1.185.000	-1.205.000	-1.128.971
10	Forbrugsafgifter	-956.330	-864.000	-985.000	-863.965
11	Renholdelse	-651.117	-670.000	-679.500	-667.299
12	Administrationsomkostninger	-632.809	-521.000	-600.000	-574.819
13	Øvrige foreningsomkostninger	-25.569	-32.500	-32.000	-32.431
Omkostninger i alt		-5.546.673	-12.496.300	-13.793.600	-5.610.598
Resultat før finansielle poster		4.889.652	-2.078.400	-3.325.100	4.713.043
14	Finansielle indtægter	329.201	0	200.000	310.143
15	Finansielle omkostninger	-392.715	-437.500	-312.000	-481.915
Finansielle poster i alt		-63.514	-437.500	-112.000	-171.772
Resultat før skat		4.826.138	-2.515.900	-3.437.100	4.541.271
16	Skat af årets resultat	-308.863	-500.000	-500.000	-331.982
Årets resultat		4.517.275	-3.015.900	-3.937.100	4.209.289

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	2.743.274	2.724.500	2.790.000	2.690.585
Overført restandel af årets resultat	1.774.001	-5.740.400	-6.727.100	1.518.704
I alt	4.517.275	-3.015.900	-3.937.100	4.209.289

Note		Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
		2024/25	2024/25	2025/26	2023/24
		DKK	DKK	DKK	DKK
Likviditetsresultat					
	Årets resultat	4.517.275	-3.015.900	-3.937.100	4.209.289
	Betalte prioritetsafdrag	-2.743.274	-2.724.500	-2.790.000	-2.690.585
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.148.049	8.207.000	9.275.000	1.323.913
	Likviditetsresultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.922.050	2.466.600	2.547.900	2.842.617
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.148.049	-8.207.000	-9.275.000	-1.323.913
	Likviditetsresultat	1.774.001	-5.740.400	-6.727.100	1.518.704

Note	AKTIVER	30.09.25	30.09.24
		DKK	DKK
17	Ejendom	433.000.000	433.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	433.000.000	433.000.000
	Anlægsaktiver i alt	433.000.000	433.000.000
18	Beboerkonto	66.679	60.292
16	Selskabsskat	165.100	45.646
19	Andre tilgodehavender	238.515	149.351
20	Periodeafgrænsningsposter	476.297	626.440
	Tilgodehavender i alt	946.591	881.729
21	Likvide beholdninger	19.423.849	20.750.781
	Omsætningsaktiver i alt	20.370.440	21.632.510
	Aktiver i alt	453.370.440	454.632.510

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone værdiforring (egenkapital uden ejendommen reserver) , vedligehold i alt	Reserveret til imødegåelse af Andelskrone værdiforring lse af uden ejendommen vedligehold m.v.	Egenkapital i alt
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
Egenkapitalopgørelse for 01.10.24 - 30.09.25						
Saldo pr. 01.10.24	3.279.103	363.810.448	-2.758.128	364.331.423	54.863.527	419.194.950
Regulering andre reserver	0	0	9.863.527	9.863.527	-9.863.527	0
Årets resultat	0	0	4.517.275	4.517.275	0	4.517.275
Saldo pr. 30.09.25	3.279.103	363.810.448	11.622.674	378.712.225	45.000.000	423.712.225

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024/25 DKK	2024/25 DKK	2025/26 DKK	2023/24 DKK

1. Boligafgifter

Boligafgifter, beboelse	6.125.430	6.125.500	6.125.500	6.124.230
Kælderleje - og loftrumsleje medlemmer	37.200	36.300	38.500	35.800
I alt	6.162.630	6.161.800	6.164.000	6.160.030

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	212.159	207.600	215.000	206.373
Kælderleje - og loftrumsleje - ikke-medlemmer	18.000	18.000	18.000	18.000
I alt	230.159	225.600	233.000	224.373

3. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhverv	4.327.244	4.230.500	4.371.500	4.201.708
Tab/tomgang lejere	-305.849	-200.000	-300.000	-284.860
I alt	4.021.395	4.030.500	4.071.500	3.916.848

