



Revisionsfirmaet **Christian Danielsen**

REGISTRERED E REVISORER

Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16

Stubmøllevej 12-16 – 2450 København SV

(CVR nr. 72 09 13 10)

Årsrapport for tiden 1. juli 2024 – 30. juni 2025

Penneo dokumentnøgle: CEK7Q-UOLOM-FAQ2T-E5KHJ-E0ZTQ-CXU6T

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Nøgleoplysninger	17
Beregning af andelsværdi	19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

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

Bestyrelse

Dennis Bavnhøj (formand)
Steffen Nielsen
Anders Amdisen
Karsten Hansen

Administration

By og Bolig Ejendomsadministration A/S
Falkoner Alle 3, 5.
2000 Frederiksberg
Tlf.: 33 24 21 11

Revision

Revisionsfirmaet Christian Danielsen ApS
Kobbelvænget 74
2700 Brønshøj
Tlf. 35 36 16 16
E-mail: cd@revisor-cd.dk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. oktober 2025

I bestyrelsen:

Dennis Bavnhøj
Formand

Steffen Nielsen

Anders Amdisen

Karsten Hansen

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Frederiksberg, den 16. oktober 2025

By og Bolig Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16 for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

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.

Brønshøj, den 16. oktober 2025
REVISIONSFIRMAET CHRISTIAN DANIELSEN ApS
CVR nr. 16 95 31 99

Christian Danielsen
Registreret revisor
Mne2602

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16 for 2024/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet ejendommen fra og med regnskabsåret 2024/25 indregnes til dagsværdi. Den ændrede regnskabspraksis har betydet en forhøjelse af ejendommens værdi, aktivsummen og egenkapitalen med kr. 28.048.970.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen og visse noter, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Andre indtægter indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, samt administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender mv.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen. Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt eventuel kassebeholdning.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af særskilt side. Det er den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven.

Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Note	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	Regnskab 2023/24
Indtægter:			
1 Indtægter, andelshavere	424.953	418.673	418.673
2 Indtægter, andre	<u>31.628</u>	<u>25.000</u>	<u>31.866</u>
Indtægter i alt	<u>456.581</u>	<u>443.673</u>	<u>450.539</u>
Omkostninger:			
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	250.873	213.203	206.010
4 Renholdelse og udenomsarealer	41.071	42.000	40.506
5 Vedligeholdelse, løbende	34.305	50.000	15.336
6 Administrations- og foreningsomkostninger	<u>125.057</u>	<u>109.000</u>	<u>121.603</u>
Omkostninger i alt	<u>-451.306</u>	<u>-414.203</u>	<u>-383.455</u>
Resultat før finansielle poster	<u>5.275</u>	<u>29.470</u>	<u>67.084</u>
Finansielle poster:			
7 Finansielle omkostninger	<u>-669</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle poster, netto	<u>-669</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	<u>4.606</u>	<u>29.470</u>	<u>67.084</u>
Skat af årets resultat	<u>-352</u>	<u>0</u>	<u>-286</u>
Årets resultat	<u>4.254</u>	<u>29.470</u>	<u>66.798</u>
Resultatdisponering			
Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendom	4.958.482	0	0
Overført af resultat til egenkapital	<u>-4.954.228</u>	<u>29.470</u>	<u>66.798</u>
Disponeret i alt	<u>4.254</u>	<u>29.470</u>	<u>66.798</u>
Heraf anvendt til afdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat efter afdrag på gæld	<u>4.254</u>	<u>29.470</u>	<u>66.798</u>

Balance pr. den 30. juni 2025

Note		2024/25	2023/24
	Aktiver		
8	Ejendommens værdi	<u>29.400.000</u>	<u>1.351.030</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.400.000</u>	<u>1.351.030</u>
9	Andre tilgodehavender	4.906	2.092
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.652</u>	<u>1.245</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.558</u>	<u>3.337</u>
10	Likvide beholdninger	<u>765.488</u>	<u>740.321</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>775.046</u>	<u>743.658</u>
	Aktiver i alt	<u><u>30.175.046</u></u>	<u><u>2.094.688</u></u>

Balance pr. den 30. juni 2025

Note	2024/25	2023/24
Passiver		
Andelsindskud	48.600	48.600
Reserve for opskrivning af ejendommen	28.048.970	0
Overført resultat mv.	-3.884.300	1.069.928
Egenkapital excl. andre reserver i alt	<u>24.213.270</u>	<u>1.118.528</u>
Andre reserver		
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	5.880.000	921.518
	<u>5.880.000</u>	<u>921.518</u>
Egenkapital i alt	<u>30.093.270</u>	<u>2.040.046</u>
Varmeregnskab	0	16.563
Deposita	7.500	7.500
Selskabsskat	638	286
Mellemregning andelshavere	6.159	4.095
11 Øvrig gæld	67.479	26.198
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>81.776</u>	<u>54.642</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>81.776</u>	<u>54.642</u>
Passiver i alt	<u><u>30.175.046</u></u>	<u><u>2.094.688</u></u>
12 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.		
13 Bestyrelsesansvarsforsikring		
14 Vedtagne dispositioner med fremtidig betydning for andelskronen		

