



Revisionsfirmaet **Christian Danielsen**

REGISTREREDE REVISORER

Nærværende årsrapport er en ændret udgave af tidligere årsrapport for 2022/23, idet der på den ordinære generalforsamling blev vedtaget yderligere hensættelse til vedligeholdelse, kr. 77.761.

## **Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 - 16**

Stubmøllevej 12-16 – 2450 København SV

(CVR nr. 72 09 13 10)

### **Årsrapport for tiden 1. juli 2022 – 30. juni 2023**

# Indholdsfortegnelse

## Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger .....	1
Ledespåtegning .....	2
Administratørerklæring .....	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)  
Fie Amalie Wendel  
Tim Thordrup Røjgaard

## **Administration**

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Tlf.: 33 24 21 11

## **Revision**

Revisionsfirmaet Christian Danielsen ApS  
Else Sørensens Vej 30, 1.  
2610 Rødovre  
Tlf. 35 36 16 16  
cd@revisor-cd.dk

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. oktober 2023

I bestyrelsen:

Dennis Bavnhøj  
Formand

Fie Amalie Wendel

Tim Thordrup Røjgaard

# Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/23. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 4. oktober 2023

SJELDANI Boligadministration 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 2022 – 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 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 revisorerets 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 aflægges 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.

Rødovre, den 4. oktober 2023  
REVISIONSFIRMAET CHRISTIAN DANIELSEN ApS  
CVR nr. 16 95 31 99

Christian Danielsen  
Registreret revisor  
Mne2602

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stubmøllevej 12 – 16 for 2022/23 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 uændret i forhold til tidligere år.

## 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 kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion. 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 nominal 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven.

# Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Note	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Regnskab 2021/22
<b>Indtægter:</b>			
1	408.704	398.736	398.736
2	0	0	16.855
	<u>408.704</u>	<u>398.736</u>	<u>415.591</u>
<b>Indtægter i alt</b>			
<b>Omkostninger:</b>			
3	195.228	207.398	190.543
4	27.681	37.000	36.193
5	2.980	50.000	77.209
6	82.986	85.250	173.750
	<u>-308.875</u>	<u>-379.648</u>	<u>-477.695</u>
	<b>Omkostninger i alt</b>		
	<u>99.829</u>	<u>19.088</u>	<u>-62.104</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>		
<b>Finansielle poster:</b>			
7	-746	-5.000	-4.286
	<u>-746</u>	<u>-5.000</u>	<u>-4.286</u>
	<b>Finansielle poster, netto</b>		
	<u>99.083</u>	<u>14.088</u>	<u>-66.390</u>
	<b>Resultat før skat</b>		
	692	-2.688	0
	<u>99.775</u>	<u>11.400</u>	<u>-66.390</u>
	<b>Årets resultat</b>		
<b>Resultatdisponering</b>			
	77.761	0	0
	Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendom		
	22.014	11.400	-66.390
	Overført af resultat til egenkapital		
	<u>99.775</u>	<u>11.400</u>	<u>-66.390</u>
	<b>Disponeret i alt</b>		
	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Heraf anvendt til afdrag</b>		
	<u>99.775</u>	<u>11.400</u>	<u>-66.390</u>
	<b>Resultat efter afdrag på gæld</b>		

## Balance pr. den 30. juni 2023

Note		2022/23	2021/22
	<b>Aktiver</b>		
8	Ejendommens værdi	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
9	Andre tilgodehavender	29.368	22.033
	Periodeafgrænsningsposter	<u>34.216</u>	<u>29.310</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>63.584</u>	<u>51.343</u>
10	Likvide beholdninger	<u>611.357</u>	<u>518.261</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>674.941</u>	<u>569.604</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>2.025.971</u></u>	<u><u>1.920.634</u></u>

## Balance pr. den 30. juni 2023

Note	2022/23	2021/22
<b>Passiver</b>		
Andelsindskud	48.600	48.600
Overført resultat mv.	<u>1.003.130</u>	<u>981.116</u>
<b>Egenkapital excl. andre reserver i alt</b>	<u>1.051.730</u>	<u>1.029.716</u>
<b>Andre reserver</b>		
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	<u>921.518</u>	<u>843.757</u>
	<u>921.518</u>	<u>843.757</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.973.248</u>	<u>1.873.473</u>
Varmeregnskab	29.635	21.859
Selskabsskat	0	2.688
Mellemregning andelshavere	8.088	7.614
11 Øvrig gæld	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>52.723</u>	<u>47.161</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>52.723</u>	<u>47.161</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>2.025.971</u>	<u>1.920.634</u>
12 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.		

## Egenkapitaloppgørelse pr. den 30. juni 2023

	2022/23	2021/22
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	<u>48.600</u>	<u>48.600</u>
	<u>48.600</u>	<u>48.600</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	981.116	1.047.506
Overført af årets resultat	<u>22.014</u>	<u>-66.390</u>
	<u>1.003.130</u>	<u>981.116</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>1.051.730</u>	<u>1.029.716</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo året	843.757	843.757
Henlagt i året	<u>77.761</u>	<u>0</u>
	<u>921.518</u>	<u>843.757</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.973.248</u>	<u>1.951.234</u>

