

Andelsboligforeningen Stubmøllegården

Sjælør Boulevard 1-23, Rubinsteinsvej 23-45, 2450 København SV

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Stubmøllegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 11. marts 2020

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse

Hans Christian Seidelin
formand

Lars Rasmussen
næstformand

Signe Sølberg

Julie Sølberg

Britta Hansen

Jørgen Greve

Elna Bundgård

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. marts 2020.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Stubmøllegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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 Stubmøllegården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2019 og 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København V, den 11. marts 2020

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Stubmøllegården
Sjælør Boulevard 1-23, Rubinsteinsvej 23-45
2450 København SV

CVR-nr.: 10 36 30 47
Etableret: Ejendommen i 1940 og foreningen i 1986
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 972.156
Andelshavere: 157

Ejendommen

Matrikelnr: 321 og 331 Kongens Enghave

Bestyrelse

Hans Christian Seidelin, formand
Lars Rasmussen, næstformand
Signe Sølberg
Julie Sølberg
Britta Hansen
Jørgen Greve
Elna Bundgård

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Adelgade 15, 5. sal
1304 København K.
Tlf.: 33 13 11 35
Mail: info@wzn.dk

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
Gammel Kongevej 1, 2
1610 København V

Advokatforbindelse

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. marts 2020

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stubmøllegården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til handelsværdi imod sidste års værdiansættelse til den offentlige ejendomsvurdering. Ændringen har pr. 31. december 2019 forøget balancesummen og egenkapitalen med 14.000 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelse er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 andelsboligforeningens 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

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 33 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 34. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
1 Boligafgift	4.632.992	4.633.000	4.633.000	4.633.541
2 Lejeindtægter	329.135	323.000	333.000	319.298
3 Vaskeriregnskab	-51.966	0	0	35.885
4 Øvrige indtægter	92.146	10.000	10.000	70.837
5 Internetregnskab	24.984	0	0	43.619
6 Antenneregnskab	-1.363	0	0	26
Indtægter i alt	5.025.928	4.966.000	4.976.000	5.103.206
7 Ejendomsskat og forsikringer	-1.174.312	-1.184.000	-1.191.000	-1.176.978
8 Forbrugsafgifter	-28.671	-75.000	-75.000	137.551
9 Renholdelse	-679.443	-698.000	-703.000	-644.317
10 Vedligeholdelse, løbende	-438.328	-850.000	-850.000	-566.862
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.271.849	-16.507.000	-15.141.000	-792.778
12 Administrationsomkostninger	-464.487	-543.000	-547.000	-495.130
13 Øvrige foreningsomkostninger	-41.250	-38.000	-72.000	-12.170
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.163	-4.000	-4.000	-4.163
Omkostninger i alt	-4.102.503	-19.899.000	-18.583.000	-3.554.847
Resultat før finansielle poster	923.425	-14.933.000	-13.607.000	1.548.359
14 Finansielle omkostninger	-1.046.452	-520.000	-480.000	-535.697
Finansielle poster netto	-1.046.452	-520.000	-480.000	-535.697
Årets resultat	-123.027	-15.453.000	-14.087.000	1.012.662
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	598.986	499.000	900.000	486.057
Overført restandel af årets resultat	-722.013	-15.952.000	-14.987.000	526.605
Overført til "Overført resultat"	-123.027	-15.453.000	-14.087.000	1.012.662
I alt	-123.027	-15.453.000	-14.087.000	1.012.662

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
15	Ejendom	<u>175.600.000</u>	<u>157.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>175.600.000</u>	<u>157.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>175.600.000</u>	<u>157.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
16	Mellemregning med beboere	36.809	4.274
17	Vandregnskab	30.327	48.524
18	Andre tilgodehavender	48.517	45.478
19	Periodeafgrænsningsposter	<u>168.455</u>	<u>176.706</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>284.108</u>	<u>274.982</u>
20	Likvide beholdninger	<u>17.590.279</u>	<u>2.241.941</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.874.387</u>	<u>2.516.923</u>
	Aktiver i alt	<u>193.474.387</u>	<u>159.516.923</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
21 Andelsindskud	972.156	972.156
22 Reserve for opskrivning af ejendom	155.603.604	137.003.604
23 Overført resultat	-17.808.593	-1.506.157
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	138.767.167	136.469.603
24 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	21.416.808	5.237.399
Andre reserver	21.416.808	5.237.399
Egenkapital i alt	160.183.975	141.707.002
Gældsforpligtelser		
25 Gæld til realkreditinstitutter	30.737.051	16.204.912
Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.737.051	16.204.912
25 Kortfristet del af langfristet gæld	899.666	499.329
Deposita	757.732	749.979
26 Mellemregning med beboere	610.754	25.206
27 Varmeregnskab	96.777	119.432
28 Indvendig vedligeholdelse for lejere	83.365	79.203
29 Anden gæld	105.067	131.860
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.553.361	1.605.009
Gældsforpligtelser i alt	33.290.412	17.809.921
Passiver i alt	193.474.387	159.516.923
30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
31 Eventualforpligtelser		
32 Likviditetsudvikling		
33 Nøgleoplysninger		
34 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	4.575.644	4.576.000	4.576.000	4.575.643
Kælderleje - medlemmer	57.348	57.000	57.000	57.898
	4.632.992	4.633.000	4.633.000	4.633.541
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	57.756	58.000	58.000	57.733
Lejeindtægter, erhvervslejemål	271.379	265.000	275.000	261.565
	329.135	323.000	333.000	319.298
3. Vaskeriregnskab				
Vaskeriindtægter	166.673			217.352
Drift af vaskeri	-218.639			-181.467
	-51.966	0	0	35.885
Specifikation af vaskeriregnskab fremgår af side 33.				
4. Øvrige indtægter				
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	58.750	0	0	38.250
Overdragelsesgebyr	30.000	10.000	10.000	32.000
Altankasser	0	0	0	1.000
Andre indtægter	3.396	0	0	-413
	92.146	10.000	10.000	70.837
5. Internetregnskab				
Indgåede bidrag	119.850			125.925
Afholdte udgifter	-94.866			-82.306
	24.984	0	0	43.619

