

ANDELSBOLIGFORENINGEN STUBMØLLEVEJ 12-16

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

CVR-NR. 72 09 13 10

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 30. november 2020
Vedtaget andelskrone**

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning	4
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	7
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance	13-14
Noter	15-20
Andelsværdiberegning	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12-16 P. Knudsens Gade 1 København SV CVR-nr.: 73091310 Stiftet: 1. januar 1983 Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Bestyrelse	Dennis Bavnhøj, formand Fie Amalie Wendel, bestyrelsesmedlem Tim Thordrup Røjgaard, bestyrelsesmedlem Michael Mouritsen, bestyrelsesmedlem
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	KvalitetsRevision Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Kaj 16, st. tv. 4700 Næstved

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. november 2020

Bestyrelse:

Dennis Bavnhøj
Formand

Fie Amalie Wendel
Bestyrelsesmedlem

Tim Thordrup Røjgaard
Bestyrelsesmedlem

Michael Mouritsen
Bestyrelsesmedlem

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020.

København, den 12. november 2020

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt 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 foreningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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:

- 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 ledelsen 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 2020

KvalitetsRevision Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

Lisette Poulsen
registreret revisor
MNE-nr. mne343

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger	16	1.008
Erhvervslejemål	2	64
	18	1.072

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	15.774	14.832
Anskaffelsessum (kostpris)	1.340	1.260
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-485	-456
Foreslået andelsværdi	15.421	14.501
Reserver uden for andelsværdi.....	837	787

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	396

Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	2 %
Øvrige omkostninger	89 %
Finansielle poster, netto	9 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	91 %
--	------

Udvikling i hovedtal	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Vedtaget andelskrone.....		317,22	317,22	317,22	317,22

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12-16 for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

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

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

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, 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, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet, men er oplyst i noterne. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.
Boligafgift		398.738	398.736	398.736
Lejeindtægter	1	37.080	37.080	24.720
INDTÆGTER		435.818	435.816	423.456
Ejendomsskat og forsikringer	2	-98.976	-104.000	-98.581
Forbrugsafgifter	3	-67.983	-69.100	-64.233
Renholdelse	4	-35.754	-36.700	-31.425
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-6.420	-50.000	-17.904
Administrationsomkostninger	6	-68.052	-85.950	-102.842
OMKOSTNINGER		-277.185	-345.750	-314.985
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		158.633	90.066	108.471
Andre finansielle omkostninger	7	-28.309	-35.280	-35.820
RESULTAT FØR SKAT		130.324	54.786	72.651
Skat af årets resultat.....	8	-2.420	-2.000	-924
ÅRETS RESULTAT		127.904	52.786	71.727
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat		127.904	52.786	71.727
DISPONERET I ALT.....		127.904	52.786	71.727

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		1.351.030	1.351.030
Materielle anlægsaktiver	9	1.351.030	1.351.030
ANLÆGSAKTIVER		1.351.030	1.351.030
Tilgodehavende boligafgift og leje		16.508	16.509
Andre tilgodehavender		27.583	17.370
Periodeafgrænsningsposter		19.767	21.399
Tilgodehavender		63.858	55.278
Likvide beholdninger	10	503.064	1.136.376
OMSÆTNINGSAKTIVER		566.922	1.191.654
AKTIVER		1.917.952	2.542.684

