

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
STUBMØLLEVEJ 12-16**

**ÅRSRAPPORT FOR 2007/08**

*Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16*

---

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

<b>Beretning og bestyrelsens underskrift</b>	<b>1</b>
<b>Revisionspåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>3</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>5</b>
<b>Balance</b>	<b>6</b>
<b>Noter til regnskabet</b>	<b>8</b>
<b>Andelskroneberegning</b>	<b>13</b>

**Adresse: Stubmøllevej 12-16, 2450 København SV**

**CVR-nr.: 72 09 13 10**

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

**BESTYRELSENS PÅTEGNING**

Årets resultat for 2007/2008 udviser et overskud på kr. 147.495, der er overført til egenkapitalen. Egenkapitalen udgør pr. 30.06.2008 kr. 1.076.032.

**I bestyrelsen:**

København, den / 2008

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 for regnskabsåret 1.7.2007 - 30.6.2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

**Bestyrelsens ansvar for årsrapporten**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

***Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16***

---

**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. september 2008

**Revisionsinstituttet**  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nils Jørgen Christiansen  
*statsautoriseret revisor*

John Færgemann, HD  
*registreret revisor*

*Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16*

---

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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

De anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er uændrede i forhold til året før og er i øvrigt:

**Periodisering (indtægter/udgifter)**

Alle væsentlige regnskabsposter er periodiseret således, at regnskabet indeholder udgifter og indtægter vedrørende regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

**Boligafgift og leje**

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og leje.

**Ejendommen inkl. anlæg**

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en god vedligeholdelsesstand, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse. Afskrivning på ejendommen anses for at udgøre et uvæsentligt beløb, der afskrives derfor ikke på ejendommen.

Anlæggene er optaget til anskaffelsesværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages over forventet levetid.

Porttelefon afskrives over 25 år.

Kabelnet afskrives over 10 år.

**Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 01.07.2007 - 30.06.2008**

Note		2006/07 t.kr.
1	Boligafgifter og leje	413.736
2	Diverse indtægter	5.954
	<b>Indtægter</b>	<b>419.690</b>
3	Administrationsudgifter	61.769
4	Vedligeholdelsesudgifter	6.002
5	Renholdelse	27.508
6	Skatter, afgifter og forsikringer	137.422
	<b>Udgifter</b>	<b>232.701</b>
	<b>Resultat før afskrivninger m.v.</b>	<b>186.989</b>
8	Afskrivninger	665
	<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>	<b>186.324</b>
7	Finansielle poster, udgifter	38.829
	<b>Resultat før foreningsskat</b>	<b>147.495</b>
	Foreningsskat, udgifter	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>147.495</b>

der foreslås overført til egenkapitalen

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

BALANCE PR. 30.06.2008		2006/07	
Note			t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
8	Ejendommen inkl. anlæg	1.364.225	1.368
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.364.225</b>	<b>1.368</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Amagerbanken 5225 1003580	814.026	353
	Amagerbanken 5225 1003750 - ophørt	0	368
	Rådighedsbeløb	255	0
	Tilgodehavende boligafgift og leje	2.300	6
	Igangværende varmeregnskab	26.407	25
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>842.988</b>	<b>752</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.207.213</b>	<b>2.120</b>

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

BALANCE PR. 30.06.2008			2006/07
Note			t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
9	Egenkapital	1.076.032	929
<b>Gæld</b>			
10	Prioritetsgæld	1.060.231	1.081
	Igangværende varmeregnskab	41.950	32
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	2
11	Kreditorer	29.000	76
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>1.131.181</b>	<b>1.191</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.207.213</b>	<b>2.120</b>

I henhold til bestyrelsesforslag opgives andelen pr. 30.06.2008 til kr. 353,46 (andelen var pr. 30.06.2007 kr. 349,72).

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

Note	2006/07 t.kr.	
<b>1 Boligafgifter og leje</b>		
Boligafgift, 16 andelshavere	398.736	399
Erhvervsleje, 2 lejere	15.000	24
	<u>413.736</u>	<u>423</u>
<b>2 Diverse indtægter</b>		
Gebyr vedr. salg af andele m.v.	5.954	1
	<u>5.954</u>	<u>1</u>
<b>3 Administrationsudgifter</b>		
Revision	13.000	12
Bogføring, regnskabsudarbejdelse og skattemæssig assistance	16.000	12
Regnskabsmæssig assistance, rest vedrørende tidligere år	14.688	7
Advokat i forbindelse med et eventuelt salg af ejendom	0	52
Varmehonorar	7.194	6
Kontorhold	1.944	3
Kontingenter, kurser m.v.	4.562	4
Bankgebyr m.v.	3.493	2
Diverse administrationsomkostninger *)	888	15
	<u>61.769</u>	<u>113</u>

\*) Diverse administrationsomkostninger består af primært af en valuarvurdering på kr. 13.075.

*Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16*

## NOTER TIL REGNSKABET

Note		2006/07 t.kr.
<b>4 Vedligeholdelsesudgifter</b>		
Elektriker	608	9
VVS-arbejde	1.079	6
Låseservice	0	3
Antennedrift	3.428	4
Gårdmiljø - inkl. legepladsprojekt	0	17
Diverse materialekøb	887	10
	<u>6.002</u>	<u>49</u>
<b>5 Renholdelse</b>		
Trappevask, ejendomsservice m.v.	27.508	36
	<u>27.508</u>	<u>36</u>
<b>6 Skatter, afgifter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	80.447	78
El	7.420	7
Vand	36.953	31
Forsikringer	12.602	12
	<u>137.422</u>	<u>128</u>
<b>7 Finansielle poster, udgifter</b>		
Renteindtægt, bankindestående	-9.470	-2
Kurstab omlægning af prioritetslån mv	0	0
Betalte prioritetsrenter	48.299	49
	<u>38.829</u>	<u>47</u>

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

## NOTER TIL REGNSKABET

Note		2006/07 t.kr.
<b>8 Ejendommen inkl. anlæg</b>		
Primo	878.615	879
Akkumulerede forbedringer	472.415	472
	<u>1.351.030</u>	<u>1.351</u>
<b>Porttelefon</b>		
Anskaffelsessum	16.360	17
Afskrivning, primo	-13.300	-13
Årets afskrivning	-665	-1
<b>Saldo</b>	<u>2.395</u>	<u>3</u>
<b>Kabelnet</b>		
Anskaffelsessum	36.000	36
Afskrivning, primo	-21.600	-18
Årets afskrivning	-3.600	-4
<b>Saldo</b>	<u>10.800</u>	<u>14</u>
<b>Ejendommen i alt pr. 30.06.2008</b>	<u>1.364.225</u>	<u>1.368</u>
Ejendomsværdi i henhold til ejendomsvurderingen for 2007	<u>17.300.000</u>	

Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12-16

## NOTER TIL REGNSKABET

Note		2006/07 t.kr.
<b>9 Egenkapital</b>		
<u>Andelskapital</u>		
Primo	48.600	49
Indskudt andelskapital i år	0	0
<b>Andelskapital</b>	<u>48.600</u>	<u>49</u>
<u>Reservefonden</u>		
Primo	879.937	830
Henlagt af årets resultat	147.495	50
<b>Reservefonden</b>	<u>1.027.432</u>	<u>880</u>
<b>Egenkapital i alt pr. 30.06.2008</b>	<u>1.076.032</u>	<u>929</u>

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

## NOTER TIL REGNSKABET

Note		2006/07 t.kr.
<b>10 Prioritetsgæld</b>		
Nykredit A/S kr. 1.111.000	1.060.231	1.081
	<u>1.060.231</u>	<u>1.081</u>
De samlede prioritetsafdrag for perioden udgør <u>kr. 20.830.</u> Kursværdien pr. 30.06.2008	<u>893.775</u>	
<b>11 Kreditorer</b>		
Advokathonorar i forbindelse et eventuelt salg af ejendom	0	52
Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance	29.000	24
	<u>29.000</u>	<u>76</u>
<b>12 Garantier m.v.</b>		
Der er i ejendommen lyst ejerpantebrev på <u>kr.800.000,</u> der forefindes i bankdepot.		
Foreningen har samlet stillet garanti overfor bankforbindelse for 2 andelshavere i forbindelse med anskaffelsen på i alt kr. 151.778,20.		

Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12-16

## NOTER TIL REGNSKABET

## 13 Andelskroneberegning

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af de 3 angivne metoder i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 353,46. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 349,72.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingstidsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling. Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager 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 den valgte værdi overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens anskaffelseskursværdi:

$$\text{Andelskrone} = \frac{1.076.032}{48.600} = \underline{\underline{22,14}}$$

Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12-16

## NOTER TIL REGNSKABET

13

## Andelskroneberegning

Beregning med udgangspunkt i ejendommensvurdering i 2007:

Egenkapital ifølge regnskab		1.076.032	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		508.300	
Kontantværdi		17.300.000	
- Ejendommens bogførte værdi		<u>1.364.225</u>	16.503.507
	Nominielt	Kursværdi	
Prioritetsgæld	<u>1.060.231</u>	<u>893.775</u>	166.456
Reguleret egenkapital			<u>16.669.963</u>
Andelskroneværdi =	<u>16.669.963</u>	=	<u>343,00</u>
	48.600		

Ved opgørelsen af andelskroneværdien efter denne metode er der følgende 2 forhold, som foreningens bestyrelse ingen indflydelse har på:

- 1) Fald/stigning i den offentlige vurdering.
- 2) Børskursudviklingen for de papirer foreningen finansierer ejendommen m.m. med.

En ændring i ejendomsvurderingen vil medføre en tilsvarende ændring i andelskroneværdien. Ligeså vil en rentestigning medføre kursfald for de papirer, der finansierer ejendommen. Dette vil medføre en stigning eller fald i andelskroneværdien.