

**Andelsboligforeningen  
Stubmøllevej 12 - 16**

**Årsrapport for 2010/11**

Godkendt på den ordinære generalforsamling  
den ~~20/10~~ 2011



## Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. juli 2010 - 30. juni 2011	7
Balance pr. 30. juni 2011	8
Noter	10
Andelskroneværdi	14

## Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen  
Stubmøllevej 12 - 16  
Stubmøllevej 12 kl tv  
2450 København SV

Matr.nr. Kongens Enghave 314  
CVR nr. 72 09 13 10  
Regnskabsår 1. juli - 30. juni

### Administration

Sjeldani Administration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

### Revision

Revisionsinstituttet  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Skagensgade 1  
Boks 76  
2630 Tåstrup  
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00  
E-mail: kbhn@ri.dk

## Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12 - 16. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

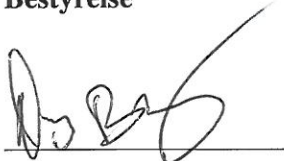
Der er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 317,20.

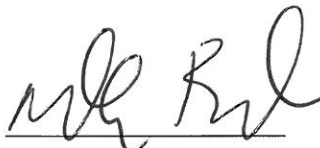
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. oktober 2011


### Bestyrelse



Dennis Bavnhøj



Morten Fals



Keld Thodsen-Hede

### Administrator

SJELDANI ADMINISTRATION  
P. Knudsens Gade 1  
2450 Kbh. SV  
Tlf. 33 24 21 11 Fax. 33 24 13 62

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16 for regnskabsåret 2010/11, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2010/11 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. oktober 2011

**Revisionsinstituttet**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Nils Jørgen Christiansen  
*statsautoriseret revisor*

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterens omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

#### Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

#### Boligafgift, leje m.m.

Der er i resultatopgørelsen medtaget den for perioden forfaldne boligafgift, leje m.m. Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

#### Skat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af erhvervsmæssig indkomst m.m. Skat af årets resultat udgiftsføres. Der er ikke i årsregnskabet afsat udskudt skat, ej heller i forbindelse med ophør af udlejning, idet det forudsættes at den skattepligtige aktivitet opretholdes.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### Ejendom

Ejendommen er optaget til anskaffelseskost med tillæg af forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, da påvirkningen på foreningens resultat og egenkapital ikke anses for væsentlig.

##### Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

Porttelefon	10 år
Kabelnet	10 år

**Finansielle anlægsaktiver**

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgælden.

**Andelskroneopgørelse**

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

## Resultatopgørelse for 1. juli 2010 - 30. juni 2011

Note		2009/10	t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	418.986	414
2	Andre indtægter	4.164	0
	<b>Indtægter</b>	<b>423.150</b>	<b>414</b>
3	Administration	57.756	71
4	Vedligeholdelse	28.412	46
5	Renholdelse	47.801	53
6	Skatter, afgifter og forsikring	130.403	127
7	Andre udgifter	16.516	0
	<b>Ejendommens omkostninger</b>	<b>280.888</b>	<b>297</b>
	<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>142.262</b>	<b>117</b>
8	Finansielle indtægter	3.217	12
9	Finansielle omkostninger	47.342	47
11	Afskrivninger	1.065	1
	<b>Resultat før skat</b>	<b>97.072</b>	<b>81</b>
	Skat	371	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>96.701</b>	<b>81</b>

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

## Balance pr. 30. juni 2011

Note			2009/10 t.kr.
	<b>Aktiver</b>		
10	Ejendom m.m.	1.351.030	1.351
11	Driftsmidler og inventar	0	5
		<hr/>	<hr/>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.351.030</b>	<b>1.356</b>
	Øvrige tilgodehavender	270	0
	Varmeregnskab, netto	12.160	8
	Fællesantenne	10.025	1
		<hr/>	<hr/>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>22.455</b>	<b>9</b>
		<hr/>	<hr/>
	<b>Likvider</b>	<b>1.074.442</b>	<b>911</b>
		<hr/>	<hr/>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.096.897</b>	<b>920</b>
		<hr/>	<hr/>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.447.927</b>	<b>2.276</b>
		<hr/>	<hr/>

## Balance pr. 30. juni 2011

Note		2009/10 t.kr.
	<b>Passiver</b>	
	Andelskapital	48.600 49
	Reserver	1.285.542 1.188
12	<b>Egenkapital</b>	<b>1.334.142 1.237</b>
13	Prioritetsgæld	992.528 1.016
	Deposita og fast forudbetalt husleje	15.000 4
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.007.528 1.020</b>
	Mellemregning med beboere, netto	40.578 -9
	Mellemregning, administrator	188 0
14	Anden gæld	65.491 28
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>106.257 19</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.113.785 1.039</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.447.927 2.276</b>
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
16	Andelskroneværdi	