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital		48.600	48.600
Overført resultat		947.132	819.228
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER		995.732	867.828
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		843.757	843.757
Andre reserver		843.757	843.757
EGENKAPITAL	11	1.839.489	1.711.585
Prioritetsgæld	12	0	733.406
Deposita og forudbetalt leje		18.540	18.540
Langfristede gældsforpligtelser		18.540	751.946
Kortfristet del af langfristet gæld		0	33.582
Mellemregning administrator		5.030	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.153	14.000
Selskabsskat		3.300	2.372
Anden gæld	13	35.440	29.199
Kortfristede gældsforpligtelser		59.923	79.153
GÆLDSFORPLIGTELSER		78.463	831.099
PASSIVER		1.917.952	2.542.684
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Lejeindtægter			
Lejeindtægt, erhverv	37.080	24.720	1
	37.080	24.720	
Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	78.649	78.619	2
Forsikringer	20.327	19.962	
	98.976	98.581	
Forbrugsafgifter			
Elforbrug, fællesarealer	8.802	7.952	3
Vandforbrug.....	28.221	26.371	
Renovation	30.960	29.910	
	67.983	64.233	
Renholdelse			
Trappevask.....	25.734	21.405	4
Snerydning, grus og saltning	10.020	10.020	
	35.754	31.425	
Vedligeholdelse, løbende			
Murer	0	6.563	5
Maler	0	0	
Varmeanlæg	0	8.587	
Låseservice.....	2.901	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber	3.519	2.754	
	6.420	17.904	
Administrationsomkostninger			
Administration.....	31.692	30.594	6
Anden administration	2.050	5.160	
Revisor	14.938	14.025	
Advokat	0	7.834	
Kontorartikler mv.	1.816	1.042	
Porto/gebyrer/stempel	6.786	4.580	
Målerpasning og varmeregnskab	6.068	7.621	
Tab på debitorer	0	-160	
Lejemål 3019	0	27.548	
ABF kontingent	3.432	3.328	
Forsikringer	1.270	1.270	
	68.052	102.842	

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			7
Renteomkostninger bank	2.419	0	
Prioritetsrenter	25.890	35.820	
	28.309	35.820	
Skat af årets resultat			8
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.420	924	
	2.420	924	
Materielle anlægsaktiver			9
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2019		1.351.030	
Kostpris 30. juni 2020		1.351.030	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020		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.			
Likvide beholdninger			10
Indestående i pengeinstitutter	503.064	1.136.376	
	503.064	1.136.376	
Egenkapital			11
	Andelskapital	Reserveret til Overført vedligeholdels resultat e af ejendom	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	48.600	819.228	843.757
Forslag til årets resultatdisponering		127.904	127.904
Egenkapital 30. juni 2020	48.600	947.132	843.757
			1.839.489
Prioritetsgæld			12
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag
Nykredit 1.111.000	766.988	766.988	25.890
	766.988	766.988	25.890
			Restgæld ultimo
			0
			0

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Anden gæld			13
Skyldig varme.....	35.440	29.199	
	35.440	29.199	

Eventualposter mv.

14

Eventualforpligtelser

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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 800 t.kr. til sikkerhed for gæld til Nordea Bank.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2020		30-6-2019		30-6-2018	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR	Areal m ²	BBR	Areal m ²
B1	Andelsboliger	16	1.008	1.008	1.008	1.008
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	64	64	64	64
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0	0
B6	I alt	18	1.072	1.072	1.072	1.072

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			[x]	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				[x]
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		[x]
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses-p risen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			[x]
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.900.000	14.832	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	843.757	787	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

16

	Ja	Nej
G1		[x]
G2		[x]
G3		[x]

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	396
H2	Erhvervslejeindtægter	579
H3	Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	77	71	127

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	15.421
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-485
K3	Teknisk andelsværdi	14.936

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	17	6
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	26	17	6

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	31	32	0

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

17

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 995.732.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9)	1.351.030
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej foretaget-
3. Kontantejendomsværdi.....	15.900.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2020.....	995.732
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019	15.900.000
- Bogført værdi af ejendom.....	1.351.030
	14.548.970
Foreningens formue pr. 30. juni 2020.....	15.544.702
	15.544.702
Andelsværdi pr. andelskrone	48.600
	319,8498

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{15.544.702}{48.600} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 319,8498, svarende til 15.421,33 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 48,21 kr. pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 319,8498, svarende til 15.421,33 pr. m².

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-12-01 09:36:12Z

NEM ID 

Fie Amalie Wendel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-534336747558

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-12-05 10:24:23Z

NEM ID 

Tim Thordrup Røjgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-376387560488

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-12-06 18:58:42Z

NEM ID 

Dennis Bavnhøj

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-680364199329

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-12-15 13:53:48Z

NEM ID 

Michael Warburg Mouritsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-639932311385

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-12-22 13:25:27Z

NEM ID 

Lisette Poulsen

Registreret revisor

På vegne af: A/B Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: CVR:36480254-RID:15344326

IP: 62.242.xxx.xxx

2020-12-22 14:03:34Z

NEM ID 

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-12-22 15:51:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 01262-GQLSL-PE7C4-UNKPJ-V77AB-4V0WP

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>