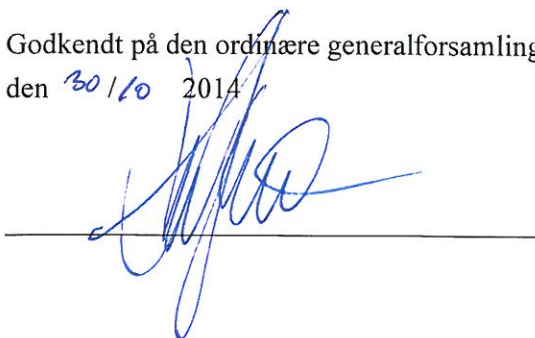


**Andelsboligforeningen
Stubmøllevej 12 - 16**

Årsrapport for 2013/14

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 30/10 2014



Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----------|
| Oplysninger om andelsboligforeningen | 1 |
| Bestyrelses- og administratorpåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors påtegning | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 | 7 |
| Balance pr. 30. juni 2014 | 8 |
| Noter | 10 |
| Andelskroneværdi | 16 |

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 Boligadministration
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

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12 - 16.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 317,22.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. oktober 2014


Bestyrelse


Dennis Bavnbøj


Morten Fals


Sabrina Djarling

Administrator


SJELDANI Boligadministration

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevej for regnskabsåret 2013/14, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2013/14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

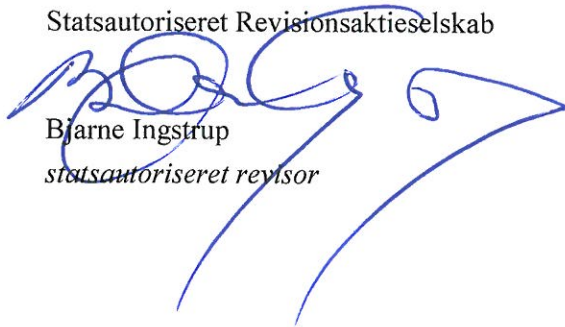
København, den 30. oktober 2014

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bjarne Ingstrup

statsautoriseret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Reserver indeholder akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. juli 2013 - 30. juni 2014

| Note | | 2012/13 | t.kr. |
|------|----------------------------------|----------------|------------|
| 1 | Boligafgift, leje m.m. | 410.049 | 420 |
| | Indtægter | 410.049 | 420 |
| 2 | Administration | 66.515 | 60 |
| 3 | Vedligeholdelse | 96.534 | 164 |
| 4 | Renholdelse | 59.817 | 54 |
| 5 | Skatter, afgifter og forsikring | 142.634 | 129 |
| | Ejendommens omkostninger | 365.500 | 407 |
| | Resultat af ordinær drift | 44.549 | 13 |
| 6 | Finansielle indtægter | 172 | 1 |
| 7 | Finansielle omkostninger | 43.843 | 46 |
| | Resultat før skat | 878 | -32 |
| | Skat | 0 | 0 |
| | Årets resultat | 878 | -32 |

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 30. juni 2014

| Note | | 2012/13 | t.kr. |
|------|----------------------------------|------------------|--------------|
| | Aktiver | | |
| 8 | Ejendom m.m. | 1.351.030 | 1.351 |
| | Anlægsaktiver i alt | 1.351.030 | 1.351 |
| | Mellemregning med beboere, netto | 16.216 | -47 |
| | Mellemregning, administrator | 8.378 | 0 |
| | Øvrige tilgodehavender | 0 | 9 |
| | Varmeregnskab, netto | 5.773 | -14 |
| | Forudbetalte omkostninger | 2.005 | 1 |
| | Tilgodehavender | 32.372 | -51 |
| | Likvider | 958.621 | 1.028 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 990.993 | 977 |
| | Aktiver i alt | 2.342.023 | 2.328 |

Balance pr. 30. juni 2014

| Note | | 2012/13 |
|------|---|------------------------|
| | | t.kr. |
| | Passiver | |
| | Andelskapital | 48.600 49 |
| | Reserver | 1.318.476 1.317 |
| 9 | Egenkapital | 1.367.076 1.366 |
| 10 | Prioritetsgæld | 916.238 943 |
| | Deposita og fast forudbetalt husleje | 24.870 9 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 941.108 952 |
| | Varmeregnskab, netto | 1 0 |
| | Fællesantenne | 3.417 -9 |
| 11 | Anden gæld | 30.421 19 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 33.839 10 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 974.947 962 |
| | Passiver i alt | 2.342.023 2.328 |
| 12 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv. | |
| 13 | Andelshavernes hæftelsesforhold | |
| 14 | Andelskroneværdi | |

Noter

| | | | 2012/13 t.kr. |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------|------------------|
| Note 1. Boligafgift, leje m.m. | | | |
| | Antal Lejemål | | |
| Boligafgift | 16 | 398.736 | 399 |
| Erhvervsleje | 2 | 11.313 | 21 |
| | 18 | 410.049 | 420 |
| Note 2. Administration | | | |
| Administrationshonorar | | 26.500 | 26 |
| Revisionshonorar, beregnet | | 11.100 | 11 |
| Regnskabsmæssig assistance | | 10.150 | 8 |
| Varmeregnskabshonorar | | 5.811 | 7 |
| Kontorhold | | 385 | 0 |
| Møder og generalforsamling | | 399 | 1 |
| Repræsentation | | 495 | 0 |
| Bankgebyrer m.m. | | 3.358 | 3 |
| Serviceabonnementer | | 4.706 | 3 |
| Diverse | | 3.611 | 1 |
| | | 66.515 | 60 |
| Note 3. Vedligeholdelse | | | |
| Glarmester | | 0 | 4 |
| Haveanlæg m.m. | | 1.563 | 0 |
| Låseservice | | 2.009 | 0 |
| Maler | | 11.000 | 0 |
| Murer | | 45.250 | 0 |
| Småanskaffelser | | 9.767 | 0 |
| Snedker og Tømrer | | 6.945 | 0 |
| Varmeanlæg | | 0 | 1 |
| Varmemåler og radiator | | 0 | 12 |
| VVS-arbejde | | 20.000 | 147 |
| | | 96.534 | 164 |

