



Revisionsfirmaet **Christian Danielsen**

REGISTREREDE REVISORER

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

(CVR nr. 72 09 13 10)

**Årsrapport for tiden 1. juli 2020 – 30. juni 2021**

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance, aktiver .....	10
Balance, passiver .....	11
Noter .....	12
Oversigt over andelenes værdi .....	18
Nøgletal .....	19

## Foreningsoplysninger

### **Andelsboligforeningen**

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

### **Bestyrelse**

Dennis Bavnhøj (formand)  
Fie Amalie Wendel  
Tim Thordrup Røjgaard  
Michael Mouritsen

### **Administration**

SJELDANI Boligadministration AS  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

### **Revision**

Revisionsfirmaet Christian Danielsen ApS  
Else Sørensens Vej 30, 1. sal  
2610 Rødovre  
Tlf. 35 36 16 16

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16.

Årsrapporten aflægges 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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021.

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 28. oktober 2021

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

I bestyrelsen:

Dennis Bavnhøj  
Formand

Fie Amalie Wendel

Tim Thordrup Røjgaard

Michael Mouritsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12 - 16

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevvej 12 - 16 for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, 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. 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.

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.

Rødovre, den 28. oktober 2021  
REVISIONSFIRMAET CHRISTIAN DANIELSEN ApS  
CVR nr. 16 95 31 99

Christian Danielsen  
Registreret revisor  
Mne2602

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde andelsboligforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fra- gå andelsboligforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancetidspunktet.

### 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende bankgæld og negative renteindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Ejendom**

Foreningens ejendom indregnes til anskaffelsesprisen (skødepris). Til anskaffelsesprisen lægges forbedringer i det omfang forbedringerne antages at have varig værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. I det omfang det skønnes nødvendigt, nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Gældsposter**

Al gæld optages til amortiseret kostpris, hvilket for realkreditgælden svarer til kursværdien og for de øvrige gældsposter til nominel restgæld.

### **Andelskrone**

Ved beregning af andelskronen værdiansættes ejendommen til offentlig vurdering. Prioritetsgæld fragår til kursværdi.

### **Nøgleoplysninger**

De sidst i årsregnskabet anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

## Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2020 – 30. juni 2021

Note	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Regnskab 2019/20	
<b>Indtægter:</b>				
	398.736	398.736	398.738	
	<u>37.080</u>	<u>37.080</u>	<u>37.080</u>	
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>435.816</b>	<b>435.818</b>	
	<u>435.816</u>	<u>435.816</u>	<u>435.818</u>	
<b>Omkostninger:</b>				
1	Ejendomsskat og forsikringer .....	135.347	137.000	129.936
2	Forbrugsafgifter .....	51.381	39.000	37.023
3	Ejendomsservice .....	36.315	37.000	35.754
4	Vedligeholdelse .....	18.590	50.000	6.420
5	Administrationsomkostninger .....	52.925	59.800	54.748
6	Øvrige foreningsomkostninger .....	<u>33.099</u>	<u>28.750</u>	<u>13.304</u>
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-327.657</b>	<b>-351.550</b>	<b>-277.185</b>
	<u>-327.657</u>	<u>-351.550</u>	<u>-277.185</u>	
	<b>RESULTAT FØR FINANSIERING</b>	<b>108.159</b>	<b>84.266</b>	<b>158.633</b>
	<u>108.159</u>	<u>84.266</u>	<u>158.633</u>	
<b>Finansielle poster:</b>				
7	Finansielle omkostninger .....	<u>4.904</u>	<u>37.500</u>	<u>28.309</u>
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-4.904</b>	<b>-37.500</b>	<b>-28.309</b>
	<u>-4.904</u>	<u>-37.500</u>	<u>-28.309</u>	
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>103.255</b>	<b>46.766</b>	<b>130.324</b>
	<u>103.255</u>	<u>46.766</u>	<u>130.324</u>	
<b>Skatter:</b>				
8	Skat af årets indkomst .....	<u>-2.881</u>	<u>1.500</u>	<u>-2.420</u>
	<b>Skatter i alt</b>	<b>-2.881</b>	<b>-1.500</b>	<b>-2.420</b>
	<u>-2.881</u>	<u>-1.500</u>	<u>-2.420</u>	
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>100.374</b>	<b>45.266</b>	<b>127.904</b>
	<u>100.374</u>	<u>45.266</u>	<u>127.904</u>	
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Overført resultat .....	<u>100.374</u>	<u>45.266</u>	<u>127.904</u>
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>100.374</b>	<b>45.266</b>	<b>127.904</b>
	<u>100.374</u>	<u>45.266</u>	<u>127.904</u>	