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
6. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	261.038			237.817
Signallevering, Copydan mv.	-262.401			-237.791
	-1.363	0	0	26
7. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.018.950	1.019.000	1.031.000	1.016.430
Forsikringer	155.467	165.000	160.000	160.653
Refusion af forsikring	-105	0	0	-105
	1.174.312	1.184.000	1.191.000	1.176.978
8. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	0	0	0	-182.447
Elforbrug fællesarealer	28.671	75.000	75.000	44.896
	28.671	75.000	75.000	-137.551
Vedrørende vandafgift kan oplyses at der nu afregnes vandregnskab jf. note 17.				
9. Renholdelse				
Viceværtsservice	461.263	470.000	470.000	458.579
Diverse	86.013	68.000	68.000	49.063
Trappevask	125.140	120.000	125.000	121.521
Kørsel affald	0	10.000	10.000	2.959
Snerydning	7.027	30.000	30.000	12.195
	679.443	698.000	703.000	644.317

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
10. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	44.714			74.466
Maler	5.600			42.719
Elektriker	54.636			16.235
Glarmester	0			8.747
Murer	30.305			71.850
Tømrer	14.838			8.052
VVS	53.454			28.789
Låseservice	27.174			7.936
Diverse	47.316			69.454
Gårdsplads og vej	103.017			198.056
Kloakarbejde	38.027			0
Andre installationer	19.247			40.558
	438.328	850.000	850.000	566.862
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Sandkasse og vippegyr				
legeplads	0	0	0	18.469
Kloakarbejde	0	0	0	774.309
Udskiftning af foreningens 2 vaskerier	505.689	600.000	0	0
Udskiftning af vinduer og div. istandsættelse	766.160	15.907.000	15.141.000	0
	1.271.849	16.507.000	15.141.000	792.778

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
12. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	294.299	298.000	301.000	291.180
Udarbejdelse og revision af årsrapport	36.550	36.000	37.000	36.175
Revisorhonorar, bilag 4, rest sidste år	375	0	0	0
Vand- og varmeregnskabshonorar	50.116	60.000	60.000	47.191
Gebyrer m.v.	15.326	15.000	15.000	15.126
Kopiering og kontorartikler	11.379	15.000	15.000	10.991
Telefon og internet	7.286	10.000	10.000	8.172
Bestyrelsesmøder og andre møder	13.763	35.000	35.000	20.041
Blomster og gaver	1.343	4.000	4.000	2.566
Rådgivere etc.	0	35.000	35.000	33.688
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	33.750	34.000	34.000	30.000
Kørselsgodtgørelse	300	1.000	1.000	0
	464.487	543.000	547.000	495.130
13. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	33.750	0	34.000	0
Diverse	0	18.000	18.000	6.334
Tilskud til kurser og fester	0	20.000	20.000	4.737
Omkostning ved byggesager	7.500	0	0	1.099
	41.250	38.000	72.000	12.170
14. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	516.140	520.000	480.000	535.470
Låneomkostninger	173.778	0	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	354.073	0	0	0
Andre renter	2.461	0	0	227
	1.046.452	520.000	480.000	535.697

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
15. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	19.996.396	19.996.396
Anskaffelsessum 31. december 2019	19.996.396	19.996.396
Opskrivninger 1. januar	137.003.604	137.003.604
Årets opskrivning	18.600.000	0
Opskrivninger 31. december 2019	155.603.604	137.003.604
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	175.600.000	157.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	157.000.000	157.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 5. marts 2020 af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard fra Lundsgaard Erhverv. Den offentlige ejendoms-vurdering 1. oktober 2019 udgør 157.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,75 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