4. Antenneregnskab

Indbetalte bidrag	249.837	0	0	231.392
Afholdte udgifter	-243.748	0	0	-227.471
I alt	6.089	0	0	3.921

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024/25 DKK	2024/25 DKK	2025/26 DKK	2023/24 DKK

5. Internetregnskab

Indbetalte bidrag	36.600	0	0	36.600
Afholte udgifter	-23.048	0	0	-27.726
I alt	13.552	0	0	8.874

6. Øvrige indtægter

Vurderingsgebyr	2.500	0	0	9.500
Andre indtægter	0	0	0	95
I alt	2.500	0	0	9.595

7. Vedligeholdelse, løbende

Maler	10.158	0	0	24.781
Glarmester	12.752	0	0	4.244
Porttelefoner	16.869	0	0	6.235
Murer	2.957	0	0	39.060
Tømrer	287.044	0	0	15.666
Kloakarbejde	0	0	0	83.727
VVS	84.530	0	0	152.237
Varmeanlæg	216.648	0	0	148.479
Elektriker	3.863	0	0	56.086
Elevator	205.984	0	0	264.067
Låseservice	2.268	0	0	6.505
Fælles gårdanlæg	10.725	0	0	93.617
Elevatorabonnement	74.796	0	0	80.320
Anden vedligeholdelse	26.047	0	0	27.409
Budget	0	1.000.000	1.000.000	0
I alt	954.641	1.000.000	1.000.000	1.002.433

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024/25 DKK	2024/25 DKK	2025/26 DKK	2023/24 DKK

8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Gård-/have-projekt	59.788	382.000	2.300.000	18.125
Renovering af 3 stk. bagtrapper	0	0	0	797.038
Varmecentral og kælderledninger, vvs rådgiver	0	275.000	275.000	0
Vinduesmaling Amagerbrogade og vedligeholdelse af opgangen nr. 18	0	4.500.000	4.500.000	108.750
Døråbnere	320.958	450.000	200.000	0
Istandsættelse bagerlokale, Amager Boulevard 127 st.	699.404	600.000	0	400.000
Tagrenovering	67.899	2.000.000	2.000.000	0
I alt	1.148.049	8.207.000	9.275.000	1.323.913

9. Grundskyld og forsikringer

Grundskyld	876.102	845.000	910.000	809.880
Forsikringer	285.726	350.000	300.000	328.226
Refusion af ejendomsskat og renovation fra beboere	-761	-10.000	-5.000	-9.135
I alt	1.161.067	1.185.000	1.205.000	1.128.971

10. Forbrugsafgifter

El	109.523	100.000	115.000	95.390
Vand	401.121	350.000	410.000	348.332
Renovation m.v.	445.686	414.000	460.000	420.243
I alt	956.330	864.000	985.000	863.965

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024/25 DKK	2024/25 DKK	2025/26 DKK	2023/24 DKK
11. Renholdelse				
Viceværtsservice	269.384	274.000	274.000	269.384
Trappevask og gårdtoilet	243.683	240.000	254.500	240.477
Vinduespolering	17.104	30.000	20.000	15.829
Snerydning	45.089	50.000	50.000	59.473
Renholdelse af fortorv, egen ordning	43.468	46.000	46.000	45.968
Andre renholdelsesomkostninger (skadedyrsbekæmpelse)	32.389	30.000	35.000	36.168
I alt	651.117	670.000	679.500	667.299

12. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	6.046	7.000	6.000	5.694
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	13.313	10.000	15.000	17.407
Bidrag til arrangementer og kurser	38.035	25.000	40.000	37.881
Administration	329.467	320.000	325.000	318.173
Revision og regnskabsmæssig assistance	47.500	48.000	50.000	45.700
Revision, rest tidligere år	-825	0	0	-1.512
Varmeregnskabshonorar	38.727	35.000	40.000	36.847
Advokathonorar	68.875	0	22.000	3.250
Bankgebyr og andre gebyrer	16.346	15.000	17.000	14.741
ABF Kontingent	16.638	16.000	17.000	15.950
Teknisk rådgivning, lovliggørelse	20.887	0	25.000	47.938
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	31.500	35.000	35.000	27.650
Blomster og gaver	6.300	10.000	8.000	5.100
I alt	632.809	521.000	600.000	574.819

13. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurderinger	0	22.500	25.000	22.500
Ejendomsmægler	16.875	0	0	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	6.434	10.000	7.000	9.217
Annonceudgifter, udlejning	78	0	0	714
Andre foreningsomkostninger	2.182	0	0	0
I alt	25.569	32.500	32.000	32.431

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024/25	2024/25	2025/26	2023/24
	DKK	DKK	DKK	DKK

14. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	329.201	0	200.000	310.143
I alt	329.201	0	200.000	310.143

15. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	392.715	437.500	312.000	481.915
I alt	392.715	437.500	312.000	481.915

		Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
16. Selskabsskat				
Årets aktuelle skat	322.894	500.000	500.000	341.858
Regulering af skat fra tidligere år	-14.031	0	0	-21.449
Restskattetillæg	0	0	0	7.073
Tillæg til staten	0	0	0	4.500
I alt	308.863	500.000	500.000	331.982
	30.09.25 DKK			30.09.24 DKK
Selskabsskat pr. 01.10.24	-53.285			-828.390
Regulering af tidligere års skat	14.031			21.449
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-45.646			357.087
Betalt acontoskat	250.000			495.500
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år	165.100			45.646
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-322.894			-348.931
Betalt aconto skat	200.000			250.000
Skyldig selskabsskat vedrørende indeværende år	-122.894			-98.931
Selskabsskat i alt	42.206			-53.285
Selskabsskat indregnes således i balancen:				
Tilgodehavende selskabsskat	165.100			45.646
Skyldig selskabsskat, langfristet gældsforpligtelse	-122.894			-98.931
I alt	42.206			-53.285

	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
17. Ejendom		
Kostpris pr. 01.10	69.189.552	69.189.552
Kostpris pr. 30.09.25	69.189.552	69.189.552
Opskrivninger pr. 01.10	363.810.448	363.810.448
Opskrivninger pr. 30.09.25	363.810.448	363.810.448
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.25	433.000.000	433.000.000
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 og valuar Emil Ellekilde, STAD Valuar.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,20% + 2,00% inflation ved anvendelse af en 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	66.679	60.292
I alt	66.679	60.292

	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
--	-----------------	-----------------

19. Andre tilgodehavender

Varmeregnskab:		
Opkrævet aconto forbrug	-1.354.285	-1.306.440
Afholdte udgifter til forbrug	1.539.720	1.455.791
Varmeregnskab i alt	185.435	149.351
Skattekontoen	45.646	0
Andre tilgodehavender	7.434	0
Øvrige andre tilgodehavender i alt	53.080	0
I alt	238.515	149.351

20. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt vand	31.546	29.705
Forudbetalt grundskyld	0	307.328
Forudbetalt forsikring	258.171	232.885
Forudbetalt YouSee	63.918	56.522
Forudbetalt renovation	122.662	0
I alt	476.297	626.440

21. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.09.25	Indestående 30.09.24
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	4.258.639	10.849.481
Nykredit Bank A/S, aftalekonto	15.165.210	9.901.300
I alt	19.423.849	20.750.781

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

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse m.v.af ejendommen pr. 01.10	54.863.527	52.470.000
Regulering andre reserver	-9.863.527	2.393.527
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse m.v.af ejendommen pr. 30.09.25	45.000.000	54.863.527

23. Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål

Hensættelse pr. 01.10	159.892	143.125
Årets hensættelse	17.091	16.767
Anvendt i året	-60.764	0
Hensættelse pr. 30.09.25	116.219	159.892

24. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024/25	Betalte afdrag i året	Kursværdi 30.09.25	Regnskabs- mæssig værdi 30.09.25	Regnskabs- mæssig værdi 30.09.24
Nykredit, lån 06. Tilpasningslån. Rentetilpasses 1. april 2026.	4.283.000	99,59	4,5 år	2,5771	35.038	178.131	975.386	874.978	1.053.109
Nykredit, lån 10. Tilpasningslån. Rentetilpasses 1. april 2026.	9.986.000	99,59	7,5 år	2,5013	116.526	366.172	3.357.711	3.136.756	3.502.928
Nykredit, lån 12. Tilpasningslån. Rentetilpasses 1. april 2026.	4.670.000	99,59	8,5 år	2,4878	59.988	166.092	1.739.851	1.637.306	1.803.398
Nykredit, lån 14. Tilpasningslån. Rentetilpasses 1. april 2026.	2.900.000	99,59	10,5 år	2,4684	41.576	92.195	1.217.343	1.157.736	1.249.931
Nykredit, lån 27. Kontantlån 0,0. Lånet er konvertibelt og optager derfor i årsrapporten til maks kurs 100	29.408.000	88,35	10,5 år	0,2892	139.588	1.940.684	18.585.578	20.713.609	22.654.293
Gæld til realkreditinstitutter i alt					392.716	2.743.274	25.875.869	27.520.385	30.263.659

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 30.09.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	27.520.385	2.789.976	24.730.409	13.400.150
I alt	27.520.385	2.789.976	24.730.409	13.400.150

	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
25. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisor	48.000	45.700
Grundskyld	224.081	0
ASSA ABLOY Dørautomatik A/S	55.000	0
Kreditorer	136.706	120.519
Ørsted, elafgifter	8.253	5.180
I alt	472.040	171.399

26. Anden gæld

Elregnskab		
Opkrævet acontoforbrug	600	480
Andre forbrugsregnskaber i alt	600	480
Andelsoverdragelse m.v.	0	3.356.634
Øvrig anden gæld i alt	0	3.356.634
Anden gæld, kortfristet i alt	600	3.357.114

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 3.000 pr. forsikringsår.

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):

	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	378.712.225	364.331.423
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	27.520.385	30.263.659
Prioritetsgæld, kursværdi	-25.875.869	-27.914.606
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	1.644.516	2.349.053
Samlet andelsværdi	380.356.741	366.680.476
Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.279.103	3.279.103
Værdi pr. indskudt andelskrone	115,99	111,82
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 19. februar 2025)	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	5.300.066
3	Amager Boulevard 133, 1. th	26.675,18	3.094.054
4	Amager Boulevard 133, 1. tv	16.067,81	1.863.705
5	Amager Boulevard 133, 2.th.	26.674,33	3.093.956
6	Amager Boulevard 133, 2. tv.	20.358,14	2.361.341
7	Amager Boulevard 133, 3. th.	26.675,18	3.094.054
8	Amager Boulevard 133, 3. tv.	16.067,81	1.863.705
9	Amager Boulevard 133, 4. th.	26.675,18	3.094.054
10	Amager Boulevard 133, 4. tv.	16.067,81	1.863.705
11	Amager Boulevard 133, 5. th.	22.773,15	2.641.458
12	Amager Boulevard 133, 5. tv.	18.977,76	2.201.230
15	Amagerbrogade 26, 1. th.	44.803,28	5.196.732
17	Amagerbrogade 26, 2. th.	45.756,99	5.307.353
18	Amagerbrogade 26, 2. tv.	40.778,03	4.729.844
19	Amagerbrogade 26, 3. th.	49.882,63	5.785.886
20	Amagerbrogade 26, 3. tv.	40.778,03	4.729.844
21	Amagerbrogade 26, 4. th.	45.706,80	5.301.532
22	Amagerbrogade 26, 4. tv.	45.706,80	5.301.532
23	Amagerbrogade 26, 5. th.	39.623,53	4.595.933
24	Amagerbrogade 26, 5. tv.	43.863,66	5.087.746
30	Amagerbrogade 24, 1. th.	15.415,27	1.788.017
31	Amagerbrogade 24, 1. tv.	25.595,98	2.968.878
32	Amagerbrogade 24, 2. th.	15.565,85	1.805.483
33	Amagerbrogade 24, 2. tv.	25.846,95	2.997.988
34	Amagerbrogade 24, 3. th.	15.741,54	1.825.861
35	Amagerbrogade 24, 3. tv.	26.123,03	3.030.010
36	Amagerbrogade 24, 4. th.	15.892,13	1.843.328
37	Amagerbrogade 24, 4. tv.	26.399,11	3.062.033
38	Amagerbrogade 24, 5. th.	15.565,85	1.805.483
39	Amagerbrogade 24, 5. tv.	25.846,95	2.997.988
44	Amagerbrogade 22, 1. th.	25.204,56	2.923.477
45	Amagerbrogade 22, 1. tv.	27.130,89	3.146.912
46	Amagerbrogade 22, 2. th.	25.204,56	2.923.477
47	Amagerbrogade 22, 2. tv.	27.130,89	3.146.912
48	Amagerbrogade 22, 3. th.	25.204,56	2.923.477
49	Amagerbrogade 22, 3. tv	27.130,89	3.146.912
50	Amagerbrogade 22, 4. th.	25.204,56	2.923.477
51	Amagerbrogade 22, 4. tv.	27.130,89	3.146.912
52	Amagerbrogade 22, 5. th.	25.204,56	2.923.477
53	Amagerbrogade 22, 5. tv.	27.130,89	3.146.912
58	Amagerbrogade 20, 1. th.	24.010,03	2.784.923
59	Amagerbrogade 20, 1. tv.	33.566,38	3.893.364
60	Amagerbrogade 20, 2. th.	25.008,96	2.900.789
61	Amagerbrogade 20, 2. tv.	34.766,12	4.032.522
62	Amagerbrogade 20, 3.	25.008,96	2.900.789