## Balance pr. den 30. juni 2021

Note	2020/21	2019/20
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Ejendom, anskaffelsessum .....	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
<b>Anlægsaktiver (ejendom) i alt</b>	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende boligafgift og leje .....	8.906	16.508
Tilgodehavende hos administrator .....	12.227	0
Internet og kabel-TV .....	60.819	0
Andre tilgodehavender .....	0	27.583
Periodeafgrænsningsposter .....	28.463	19.767
Nordea Bank, konto 462.590 .....	<u>553.825</u>	<u>503.064</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>664.240</u>	<u>566.922</u>
 <b><u>Aktiver i alt</u></b>	 <u><b>2.015.270</b></u>	 <u><b>1.917.952</b></u>

## Balance pr. den 30. juni 2021

Note	2020/21	2019/20
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital</b>		
9 Egenkapital .....	<u>1.096.106</u>	<u>995.732</u>
<b>Andre reserver</b>		
10 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen .....	<u>843.757</u>	<u>843.757</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u>843.757</u>	<u>843.757</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.939.863</u>	<u>1.839.489</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	17.600	16.153
Mellemregning med administrator .....	0	5.030
Varmeregnskab .....	34.053	35.440
Deposita og forudbetalt leje .....	18.540	18.540
8 Selskabsskat .....	<u>5.214</u>	<u>3.300</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>75.407</u>	<u>78.463</u>
<b><u>Passiver i alt</u></b>	<b><u>2.015.270</u></b>	<b><u>1.917.952</u></b>
11 Opgørelse af andelskrone		
12 Eventualforpligtelser og pantsætninger		

## Noter

	<b>Regnskab 2020/21</b>	<b>Budget 2020/21 (ej revideret)</b>	<b>Regnskab 2019/20</b>
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter og renovation .....	111.719	111.500	109.609
Ejendomsforsikring .....	<u>23.628</u>	<u>25.500</u>	<u>20.327</u>
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt</b>	<u>135.347</u>	<u>137.000</u>	<u>129.936</u>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Elektricitet .....	9.094	9.000	8.802
Vandafgift .....	<u>42.287</u>	<u>30.000</u>	<u>28.221</u>
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<u>51.381</u>	<u>39.000</u>	<u>37.023</u>
<b>3. Ejendomsservice</b>			
Trappevask .....	25.837	26.000	25.734
Snerydning .....	<u>10.478</u>	<u>11.000</u>	<u>10.020</u>
<b>Ejendomsservice i alt</b>	<u>36.315</u>	<u>37.000</u>	<u>35.754</u>
<b>4. Vedligeholdelse</b>			
Kloakservice .....	7.458	-	0
Låseservice (2020/21: Regulering tidligere år).	-2.040	-	2.901
Snedker og tømrer .....	1.881	-	0
VVS .....	11.291	-	0
Gårdanlæg, maskiner og redskaber .....	0	-	3.519
Budgetteret vedligeholdelse .....	<u>-</u>	<u>50.000</u>	<u>-</u>
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<u>18.590</u>	<u>50.000</u>	<u>6.420</u>

## Noter (fortsat)

	<b>Regnskab 2020/21</b>	<b>Budget 2020/21 (ej revideret)</b>	<b>Regnskab 2019/20</b>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>			
Administration .....	32.457	32.800	31.692
Anden administration .....	4.155	5.000	2.050
Honorar, forbrugsregnskaber .....	0	7.000	6.068
Revision .....	15.000	15.000	14.938
Revision, tidligere år .....	<u>1.313</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<u>52.925</u>	<u>59.800</u>	<u>54.748</u>
<b>6. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelsesansvarsforsikring .....	1.270	0	1.270
ABF-kontingent .....	3.586	0	3.432
Kontorartikler .....	1.784	0	1.816
Bestyrelsesgodtgørelse .....	15.400	19.250	0
Gebyrer .....	5.097	9.000	6.786
Møder og generalforsamlinger .....	0	500	0
Tab på tilgodehavender .....	<u>5.962</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt</b>	<u>33.099</u>	<u>28.750</u>	<u>13.304</u>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger, realkredit .....	0	37.500	25.890
Renteomkostninger, pengeinstitut .....	<u>4.904</u>	<u>0</u>	<u>2.419</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>4.904</u>	<u>37.500</u>	<u>28.309</u>

## Noter (fortsat)

	2020/21	2019/20
<b>8. Skattepligtig indkomst</b>		
<u>Indtægter</u>		
Boligafgift (91,49%) .....	398.736	-
Erhvervsleje (8,51%) .....	<u>37.080</u>	<u>-</u>
	<u>435.816</u>	<u>-</u>
 Omkostninger .....	<u>-332.561</u>	<u>-</u>
<b>Grundlag for fradrag</b>	<u>-332.561</u>	<u>-</u>
Erhvervslejeindtægt .....	37.080	-
8,51% af grundlag for fradrag .....	<u>-28.301</u>	<u>-</u>
<b>Skattepligtig indkomst i alt</b>	<u>8.779</u>	<u>-</u>
 <b>Selskabsskat i alt</b>		
Skat af årets resultat .....	1.914	2.420
Skatter tidligere år .....	<u>967</u>	<u>0</u>
<b>Selskabsskat i alt</b>	<u>2.881</u>	<u>2.420</u>
 <b>9. Egenkapital</b>		
Andelskapital .....	<u>48.600</u>	<u>48.600</u>
 Overført resultat primo .....	947.132	819.228
Årets resultat .....	<u>100.374</u>	<u>127.904</u>
	<u>1.047.506</u>	<u>947.132</u>
 <b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.096.106</u>	<u>995.732</u>