# Noter

	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Regnskab 2021/22
<b>1. Indtægter andelshavere</b>			
Boligafgift	408.704	398.736	398.736
<b>Indtægter, andelshavere i alt</b>	<u>408.704</u>	<u>398.736</u>	<u>398.736</u>
<b>2. Indtægter, andre</b>			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	0	0	15.450
Andre indtægter	0	0	1.405
<b>Indtægter, andre i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16.855</u>
<b>3. Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskatter	78.200	78.200	78.200
Renovation mv.	44.176	40.198	37.163
Ejendomsforsikring	37.095	29.000	27.306
Vandforbrug	19.077	45.000	36.890
Elektricitet	16.680	15.000	10.984
<b>Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt</b>	<u>195.228</u>	<u>207.398</u>	<u>190.543</u>
<b>4. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Trappevask	27.681	26.000	25.552
Rengøringsartikler	0	0	621
Glatførebekæmpelse	0	11.000	10.020
<b>Renholdelse og udenomsarealer i alt</b>	<u>27.681</u>	<u>37.000</u>	<u>36.193</u>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Låseservice	2.713	0	0
Snedker og tømrer	0	0	43.328
Blikkenslager og VVS	267	0	0
Glarmester	0	0	33.881
Budgetteret vedligeholdelse	0	50.000	0
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<u>2.980</u>	<u>50.000</u>	<u>77.209</u>

## Noter

	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Regnskab 2021/22
<b>6. Administrations- og foreningsomkostn.</b>			
Administrationshonorar	35.621	34.100	33.431
Digital postkasse	1.675	0	0
Revision	15.000	15.000	15.000
Beregning af ejendomsavance	3.000	0	0
Forbrugsregnskaber	8.109	12.500	12.655
Arkitekt / rådgiver	0	0	3.627
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	0	318
Gebyrer	6.630	2.000	5.288
Kontorartikler	0	0	520
Diverse	0	0	4.580
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Administrationsomkostninger</i>	70.035	63.600	75.419
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Bestyrelsesgodtgørelser	7.700	11.550	7.700
ABF kontingent	4.998	4.600	4.585
Generalforsamling og møder	0	500	0
Tab på tilgodehavender	0	0	85.121
Diverse	253	5.000	925
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Foreningsomkostninger</i>	12.951	21.650	98.331
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Administrations- og foreningsomkostninger i alt</b>	<b>82.986</b>	<b>85.250</b>	<b>173.750</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
Renter, pengeinstitut	746	5.000	4.286
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>746</b>	<b>5.000</b>	<b>4.286</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>8. Ejendommens værdi</b>		
Kostpris primo året	1.351.030	1.351.030
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>1.351.030</u>	<u>1.351.030</u>
<b>Offentlig vurdering</b>	<u>15.900.000</u>	<u>15.900.000</u>
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende hos administrator	26.584	14.333
Tilgodehavende hos bestyrelsen	0	7.700
Internet og kabel-TV	<u>2.784</u>	<u>0</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<u>29.368</u>	<u>22.033</u>
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank, konto 462.590	<u>611.357</u>	<u>518.261</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>611.357</u>	<u>518.261</u>
<b>11. Øvrig gæld</b>		
Revision	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
<b>Øvrig gæld i alt</b>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>

## Noter

### 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 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 lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat. Der er i årsregnskabet ikke afsat beløb til dækning af den nævnte ophørsskat.

## 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	<b>I alt</b>	<b>1.408</b>	<b>1.408</b>	<b>18</b>	<b>1.408</b>

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
		<b>Anv. værdi ultimo året</b>	<b>kr. pr. m2</b>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.900.000	11.293

		Anv. værdi ultimo året	kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	921.518	654
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5,8%

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	34.889	12	1.008	415
H2	Erhvervslejeindtægter		12	1.008	0
H3	Boliglejeindtægter		12	1.008	0

	Året før fore- gående år Kr. pr. m2	Foregående år Kr. pr. m2	Dette regnskabsår Kr. pr. m2	
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	100	-66	99

	Kr. pr. m2	
K1	Andelsværdi divideret med det samlede areal for andele	15.477
K2	Gæld - omsætningsaktiver divideret med det samlede areal for andele	-617

	Året før fore- gående år Kr. pr. m2	Foregående år Kr. pr. m2	Dette regnskabsår Kr. pr. m2	
M1	Vedligeholdelse, løbende, pr. m2	13	55	2
M2	Vedligeholdelse, genopretning mv. pr. m2	0	0	0
M3	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>13</b>	<b>55</b>	<b>2</b>

	%	
P	Friværdi (gæld sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96,1

	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

## Beregning af andelsværdi

Foreningens egenkapital før andre reserver		1.051.730
Ejendom, regnskabsmæssig værdi, jf. balancen	-1.351.030	
Ejendom, offentlig vurdering	15.900.000	14.548.970
<b>Reguleret egenkapital</b>		<b>15.600.700</b>
Reguleret egenkapital	15.600.700	
Værdi pr. indskudt andelskrone	48.600	<b>321,00</b>
Andelskrone foregående år		<b>320,55</b>

# 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.”

## Fie Wendel

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16  
Serienummer: [fiewendel@gmail.com](mailto:fiewendel@gmail.com)  
IP: 62.66.xxx.xxx  
2023-11-14 08:00:15 UTC

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

Serienummer: [cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457](#)  
IP: 195.225.xxx.xxx  
2023-11-16 05:38:18 UTC



## Dennis Bavnhøj

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16  
Serienummer: [dennis.bs.stub1216@gmail.com](mailto:dennis.bs.stub1216@gmail.com)  
IP: 188.120.xxx.xxx  
2023-11-19 15:37:49 UTC

## Tim Thordrup Røjgaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Stubmøllevvej 12-16  
Serienummer: [5d34d8d2-0b58-4657-bdf4-bd35350e5748](#)  
IP: 188.120.xxx.xxx  
2023-12-05 14:49:18 UTC



## Christian Haahr Danielsen

### Registreret revisor

Serienummer: [47e7b040-6b48-4c0c-a3ed-1173e522116d](#)  
IP: 80.208.xxx.xxx  
2023-12-06 09:19:58 UTC



## Gitte Illum

### SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

Serienummer: [dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2](#)  
IP: 195.225.xxx.xxx  
2023-12-06 09:28:28 UTC



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/validator>