| | | 2012/13 t.kr. |
|--|-------------------|------------------|
| Note 4. Renholdelse | | |
| Rengøring | 25.824 | 15 |
| Renovation m.m. | 33.993 | 32 |
| Vicevært efter regning | 0 | 7 |
| | <u>59.817</u> | <u>54</u> |
| Note 5. Skatter, afgifter og forsikring | | |
| Ejendomsskat | 80.250 | 78 |
| Forsikringer | 14.070 | 15 |
| Vand | 32.874 | 31 |
| El m.m. | 15.440 | 5 |
| | <u>142.634</u> | <u>129</u> |
| Note 6. Finansielle indtægter | | |
| Renter, bank | 172 | 1 |
| | <u>172</u> | <u>1</u> |
| Note 7. Finansielle omkostninger | | |
| Prioritetsrenter | 43.843 | 46 |
| | <u>43.843</u> | <u>46</u> |
| Note 8. Ejendom m.m. | | |
| | Ejendom | |
| Saldo, primo | 1.351.030 | 879 |
| Forbedringer/tilgang | 0 | 472 |
| | <u>1.351.030</u> | <u>1.351</u> |
| Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2012 | <u>15.900.000</u> | <u>15.900</u> |

| | | | 2012/13 t.kr. |
|--|------------------|--------------------------|------------------|
| Note 9. Egenkapital | | | |
| <i>Andelskapital</i> | | | |
| Saldo, primo | | 48.600 | 49 |
| | | 48.600 | 49 |
| <i>Reserver</i> | | | |
| Saldo, primo | | 1.317.598 | 1.349 |
| Årets resultat | | 878 | -32 |
| | | 1.318.476 | 1.317 |
| | | 1.367.076 | 1.366 |
| Note 10. Prioritetsgæld | | | |
| | Kursværdi | Nominal værdi | |
| Nykredit 4%, fast rente, restløbetid 21,5 år | 916.238 | 916.238 | 943 |
| | 916.238 | 916.238 | 943 |
| Samlede afdrag på prioritetsgælden | | 26.448 | 25 |
| Note 11. Anden gæld | | | |
| Revisionshonorar, beregnet | | 21.250 | 19 |
| Gæld i øvrigt | | 9.171 | 0 |
| | | 30.421 | 19 |

Note 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 916 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 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.

I henhold til retspraksis vil salg af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål solgt efter den 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 13. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Administrator har oplyst, at kreditinstitutterne ikke har taget sådanne forbehold.

Note 14. Nøgleoplysninger

| | Antal pr. 30. juni 2014 | BBR Areal m² |
|---|------------------------------------|--------------------------------|
| B1 Andelsboliger | 16 | 1.008 |
| B2 Erhvervsandele | | |
| B3 Boliglejemål | | |
| B4 Erhvervslejemål | | |
| B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 2 | 52 |
| B6 I alt | <u>18</u> | <u>1.060</u> |

| | | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprinde- lige indskud | Andet |
|----|--|------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: | | | | |
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1983 | | | |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1936 | | | |
| | | | | Ja | Nej |
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen? | | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| E2 | <i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> | | | | |
| | | Anskaffelses- prisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering | |
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til be- regning af andelsværdien | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | | kr. | Gns. kr. pr. m ² | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurde- ringsprincip | | 15.900.000 | | 15.774 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | | 499.248 | | 495 |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | | | | % 3 |
| | | | | Ja | Nej |
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| | | Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år | | |
|----|---|---|------------------|--|
| H1 | Boligafgift | | | 396 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | | | 20 |
| H3 | Boliglejeindtægter | | | 0 |
| | | <i>Forrige år</i> | <i>Sidste år</i> | <i>I år</i> |
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 63 | -32 | 31 |
| | | | | |
| | | | | Gns. kr. pr. andels-m² |
| K1 | Andelsværdi | | | 15.820 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | | | -46 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | | | <u>15.774</u> |
| | | <i>Forrige år</i> | <i>Sidste år</i> | <i>I år</i> |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²) | 78 | 163 | 96 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²) | 0 | 0 | 0 |
| M3 | Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²) | <u>78</u> | <u>163</u> | <u>96</u> |
| | | | | % |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | | | 32 |
| | Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejen- dømmens værdi i andelskroneopgørelsen) | | | 94 |
| | | <i>Forrige år</i> | <i>Sidste år</i> | <i>I år</i> |
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² | 24 | 25 | 26 |

Note 15. 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

| | |
|----------------------|--------------|
| 1.367.076 / 48.600 = | 28,13 |
|----------------------|--------------|

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

| | | |
|--|------------|---------------|
| Egenkapital ifølge årsregnskab | | 1.367.076 |
| Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.m. | | -499.248 |
| Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2012 | 15.900.000 | |
| Ejendommens bogførte værdi | -1.351.030 | 14.548.970 |
| Kursværdi af prioritetsgæld | -916.238 | |
| Nominel værdi af prioritetsgæld | 916.238 | 0 |
| Reguleret egenkapital | | 15.416.798 |
| 15.416.798 / 48.600 = | | 317,22 |

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 317,22. 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.