

**Andelsboligforeningen
Stubmøllevej 12-16**

**Stubmøllevej 12-16
2450 København SV**

CVR-nr. 72 09 13 10

Årsrapport for 2016/17

Administrator:

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	8
Balance pr. 30. juni 2017	9
Noter til årsrapporten	11

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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 11. oktober 2017

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Bestyrelse

Dennis Bavnhøj
formand

Fie Amalie Wendel

Claus Kofoed

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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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.

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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 11. oktober 2017

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54



Christian Bjørk Hansen
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12-16
Stubmøllevvej 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
Claus Kofoed

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, andelsboligforeningsloven og bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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 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 nominal 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 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 17. 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 2016 - 30. juni 2017

		Realiseret	Realiseret
	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Indtægter			
Boligafgift	1	398.738	398.737
Lejeindtægter	2	31.175	12.500
Indtægter i alt		429.913	411.237
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	3	-99.853	-95.142
Forbrugsafgifter	3	-74.520	-71.347
Renholdelse	3	-25.941	-25.895
Vedligeholdelse, løbende	3	-90.153	-18.108
Administrationsomkostninger	3	-86.275	-56.050
Øvrige foreningsomkostninger	3	-3.407	-4.502
Omkostninger i alt		-380.149	-271.044
Resultat før finansielle poster		49.764	140.193
Finansielle omkostninger	4	-39.903	-41.269
Resultat før skat		9.861	98.924
Skat af årets resultat	5	-157	-444
Årets resultat		9.704	98.480
Forslag til resultatdisponering			
Overført til Reserveret til vedl. af ejd.		9.704	98.480
Overført til Reserver i alt		9.704	98.480
Betalte prioritetsafdrag		29.803	28.640
Overført resultat		-29.803	-28.640
Disponeret i alt		9.704	98.480

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</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	20.932	9.602
Periodeafgrænsningsposter	8	<u>18.618</u>	<u>2.345</u>
Tilgodehavender		<u>39.550</u>	<u>11.947</u>
Likvide beholdninger	9	<u>1.050.408</u>	<u>2.009.532</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.089.958</u>	<u>2.021.479</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.440.988</u></u>	<u><u>3.372.509</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Andelsindskud		48.600	48.600
Overført resultat		<u>819.228</u>	<u>819.228</u>
		<u>867.828</u>	<u>867.828</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		<u>694.091</u>	<u>684.387</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		<u>694.091</u>	<u>684.387</u>
Egenkapital			
	10	<u>1.561.919</u>	<u>1.552.215</u>
Prioritetsgæld	11	<u>799.261</u>	<u>830.273</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>799.261</u>	<u>830.273</u>
Gæld til realkreditinstitutter		31.012	29.803
Deposita		9.000	0
Varmeregnskab	12	21.262	7.747
Mellemregning andelshavere, overdragelse af andel		0	928.102
Mellemregning administrator		900	10.746
Selskabsskat		601	444
Øvrig gæld	13	<u>17.033</u>	<u>13.179</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>79.808</u>	<u>990.021</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>879.069</u>	<u>1.820.294</u>
Passiver i alt		<u><u>2.440.988</u></u>	<u><u>3.372.509</u></u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Noter

	Realiseret	Realiseret
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1 Boligafgift		
Boligafgift, 16 enheder	398.738	398.737
	398.738	398.737
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, erhvervslejemål	31.175	12.500
	31.175	12.500
3 Omkostninger		
Ejendomsskatter	79.555	80.558
Forsikringer	20.298	14.584
Ejendomsskat og forsikringer	99.853	95.142
Vandafgift	32.860	29.669
Renovation	32.609	35.113
Elforbrug m.m.	9.051	6.565
Forbrugsafgifter	74.520	71.347
Snerydning	7.800	7.800
Trappevask	18.141	18.095
Renholdelse	25.941	25.895
Låseservice	4.258	629
Elektriker	3.478	0
Have & gårdanlæg	4.226	1.337
Småanskaffelser	4.027	0
VVS	28.974	7.349
Maler	5.868	0
Murer	36.750	0
Dørtelefon	2.572	0
Energimærkning	0	8.793
Vedligeholdelse, løbende	90.153	18.108