## Noter

			2009/10 t.kr.
<b>Note 1. Boligafgift, leje m.m.</b>			
	<b>Antal Lejemål</b>		
Boligafgift	16	398.736	399
Erhvervsleje	2	20.250	15
	<b>18</b>	<b>418.986</b>	<b>414</b>
<b>Note 2. Andre indtægter</b>			
Diverse		4.164	0
		<b>4.164</b>	<b>0</b>
<b>Note 3. Administration</b>			
Administrationshonorar		21.994	10
Revisionshonorar, beregnet		12.125	19
Regnskabsmæssig assistance / reg. tidligere år		9.000	8
Varmeregnskabshonorar		5.623	7
Møder og generalforsamling		143	0
Repræsentation		400	0
EMO – energimærkning		0	16
Bankgebyrer m.m.		3.205	2
Serviceabonnementer		3.075	7
Diverse		2.191	2
		<b>57.756</b>	<b>71</b>

2009/10  
t.kr.**Note 4. Vedligeholdelse**

Elektriker	887	3
Kloakservice	0	3
Låseservice	1.728	29
Maler	0	2
Murer	1.625	0
Småanskaffelser	1.477	0
Snedker og Tømrer	0	2
Varmeanlæg	6.453	0
VVS-arbejde	7.602	7
Diverse istandsættelse og vedligeholdelse	8.640	0
	<b>28.412</b>	<b>46</b>

**Note 5. Renholdelse**

Rengøring	17.563	17
Renovation m.m.	22.438	28
Vicevært efter regning	7.800	8
	<b>47.801</b>	<b>53</b>

**Note 6. Skatter, afgifter og forsikring**

Ejendomsskat	69.595	65
Forsikringer	14.485	13
Vand	37.172	40
El m.m.	9.151	9
	<b>130.403</b>	<b>127</b>

**Note 7. Andre udgifter**

Tab, kælderleje	16.516	0
	<b>16.516</b>	<b>0</b>

2009/10  
t.kr.**Note 8. Finansielle indtægter**

Renter, bank	3.217	12
	<b>3.217</b>	<b>12</b>

**Note 9. Finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter	47.342	47
	<b>47.342</b>	<b>47</b>

**Note 10. Ejendom m.m.**

	<b>Ejendom</b>	
Saldo, primo	1.351.030	879
Forbedringer/tilgang	0	472
	<b>1.351.030</b>	<b>1.351</b>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2010	<b>15.900.000</b>	

**Note 11. Driftsmidler og inventar**

	Kabel- net	Port- telefon	I alt	
Kostpris, primo	36.000	16.360	52.360	52
Tilgang	0	0	0	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>36.000</b>	<b>16.360</b>	<b>52.360</b>	<b>52</b>
Afskrivninger, primo	32.400	15.295	47.695	43
Årets afskrivninger	3.600	1.065	4.665	4
<b>Afskriv., ultimo</b>	<b>36.000</b>	<b>16.360</b>	<b>52.360</b>	<b>47</b>
<b>Saldo, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

2009/10  
t.kr.**Note 12. Egenkapital***Andelskapital*

Saldo, primo	48.600	49
	<b>48.600</b>	<b>49</b>

*Reserver*

Saldo, primo	1.188.841	1.107
Årets resultat	96.701	81
	<b>1.285.542</b>	<b>1.188</b>
	<b>1.334.142</b>	<b>1.237</b>

**Note 13. Prioritetsgæld**

	<b>Kursværdi</b>	<b>Nominal værdi</b>	
Nykredit 4%, fast rente, restløbetid 24,5 år	935.468	992.528	1.016
	<b>935.468</b>	<b>992.528</b>	<b>1.016</b>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		80.532	23

**Note 14. Anden gæld**

Revisionshonorar, beregnet	18.500	21
Gæld i øvrigt	46.991	7
	<b>65.491</b>	<b>28</b>

**Note 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 993 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2011 udgør t.kr. 1.351.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 800, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, og som forefindes i bankdepot.

Der er afgivet garanti i henhold til vedtægternes § 16 på kr. 151.778.

**Note 16. Andelskroneværdi**

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metoder i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

**Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris**

1.334.142 / 48.600 =	<u>27,45</u>
----------------------	--------------

**Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi**

Egenkapital ifølge årsregnskab		1.334.142
Kontantværdi	15.900.000	
Ejendommens bogførte værdi	-1.351.030	14.548.970
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-935.468</u>	
Nominal værdi af prioritetsgæld	992.528	<u>57.060</u>
Reguleret egenkapital		<u>15.940.172</u>
15.940.172 / 48.600 =		<u>327,99</u>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 317,20. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 317,20.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.