

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

**Stubmøllevej 12-16
2450 København SV**

CVR-nr. 72 09 13 10

Årsrapport for 2018/19

Administrator:

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance pr. 30. juni 2019	10
Noter til årsrapporten	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 21. oktober 2019

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Bestyrelse

Dennis Bavnhøj
formand

Fie Amalie Wendel

Tim Thordrup Røjgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens 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.
- 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 foreningens 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 foreningen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Næstved, den 21. oktober 2019

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

Christian Bjørk Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34329

Foreningsoplysninger

Foreningen Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16
Stubmøllevej 12-16
2450 København SV

CVR-nr.: 72 09 13 10

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Hjemsted: København

Bestyrelse Dennis Bavnhøj, formand
Fie Amalie Wendel
Tim Thordrup Røjgaard

Administrator SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent:

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til 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 mv. 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 m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendomme til kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i foreningens pengeinstitut.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Overført resultat m.v., indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19 . Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 , at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingens vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Indtægter			
Boligafgift	1	398.736	398.739
Lejeindtægter	2	24.720	36.720
Indtægter i alt		423.456	435.459
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	3	-98.581	-98.452
Forbrugsafgifter	3	-64.233	-66.775
Renholdelse	3	-31.425	-27.223
Vedligeholdelse, løbende	3	-45.452	-27.989
Administrationsomkostninger	3	-70.696	-92.574
Øvrige foreningsomkostninger	3	-4.598	-4.567
Omkostninger i alt		-314.985	-317.580
Resultat før finansielle poster		108.471	117.879
Finansielle omkostninger	4	-35.820	-38.481
Resultat før skat		72.651	79.398
Skat af årets resultat	5	-924	-1.459
Årets resultat		71.727	77.939
Forslag til resultatdisponering			
Overført til Reserveret til vedl. af ejd.		71.727	77.939
Overført til Reserver i alt		71.727	77.939
Betalte prioritetsafdrag		32.272	31.013
Overført resultat		-32.272	-31.013
Disponeret i alt		71.727	77.939

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Ejendom, matr. nr. 314, Stubmøllevej 12-16 er indregnet til kostprisen som udgør 1.351.030 kr.			
Den offentlige ejendomsvurdering udgør 15.900.000 kr.	6	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
Restancer, andelshavere	7	16.509	11.911
Andre tilgodehavender	8	17.369	2.896
Varmeregnskab	9	0	992
Periodeafgrænsningsposter	10	<u>21.399</u>	<u>20.530</u>
Tilgodehavender		<u>55.277</u>	<u>36.329</u>
Likvide beholdninger	11	<u>1.136.377</u>	<u>1.081.097</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.191.654</u>	<u>1.117.426</u>
Aktiver i alt		<u>2.542.684</u>	<u>2.468.456</u>

Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Andelsindskud		48.600	48.600
Overført resultat		819.228	819.228
		867.828	867.828
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		843.757	772.030
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		843.757	772.030
Egenkapital			
	12	1.711.585	1.639.858
Prioritetsgæld	13	733.406	766.988
Langfristede gældsforpligtelser		733.406	766.988
Gæld til realkreditinstitutter		33.582	32.272
Deposita		18.540	9.000
Varmeregnskab	14	29.199	0
Mellemregning administrator		0	2.132
Selskabsskat		2.372	1.606
Øvrig gæld	15	14.000	16.600
Kortfristede gældsforpligtelser		97.693	61.610
Gældsforpligtelser i alt		831.099	828.598
Passiver i alt		2.542.684	2.468.456
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1 Boligafgift		
Boligafgift, 16 enheder	398.736	398.739
	398.736	398.739
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, erhvervslejemål	24.720	36.720
	24.720	36.720
3 Omkostninger		
Ejendomsskatter	78.619	78.619
Forsikringer	19.962	19.833
Ejendomsskat og forsikringer	98.581	98.452
Vandafgift	26.371	29.236
Renovation	29.910	30.483
Elforbrug m.m.	7.952	7.056
Forbrugsafgifter	64.233	66.775
Snerydning	10.020	8.910
Trappevask	21.405	18.313
Renholdelse	31.425	27.223
Elektriker	0	1.074
Have & gårdanlæg	2.754	665
Tømrer	0	11.375
VVS	0	10.625
Varmeanlæg	8.587	0
Maler	0	1.906
Murer	6.563	0
Kloak	0	2.344
Erhvervslejemål, nr. 19	27.548	0
Vedligeholdelse, løbende	45.452	27.989

Noter

Administrationshonorar	30.594	29.703
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	14.025	13.600
Varmeregnskabshonorar	7.621	5.963
Gebyrer m.v.	4.580	2.707
Kontorartikler	1.042	1.158
Tab på debitorer	-160	0
Diverse	5.160	1.990
Fibernet	0	34.453
Advokathonorar, erhvervslejemål, nr. 19	7.834	3.000
Administrationsomkostninger	70.696	92.574
Øvrige foreningsomkostninger		
ABF kontingent	3.328	3.614
Bestyrelsesansvarsforsikring	1.270	953
Øvrige foreningsomkostninger	4.598	4.567
	314.985	317.580
4 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	35.820	38.481
	35.820	38.481
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	924	1.452
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	7
	924	1.459

Noter

6 Ejendommen, matr. nr. 314, Stubmøllevej 12-16

	Ejendommen, matr. nr. 314, Stubmøllevej 12-16	I alt
Kostpris 1. juli 2018	1.351.030	1.351.030
Kostpris 30. juni 2019	1.351.030	1.351.030
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	1.351.030	1.351.030

Ejendommen er i lighed med tidligere år indregnet til kostpris. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 15.900.000.