64	Amagerbrogade 20, 4. th.	25.008,96	2.900.789
65	Amagerbrogade 20, 4. tv.	34.766,12	4.032.522
66	Amagerbrogade 20, 5. th.	25.008,96	2.900.789
67	Amagerbrogade 20, 5. tv.	34.766,12	4.032.522
71	Amagerbrogade 18, 1. th.	51.055,65	5.921.945
72	Amagerbrogade 18, 1. tv.	35.017,93	4.061.730
74	Amagerbrogade 18, 2. tv.	35.745,77	4.146.152
76	Amagerbrogade 18, 4. th.	44.279,32	5.135.958
77	Amagerbrogade 18, 4. tv.	36.473,61	4.230.574
79	Amagerbrogade 18, 5. tv.	34.716,77	4.026.798
80	Svinget 1, st. tv.	13.452,69	1.560.378
81	Svinget 1, 1. th.	16.491,38	1.912.835
82	Svinget 1, 1. tv.	26.553,66	3.079.959
83	Svinget 1, 2. th.	16.491,38	1.912.835
84	Svinget 1, 2. tv.	26.553,66	3.079.959
85	Svinget 1, 3. th.	16.390,99	1.901.191
86	Svinget 1, 3. tv.	26.553,66	3.079.959
87	Svinget 1, 4. th.	16.491,38	1.912.835
88	Svinget 1, 4. tv.	26.553,66	3.079.959
89	Svinget 1, 5. th.	15.081,96	1.749.357
90	Svinget 1, 5. tv.	24.330,10	2.822.048
92	Svinget 3, st. th.	24.930,12	2.891.645
93	Svinget 3, 1. th.	26.790,54	3.107.435
94	Svinget 3, 1. tv.	26.811,67	3.109.886
95	Svinget 3, 2. th.	27.593,65	3.200.587
96	Svinget 3, 2. tv.	26.811,67	3.109.886
97	Svinget 3, 3. th.	27.593,65	3.200.587
98	Svinget 3, 4. th.	32.918,65	3.818.234
99	Svinget 3, 4. tv.	21.486,67	2.492.239
100	Svinget 3, 5. th.	26.553,66	3.079.959
101	Svinget 3, 5. tv.	25.846,95	2.997.988
102	Amager Boulevard 127, st.	31.681,73	3.674.764
104	Amager Boulevard 127, 1. th.	37.995,63	4.407.113
105	Amager Boulevard 127, 1. tv.	46.435,53	5.386.057
106	Amager Boulevard 127, 2. th.	46.330,29	5.373.850
107	Amager Boulevard 127, 2. tv.	40.468,95	4.693.994
108	Amager Boulevard 127, 3. th.	46.330,29	5.373.850
109	Amager Boulevard 127, 3. tv.	40.468,95	4.693.994
110	Amager Boulevard 127, 4. th.	46.330,29	5.373.850
111	Amager Boulevard 127, 4. tv.	40.468,95	4.693.994
112	Amager Boulevard 127, 5. th.	45.426,77	5.269.051
113	Amager Boulevard 127, 5. tv.	39.690,92	4.603.750
116	Amager Boulevard 129, 1. th.	33.756,00	3.915.358
117	Amager Boulevard 129, 1. tv.	25.668,19	2.977.253
118	Amager Boulevard 129, 2. th.	34.011,94	3.945.045
119	Amager Boulevard 129, 2. tv.	26.717,31	3.098.941
120	Amager Boulevard 129, 3. th.	27.846,71	3.229.940
121	Amager Boulevard 129, 3. tv.	35.989,70	4.174.445
122	Amager Boulevard 129, 4. th.	35.989,70	4.174.445
123	Amager Boulevard 129, 4. tv.	27.846,71	3.229.940
124	Amager Boulevard 129, 5. th.	35.989,70	4.174.445
125	Amager Boulevard 129, 5. tv.	26.555,72	3.080.198
126	Amager Boulevard 131, st.	30.262,22	3.510.115
129	Amager Boulevard 131, 1. th.	28.325,44	3.285.468
130	Amager Boulevard 131, 1. tv.	35.711,54	4.142.182