## Noter (fortsat)

	2020/21	2019/20
<b>10. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo primo .....	843.757	843.757
Overført af årets resultat .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen i alt</b>	<u><u>843.757</u></u>	<u><u>843.757</u></u>
<b>11. Opgørelse af andelskrone</b>		
Egenkapital ifølge årsregnskab .....	1.096.106	995.732
Ejendom, anskaffelsessum .....	-1.351.030	-1.351.030
Ejendom, offentlig vurdering .....	<u>15.900.000</u>	<u>15.900.000</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>	<u><u>15.645.076</u></u>	<u><u>15.544.702</u></u>
Andelskapital .....	48.600	48.600
<b>Andelskrone:</b>	<u>15.644.988</u>	<u>15.544.702</u>
	48.600	48.600
<b>Udvikling i andelskronen:</b>		
	Beregnet	Vedtaget
2020/21 .....	321,9151	321,0000
2019/20 .....	319,8498	319,8498
2018/19 .....	317,2200	317,2200

## 12. Eventualforpligtelser og pantsætninger

### *Forpligtelser:*

Der er udstedt ejer pantebrev, stort kr. 800.000, som ligger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Østre Landsret har afsagt dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervs mæssige virksomhed ophører. Dette skal ske, når den sidste lejelejlighed eller det sidste erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter dommens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994. Pr. statusdagen har andelsboligforeningen usolgte erhvervslejemål og den erhvervs mæssige virksomhed består hermed fortsat. Der er i årsregnskabet ikke afsat beløb til dækning af den nævnte avance-skat.

## Nøgletalsoplysninger

	Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>	
B1	Andelsboliger	16	1.008
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	64
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
I alt		18	1.072

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		<b>X</b>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			<b>X</b>
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>			

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	
	Hæfter solidarisk for foreningsgælden	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<b>X</b>

	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	
		<b>X</b>

	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.900.000	14.832
F3	Generalforsamlingens bestemte reserver	888.233	829

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,59 %
----	-------------------------------------	--------

	Ja	Nej
G1		<b>X</b>
G2		<b>X</b>
G3		<b>X</b>

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift 396
H2	Erhvervslejeindtægter 579
H3	Boliglejeindtægter

	Ja	Nej
I		<b>X</b>

	Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) 71	127	100

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi 15.521
K2	Gæld - omsætningsaktiver -584
K3	Teknisk andelsværdi 14.937

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering?		<b>X</b>
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		<b>X</b>
L3	Er der på generalforsamlingen besluttet større vedligeholdelsesarbejder?		<b>X</b>
L4	...hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?		<b>X</b>
L5	Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?	<b>X</b>	

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	17	6	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )			
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	17	6	17

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	<b>D</b>
---	---	----------

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	100%
---	--	------

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)		761	

## Nøgletal

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal</b>
Andelsboliger	16	1.008
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	2	64
<b>I alt</b>	<b>18</b>	<b>1.072</b>

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>kr. pr. kvm andel</b>	<b>kr. pr. kvm total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	15.774	14.832
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	1.340	1.260
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	-584	-549
Foreslået andelsværdi	15.521	14.594
Reserver uden for andelsværdi	881	829

<b>(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)</b>	<b>kr. / kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	396
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	579

<b>Omkostninger mv. i pct.</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	6%
Øvrige omkostninger	93%
Finansielle poster, netto	1%
Afdrag	-
	<b>100%</b>

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter **91,49**

# 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.”

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-29 08:31:40 UTC

NEM ID 

## Michael Warburg Mouritsen


### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-639932311385

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-11-02 09:57:59 UTC

NEM ID 

## Dennis Bavnhøj

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-680364199329

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-11-12 17:11:22 UTC

NEM ID 

## Tim Thordrup Røjgaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-376387560488

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-11-14 19:06:42 UTC

NEM ID 

## Fie Amalie Wendel

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: PID:9208-2002-2-534336747558

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-15 10:47:57 UTC

NEM ID 

## Christian Danielsen

### Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet CAD

Serienummer: CVR:16953199-RID:95440580

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-11-15 11:08:51 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HIGCL-T2K4H-GKXGS-VLHG3-OPU7K-D0042

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](mailto: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>