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
7 Restancer, andelshavere		
Restancer, andelshavere	16.509	11.911
	16.509	11.911
8 Andre tilgodehavender		
Mellemregning med administrator	893	0
Tilgodehavender vedr. antenne- og internetregnskab	16.476	2.896
	17.369	2.896
9 Varmeregnskab, tilgodehavende		
Varmeregnskab, netto tilgode	0	992
	0	992

Noter

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og kontingenter.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
11 Likvide beholdninger		
Nordea 4381 462 590	<u>1.136.377</u>	<u>1.081.097</u>
	<u>1.136.377</u>	<u>1.081.097</u>

12 Egenkapital

	<u>Egenkapital før andre reserver</u>			<u>Andre reserver</u>		<u>Egenkapital i alt</u>
	Andelsindsk ud	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
Saldo primo 1. juli 2018	48.600	819.228	867.828	772.030	772.030	1.639.858
Overført til fremtidig vedligeholdelse	0	0	0	71.727	71.727	71.727
Overført af årets resultat i øvrigt:						
Betalte prioritetsafdrag	0	32.272	32.272	0	0	32.272
Rest af årets resultat	0	-32.272	-32.272	0	0	-32.272
Egenkapital 30. juni 2019	<u>48.600</u>	<u>819.228</u>	<u>867.828</u>	<u>843.757</u>	<u>843.757</u>	<u>1.711.585</u>

Noter

13 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid i år</u>	<u>Renter og bi-drag</u>	<u>Betalte afdrag i året</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>	<u>Kortfristet del af gæld</u>	<u>Langfristet del af gæld</u>	<u>Langfristet del efter 5 år</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit 4%, fast rente	100,00	16	35.820	32.272	766.988	33.582	733.405	584.874	766.988
I alt			<u>35.820</u>	<u>32.272</u>	<u>766.988</u>	<u>33.582</u>	<u>733.405</u>	<u>584.874</u>	<u>766.988</u>

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
14 Varmeregnskab		
Varmeregnskab, netto	29.199	0
	<u>29.199</u>	<u>0</u>
15 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.000	13.600
Advokathonorar, erhvervslejemål, nr. 19	0	3.000
	<u>14.000</u>	<u>16.600</u>

16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 767, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 1.351.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 800 i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

18 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		30-6-2017	30-6-2018	30-6-2019	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	1.008	1.008	16	1.008
B4	Erhvervsmaal	64	64	2	64
B6	I alt	1.072	1.072	18	1.072

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Boligafgiften opgøres efter som udgangspunkt efter indskud, idet lejligheder over stueniveau dog betaler ekstra for altaner.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

Noter

18 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Ikke aktuelt		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		Anvendt værdi pr. 30-6-2019	Ejendoms- værdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
	Forklaring på udregning		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.900.000	14.832

		Anvendt værdi pr. 30-6-2019	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
	Forklaring på udregning		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	843.757	787

Noter

18 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

	Sæt kryds	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"/>

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	33.228	12	1.008	396
H2	Erhvervsandele	3.090	12	64	579

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm2 de sidste tre år	10	77	71

Noter

18 Nøgleoplysninger (fortsat)

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.294	Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-358	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.936	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	84	26	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	84	26	42

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	38

Noter

18 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	30	31	32

19 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsværdi), samt vedtægternes § 15

		kr.	
Foreningens egenkapital før andre reserver		867.828	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Tilbageført regnskabsmæssig værdi af ejendom	-1.351.030		
Offentlig vurdering af ejendom	15.900.000	14.548.970	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	-766.988		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	766.988	0	
		<u>15.416.798</u>	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone			
Beregnet andelskrone	15.416.798		
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	48.600	<u>317,22</u>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 3. januar 2019)		317,22	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kirsten Sjeldan

Administrator

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-10-23 08:48:04Z

NEM ID 

Dennis Bavnhøj

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-680364199329

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-10-23 15:58:11Z

NEM ID 

Tim Thordrup Røjgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-376387560488

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-10-24 14:15:02Z

NEM ID 

Fie Amalie Wendel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-534336747558

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-10-25 18:17:31Z

NEM ID 

Christian Bjørk Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: KvalitetsRevision

Serienummer: CVR:36480254-RID:51628043

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-10-28 06:58:13Z

NEM ID 

Kirsten Sjeldan

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-11-05 07:07:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YBPJX-ZZZZP-KHIJ2-I0KMY-1K4C3-EX6NG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>