Egenkapitalopgørelse pr. den 30. juni 2025

	2024/25	2023/24
Andelsindskud		
Andelsindskud	<u>48.600</u>	<u>48.600</u>
	<u>48.600</u>	<u>48.600</u>
Overført resultat		
Overført resultat primo	1.069.928	1.003.130
Overført af årets resultat	<u>-4.954.228</u>	<u>66.798</u>
	<u>-3.884.300</u>	<u>1.069.928</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	0	0
Årets opskrivninger	<u>28.048.970</u>	<u>0</u>
	<u>28.048.970</u>	<u>0</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>24.213.270</u>	<u>1.118.528</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo året	921.518	921.518
Henlagt i året	<u>4.958.482</u>	<u>0</u>
	<u>5.880.000</u>	<u>921.518</u>
Egenkapital i alt	<u>30.093.270</u>	<u>6.998.528</u>

Noter

	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	Regnskab 2023/24
1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	<u>424.953</u>	<u>418.673</u>	<u>418.673</u>
Indtægter, andelshavere i alt	<u>424.953</u>	<u>418.673</u>	<u>418.673</u>
2. Indtægter, andre			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	30.149	25.000	25.000
Flyttegebyrer	1.479	0	0
Antenneregnskab indtægtsført	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.866</u>
Indtægter, andre i alt	<u>31.628</u>	<u>25.000</u>	<u>31.866</u>
3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	83.473	80.387	79.295
Renovation mv.	53.746	53.316	50.757
Ejendomsforsikring	34.839	34.000	33.010
Vandforbrug	68.141	33.500	33.670
Elektricitet	<u>10.674</u>	<u>12.000</u>	<u>9.278</u>
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	<u>250.873</u>	<u>213.203</u>	<u>206.010</u>
4. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask	29.523	30.000	29.391
Vicevært / glatførebekæmpelse	<u>11.548</u>	<u>12.000</u>	<u>11.115</u>
Renholdelse og udenomsarealer i alt	<u>41.071</u>	<u>42.000</u>	<u>40.506</u>

Noter

	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	Regnskab 2023/24
5. Vedligeholdelse, løbende			
Låseservice	0	0	2.513
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	12.750
Garmester	1.828	0	0
Varmeanlæg	120	0	73
Have og anlæg	5.206	0	0
Vandskade, affugtning	21.238	0	0
Diverse vedligeholdelse	5.913	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	50.000	0
	<u>34.305</u>	<u>50.000</u>	<u>15.336</u>
Vedligeholdelse, løbende i alt			
	<u>34.305</u>	<u>50.000</u>	<u>15.336</u>
6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	39.013	39.000	37.877
Øvrige administrationshonorarer	6.006	10.000	14.460
Revision	16.875	17.500	17.344
Valuarvurdering	18.750	0	0
Forbrugsregnskaber	7.049	9.000	8.738
Bestyrelsesgodtgørelser	15.800	0	13.822
Gebyrer	8.724	0	8.386
Kontorartikler	0	7.500	0
Internetregnskab udgiftsført	6.922	5.000	15.834
	<u>119.139</u>	<u>88.000</u>	<u>116.461</u>
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>119.139</u>	<u>88.000</u>	<u>116.461</u>
Bestyrelsesgodtgørelser	0	15.800	0
Generalforsamling og møder	491	0	0
ABF kontingent	5.427	5.200	5.142
Diverse	0	0	0
	<u>5.918</u>	<u>21.000</u>	<u>5.142</u>
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>5.918</u>	<u>21.000</u>	<u>5.142</u>
	<u>125.057</u>	<u>109.000</u>	<u>121.603</u>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	<u>125.057</u>	<u>109.000</u>	<u>121.603</u>
7. Finansielle omkostninger			
Renter, Skattekonto	669	0	0
	<u>669</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>669</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	2024/25	2023/24
8. Ejendommens værdi		
Kostpris primo året	1.351.030	1.351.030
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivninger	<u>28.048.970</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>28.048.970</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>29.400.000</u>	<u>1.351.030</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. den 30. juni 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af PROAD Property Advisers, Frederiksberg.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 29.400.000 baseret på DCF-model med en forrentning på 3,50 %.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdato.

Såfremt ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen svare til kostpris ultimo, jf. ovenfor.

9. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos administrator	1.986	2.081
Udlæg	0	11
Varmeregnskab	<u>2.920</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>4.906</u>	<u>2.092</u>

Noter

	2024/25	2023/24
10. Likvide beholdninger		
Nordea Bank, konto 462.590	<u>765.488</u>	<u>740.321</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>765.488</u>	<u>740.321</u>
11. Øvrig gæld		
Revision	15.938	15.000
Valuarvurdering	18.750	0
Varmeregnskabshonorar	8.249	8.738
CopyDan og Verdens TV	6.060	0
ABC Rengøring	2.460	2.460
Bestyrelsesgodtgørelser	15.800	0
Skattekonto	<u>222</u>	<u>0</u>
Øvrig gæld i alt	<u>67.479</u>	<u>26.198</u>

12. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Forpligtelser

Foreningen har udstedt ejerpantebrev, stort kr. 800.000, som ligger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Østre Landsret har afsagt dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige 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 lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat. Der er i årsregnskabet ikke afsat beløb til dækning af den nævnte ophørsskat.

Med henvisning til vedtægternes §§ 16 og 32 skal det oplyses, at foreningen ikke har stillet garantier for andelshaveres køb af lejligheder.

13. Bestyrelsesansvarsforsikring

Med henvisning til vedtægternes § 31 skal det oplyses, at der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.000.000. Forsikringen er tegnet som en kollektiv forsikring gennem ABF.

14. Vedtagne dispositioner med fremtidig betydning for andelskronen

Det er efter regnskabsårets udløb besluttet at udskifte vinduer i ejendommen. Den samlede entreprisum på ca. kr. 1.000.000 forventes at give et vist fald i andelskronen for det kommende år.

Nøgleoplysninger

		Året før foregående år BBR areal	Foregående år BBR areal	Dette regnskabsår Antal	Dette regnskabsår BBR areal
B1	Andelsboliger	1.008	1.008	16	1.008
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	64	64	2	64
B5	Øvrige lejemål (kældre mv.)	336	336	0	336
B6	I alt	1.408	1.408	18	1.408

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (andet)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. den 1. juli 2020?		X
		Anv. værdi ultimo året	kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.400.000	20.881

		Anv. værdi ultimo året	kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.880.000	4.176
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		20,0%

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser (lovbek. 978)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Indtægt årets sidste måned		Samlet areal for andele	Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	35.936	12	1.008	428
H2	Erhvervslejeindtægter	2.515	12	1.008	30
H3	Boliglejeindtægter		12	1.008	0

		Året før foregående år Kr. pr. m2	Foregående år Kr. pr. m2	Dette regnskabsår Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	99	66	4

		Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi divideret med det samlede areal for andele	24.021
K2	Gæld - omsætningsaktiver divideret med det samlede areal for andele	-688

		Året før foregående år Kr. pr. m2	Foregående år Kr. pr. m2	Dette regnskabsår Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende, pr. m2	2	11	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning mv. pr. m2	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	2	11	24

		%
P	Friværdi (gæld sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	99,7

		Året før foregående år Kr. pr. m2	Foregående år Kr. pr. m2	Dette regnskabsår Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	0	0	0

Beregning af andelsværdi

Foreningens egenkapital før andre reserver		24.213.270
Ejendom, regnskabsmæssig værdi, jf. balancen	-29.400.000	
Ejendom, valuarvurdering	<u>29.400.000</u>	<u>0</u>
Reguleret egenkapital		<u><u>24.213.270</u></u>
Reguleret egenkapital	<u>24.213.270</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	48.600	<u><u>498,22</u></u>
Andelskrone foregående år (offentlig ejendomsværdi)		<u><u>322,38</u></u>
Andelskrone året før foregående år (offentlig ejendomsværdi)		<u><u>321,00</u></u>

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.”

Dennis Bavnhøj

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: dennis.bs.stub1216@gmail.com

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-10-18 22:54:22 UTC

Karsten Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: 7a37e9b8-f732-4f56-b879-5034843e6844

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-10-19 14:38:24 UTC



Anders Munch Amdisen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: 4189b819-ba44-4c07-a968-69ea58a38bb0

IP: 87.53.xxx.xxx

2025-10-20 13:26:20 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: By og Bolig

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-10-20 14:50:23 UTC



Steffen Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16

Serienummer: 0402d2ea-c493-4418-8da5-41a76dc55e45

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-10-25 04:10:16 UTC



Christian Haahr Danielsen

Registreret revisor

På vegne af: CD Revision

Serienummer: 47e7b040-6b48-4c0c-a3ed-1173e522116d

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-11-03 11:47:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: CEK7Q-UOLOM-FAQ2T-ESKHJ-E0ZTQ-CXU6T

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.