131	Amager Boulevard 131, 2. th.	28.822,43	3.343.114
133	Amager Boulevard 131, 3. th.	28.822,43	3.343.114
134	Amager Boulevard 131, 3. tv.	36.208,53	4.199.827
135	Amager Boulevard 131, 4. th.	28.822,43	3.343.114
136	Amager Boulevard 131, 4. tv.	36.208,53	4.199.827
137	Amager Boulevard 131, 5. th.	28.822,43	3.343.114
138	Amager Boulevard 131, 5. tv.	35.989,70	4.174.445
140	Svinget 3, st. tv.	15.611,44	1.810.771
141	Svinget 3, 3.tv.	26.811,67	3.109.886
142	Svinget 1, st. th	25.926,21	3.007.181
	Afrunding	-8,00	13.635
I alt		3.279.103,00	380.356.741

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		
		30.09.25	30.09.24	30.09.25	30.09.24	30.09.23
B1	Andelsboliger	110	110	13.160	13.160	13.160
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	3	384	384	384
B4	Erhvervslejemål	25	27	3.235	3.220	3.220
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	138	140	16.779	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

X

DKK pr. kvm

10

13

93

92

Ja Nej

X

X

X

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

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024/25	2023/24	2024/25	2023/24
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	6.162.627	6.160.030	468	468
H2	Erhvervslejeindtægter	4.021.395	3.916.848	306	298
H3	Boliglejeindtægter	230.159	224.373	17	17

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		30.09.25	30.09.24

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen
(B1 + B2):

K1	Andelsværdi	28.902	27.863
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	697	1.037
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	29.599	28.900

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2024/25	2023/24	2022/23

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på
balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	343	320	387
R	Årets afdrag	208	212	208

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

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2024/25	2023/24	2022/23
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	58	61	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	45	79	17
M3	Vedligeholdelse i alt	103	140	85

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 nominel 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 selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte aconto skatter.

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med foreningens skattepligtige akti-viteter ved udlejning (eller afhænde foreningens ejendom), hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes som følge heraf ikke udskudt skat. 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.