

**Andelsboligforeningen
Stubmøllevej 12-16**

**Stubmøllevej 12-16
2450 København SV**

CVR-nr. 72 09 13 10

Årsrapport for 2017/18

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 2018	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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 12. november 2018

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Bestyrelse

Dennis Bavnhøj
formand

Fie Amalie Wendel

Tim 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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 12. november 2018

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 Røjgaard

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

Kontaktperson

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 samt at give oplysning om andelens værdi.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

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 indtægter består af renter af bankindeståender.

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 foretagne 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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Indtægter			
Boligafgift	1	398.739	398.738
Lejeindtægter	2	36.720	31.175
Indtægter i alt		435.459	429.913
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	3	-98.452	-99.853
Forbrugsafgifter	3	-66.775	-74.520
Renholdelse	3	-27.223	-25.941
Vedligeholdelse, løbende	3	-27.989	-90.153
Administrationsomkostninger	3	-92.574	-86.275
Øvrige foreningsomkostninger	3	-4.567	-3.407
Omkostninger i alt		-317.580	-380.149
Resultat før finansielle poster		117.879	49.764
Finansielle omkostninger	4	-38.481	-39.903
Resultat før skat		79.398	9.861
Skat af årets resultat	5	-1.459	-157
Årets resultat		77.939	9.704
Forslag til resultatdisponering			
Overført til Reserveret til vedl. af ejd.		77.939	9.704
Overført til Reserver i alt		77.939	9.704
Betalte prioritetsafdrag		31.013	29.803
Overført resultat		-31.013	-29.803
Disponeret i alt		77.939	9.704

Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Ejendom, matr. nr. 314, Stubmøllevvej 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	11.911	20.932
Andre tilgodehavender	8	2.897	0
Varmeregnskab	9	992	0
Periodeafgrænsningsposter	10	<u>20.530</u>	<u>18.618</u>
Tilgodehavender		<u>36.330</u>	<u>39.550</u>
Likvide beholdninger	11	<u>1.081.097</u>	<u>1.050.408</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.117.427</u>	<u>1.089.958</u>
Aktiver i alt		<u>2.468.457</u>	<u>2.440.988</u>

Balance pr. 30. juni 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 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		772.030	694.091
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		772.030	694.091
Egenkapital			
	12	1.639.858	1.561.919
Prioritetsgæld	13	766.988	799.261
Langfristede gældsforpligtelser		766.988	799.261
Gæld til realkreditinstitutter		32.272	31.012
Deposita		9.000	9.000
Varmeregnskab	14	0	21.262
Mellemregning administrator		2.132	900
Selskabsskat		1.606	601
Øvrig gæld	15	16.601	17.033
Kortfristede gældsforpligtelser		61.611	79.808
Gældsforpligtelser i alt		828.599	879.069
Passiver i alt		2.468.457	2.440.988
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1 Boligafgift		
Boligafgift, 16 enheder	398.739	398.738
	398.739	398.738
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, erhvervslejemål	36.720	31.175
	36.720	31.175
3 Omkostninger		
Ejendomsskatter	78.619	79.555
Forsikringer	19.833	20.298
Ejendomsskat og forsikringer	98.452	99.853
Vandafgift	29.236	32.860
Renovation	30.483	32.609
Elforbrug m.m.	7.056	9.051
Forbrugsafgifter	66.775	74.520
Snerydning	8.910	7.800
Trappevask	18.313	18.141
Renholdelse	27.223	25.941
Låseservice	0	4.258
Elektriker	1.074	3.478
Have & gårdanlæg	665	4.226
Småanskaffelser	0	4.027
Tømrer	11.375	0
VVS	10.625	28.974
Maler	1.906	5.868
Murer	0	36.750
Dørtelefon	0	2.572
Kloak	2.344	0
Vedligeholdelse, løbende	27.989	90.153

Noter

Administrationshonorar	29.703	28.838
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	13.600	13.875
Varmeregnskabshonorar	5.963	7.045
Gebyrer m.v.	2.707	3.113
Kontorartikler	1.158	569
Diverse	1.990	2.049
Fibernet	34.453	28.525
Arkitekt/rådgivning	0	2.261
Advokathonorar, erhvervslejemaal, nr. 19	3.000	0
Administrationsomkostninger	92.574	86.275
Øvrige foreningsomkostninger		
ABF kontingent	3.614	3.407
Bestyrelsesansvarsforsikring	953	0
Øvrige foreningsomkostninger	4.567	3.407
	317.580	380.149
4 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	38.481	39.903
	38.481	39.903
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.452	157
Regulering af skat vedrørende tidligere år	7	0
	1.459	157

Noter

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

	Ejendommen, matr. nr. 314, Stubmøllevej 12-16	I alt
Kostpris 1. juli 2017	1.351.030	1.351.030
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>

Ejendommen er i lighed med tidligere år indregnet til kostpris. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 15.900.000.