Noter

	Realiseret	Realiseret
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Omkostninger (fortsat)		
Administrationshonorar	28.838	27.998
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	13.875	14.750
Varmeregnskabshonorar	7.045	5.864
Gebyrer m.v.	3.113	2.698
Kontorartikler	569	859
Tab på debitorer	0	2.000
Diverse	2.049	1.881
Fibernet	28.525	0
Arkitekt/rådgivning	2.261	0
Administrationsomkostninger	86.275	56.050
Øvrige foreningsomkostninger		
ABF kontingent	3.407	4.502
Øvrige foreningsomkostninger	3.407	4.502
	380.149	271.044
4 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	39.903	41.269
	39.903	41.269
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	157	444
	157	444

Noter

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

	Ejendommen, matr. nr. 314, Stubmøllevvej 12-16	I alt
Kostpris 1. juli 2016	1.351.030	1.351.030
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<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 2014 udgør kr. 15.900.000.

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
7 Restancer, andelshavere		
Restancer, andelshavere	<u>20.932</u>	<u>9.602</u>
	<u>20.932</u>	<u>9.602</u>

8 Periodeafgrænsningsposter

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

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
9 Likvide beholdninger		
Nordea 4381 462 590	<u>1.050.408</u>	<u>2.009.532</u>
	<u>1.050.408</u>	<u>2.009.532</u>

Noter

10 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver		Egenkapital	
	Andelsindskud	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	i alt
Saldo primo 1. juli 2016	48.600	819.228	867.828	684.387	684.387	1.552.215
Overført til fremtidig vedligeholdelse	0	0	0	9.704	9.704	9.704
Overført af årets resultat i øvrigt:						
Betalte prioritetsafdrag	0	29.803	29.803	0	0	29.803
Rest af årets resultat	0	-29.803	-29.803	0	0	-29.803
Egenkapital 30. juni 2017	48.600	819.228	867.828	694.091	694.091	1.561.919

Noter

11 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bi-drag	Betalte afdrag i året	Regnskabsmæssig værdi	Kortfristet			Kursværdi
						Langfristet del af gæld	Langfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	
Nykredit 4%, fast rente	100,00	19	39.903	29.803	830.273	31.012	799.261	662.094	830.273
I alt			39.903	29.803	830.273	31.012	799.261	662.094	830.273

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
12 Varmeregnskab		
Varmeregnskab, netto	<u>21.262</u>	<u>7.747</u>
	<u>21.262</u>	<u>7.747</u>
13 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.250	12.250
Øvrige gældsposter	540	929
Andre skyldige omkostninger	<u>3.243</u>	<u>0</u>
	<u>17.033</u>	<u>13.179</u>

14 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 medfører ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 830, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 1.351.

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

Noter

16 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:

		30-6-2015	30-6-2016	30-6-2017	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	1.008	1.008	16	1.008
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervsmål	0	0	0	0
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 oprindeli- ge 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke aktuelt			

Noter

16 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	Valuarvurde- ring	Offentlig vur- dering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-6-2017	Ejendoms-værdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.900.000	14.832

Noter

16 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30-6-2017	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	694.091	647

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

	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

16 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	3.000	12	32	1.125

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2014/15 Kr. pr. m2	2015/16 Kr. pr. m2	2016/17 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	86	98	10

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.294	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-209	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.085	K1 plus K2

Noter

16 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2014/15 Kr. pr. m2	2015/16 Kr. pr. m2	2016/17 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	42	17	84
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	42	17	84

	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)	35

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2014/15 Kr. pr. m2	2015/16 Kr. pr. m2	2016/17 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	27	28	30

Noter

17 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
Korrekationer 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	-830.273	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>830.273</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 27. oktober 2016)		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.”

Sonny Schneider

Administrator

Serienummer: CVR:35677968-RID:91137978

IP: 195.225.90.179

2017-11-01 09:09:07Z

NEM ID 

Claus Dahl Kofoed

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-569676096538

IP: 188.120.85.53

2017-11-02 03:16:27Z

NEM ID 

Fie Amalie Wendel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-534336747558

IP: 188.120.85.53

2017-11-02 07:57:16Z

NEM ID 

Dennis Bavnhøj

Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-680364199329

IP: 212.27.17.247

2017-11-13 14:38:04Z

NEM ID 

Sonny Schneider

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:91137978

IP: 195.225.90.179

2017-11-14 07:56:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4Y7MA-H2L0Q-FQGVQ-KD6TN-X5KIU-TP4VP

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>