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
7 Restancer, andelshavere		
Restancer, andelshavere	<u>11.911</u>	<u>20.932</u>
	<u>11.911</u>	<u>20.932</u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender vedr. antenne- og internetregnskab	<u>2.897</u>	<u>0</u>
	<u>2.897</u>	<u>0</u>
9 Varmeregnskab, tilgodehavende		
Varmeregnskab, netto tilgode	<u>992</u>	<u>0</u>
	<u>992</u>	<u>0</u>

Noter

10 Periodeafgrænsningsposter

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

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
11 Likvide beholdninger		
Nordea 4381 462 590	<u>1.081.097</u>	<u>1.050.408</u>
	<u>1.081.097</u>	<u>1.050.408</u>

Noter

12 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andelsindsk ud	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
Saldo primo 1. juli 2017	48.600	819.228	867.828	694.091	694.091	1.561.919
Overført til fremtidig vedligeholdelse	0	0	0	77.939	77.939	77.939
Overført af årets resultat i øvrigt:						
Betalte prioritetsafdrag	0	31.013	31.013	0	0	31.013
Rest af årets resultat	0	-31.013	-31.013	0	0	-31.013
Egenkapital 30. juni 2018	48.600	819.228	867.828	772.030	772.030	1.639.858

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	17	38.481	31.013	799.260	32.272	766.988	624.252	799.260
I alt			<u>38.481</u>	<u>31.013</u>	<u>799.260</u>	<u>32.272</u>	<u>766.988</u>	<u>624.252</u>	<u>799.260</u>

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
14 Varmeregnskab		
Varmeregnskab, netto	<u>0</u>	<u>21.262</u>
	<u>0</u>	<u>21.262</u>
15 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.600	13.250
Øvrige gældsposter	0	540
Advokathonorar, erhvervslejemål, nr. 19	3.000	0
Andre skyldige omkostninger	<u>1</u>	<u>3.243</u>
	<u>16.601</u>	<u>17.033</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. 799, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		30-6-2016	30-6-2017	30-6-2018	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	1.008	1.008	16	1.008
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	64	64	2	64
B6	I alt	1.072	1.072	18	1.072

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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.			

Noter

18 Nøgleoplysninger (fortsat)

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

	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"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-6-2018	Ejendoms- værdi (F2) di- videret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.900.000	14.832

Noter

18 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-6-2018	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	772.030	720

	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"/>

Noter

18 Nøgleoplysninger (fortsat)

	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	3.060	12	64	574

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2015/16 Kr. pr. m2	2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm2 de sidste tre år	98	10	77

		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	-287	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.007	K1 plus K2

Noter

18 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2015/16 Kr. pr. m2	2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	17	84	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	17	84	26

	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)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2015/16 Kr. pr. m2	2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	28	30	31

Noter

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	<u>15.900.000</u>	<u>14.548.970</u>
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	-799.260	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>799.260</u>	<u>0</u>
		<u>15.416.798</u>
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		
Beregnet andelskrone	15.416.798	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>48.600</u>	<u>317,22</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 26. oktober 2017)		317,22

PENNEO

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

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

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-11-12 11:38:35Z

NEM ID 

Dennis Bavnhøj

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-680364199329

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-11-14 15:02:40Z

NEM ID 

Fie Amalie Wendel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-534336747558

IP: 188.120.xxx.xxx

2018-11-16 11:06:29Z

NEM ID 

Tim Thordrup Røjgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-376387560488

IP: 188.120.xxx.xxx

2018-11-16 13:21:14Z

NEM ID 

Christian Bjørk Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kvalitets Revision

Serienummer: CVR:36480254-RID:51628043

IP: 87.54.xxx.xxx

2018-11-16 14:17:48Z

NEM ID 

Carsten Hecht

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Afventer
underskrift 

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 tidsstemplet 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>