16. Mellemregning med beboere

Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	8.750	4.274
Beboerkonto, fraflyttere	413	0
Restancer, andelshavere	27.646	0
	36.809	4.274

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
17. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-301.810	-290.400
Vandomkostninger	332.137	338.924
	30.327	48.524
18. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringserstatning	8.356	8.356
Vaskeriindtægter	35.107	37.122
Lejere og andelshavere	5.054	0
	48.517	45.478
19. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	94.722	106.830
Forudbetalt Yousee	62.888	69.876
Forudbetalt varmeregnskabshonorar	10.845	0
	168.455	176.706
20. Likvide beholdninger		
Kasse	1.000	1.000
Bestyrelseskonto	39.088	10.932
Bank	17.540.118	2.213.525
Formandskonto, Arbejdernes Landsbank	10.073	16.484
	17.590.279	2.241.941
21. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	972.156	972.156
	972.156	972.156

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
22. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	137.003.604	137.003.604
Årets værdiregulering	18.600.000	0
	155.603.604	137.003.604
23. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-1.506.157	-1.482.024
Årets overførte overskud eller underskud	-123.027	1.012.662
Overført vedr. reserve værdiforringelse ejendom	-16.179.409	-1.036.795
	-17.808.593	-1.506.157
24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	5.237.399	4.200.604
Årets regulering	16.179.409	1.036.795
	21.416.808	5.237.399

Noter

25. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, 032 (indfriet)	0,00	0	60.135	29.954	0	0	0	0
Realkredit Danmark, 033 (indfriet)	0,00	0	313.099	361.512	0	0	0	0
Realkredit Danmark 034	98,57	30	225.752	124.674	31.636.717	31.636.717	899.666	31.774.438
			598.986	516.140	31.636.717	31.636.717	899.666	31.774.438

Realkredit Danmark 032. Kontantlån, oprindelig kr. 1.672.790 (da lånet blev optaget var hovedstol kr. 7.612.000. Hovedstol er reguleret efter ekstraordinært afdrag i 2017). Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,7524 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag. Indfriet.

Realkredit Danmark 033. Kontantlån, oprindelig kr. 17.053.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,6936 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til kurs 100. Annuitetslån med afdrag. Indfriet.

Realkredit Danmark 034. Kontantlån, oprindelig kr. 31.862.469. Obligationsrente 1,0 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,1328 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til kurs 98,57.

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
26. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, indflyttere	584.422	10.000
Beboerkonto, fraflyttere	26.332	15.206
	610.754	25.206
27. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	824.495	830.050
Fjernvarmeomkostning	-727.718	-710.618
	96.777	119.432
28. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	79.203	75.040
Hensat i året	4.162	4.163
	83.365	79.203
29. Anden gæld		
Ørsted	0	23.360
Revision og optryk	39.750	39.375
Meincke's	0	48.248
Øvrige skyldige omkostninger	65.317	20.877
	105.067	131.860
30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.637 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 175.600 t.kr.		

Noter

31. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 33, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 26 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 2 lejligheder og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Deklaration: I forbindelse med udførelse af byfornyelse af ejendommen matrikel nr. 321 og 331 Kongens Enghave beliggende Sjælør Boulevard 1-23, Mozartsvej 27-29 og Rubinsteinsvej 23-45, har Bygge- og Teknikforvaltningen i medfør af §62, i By- og Boligministeriets lovebekendtgørelse nr. 135 af 1. marts 2001 om byfornyelse, godkendt ombygningstab på kr. 200.000 og har betalt erstatning herfor. I medfør af §71, stk. 3 i samme lovebekendtgørelse fastsættes vilkår for erstatningsudbetalingen: Såfremt ejendommens nuværende status som andelsboligforeningsejendom inden 30 år fra bygge- arbejdernes afslutning den 31. marts 2004 ændres og ejendommens økonomi herved forbedres, kan den udbetalte erstatning af Københavns Kommune Plan & Arkitektur, helt eller delvist kræves tilbage- betalt. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når dennes status ændres, og beløbet opkræves med tillæg af renter fra overtagelsesdagen til betalingen sker. Deklarationen er tinglyst på ejendommen den 12. juni 2006.

Noter

32. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2019

Omsætningsaktiver	2.516.923
Kortfristet gæld	-1.605.009
Kortfristet del af langfristet gæld	499.329
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	1.411.243
Resultat før skat	-123.027
Årets afdrag	-598.986
Låneoptagelse	31.862.469
Låneindfrielse	-16.331.007
Likviditet ultimo 2019	16.220.692

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2019

Omsætningsaktiver	17.874.387
Kortfristet gæld	-2.553.361
Kortfristet del af langfristet gæld	899.666
Likviditet ultimo 2019	16.220.692

Likviditetsudvikling i budget 2020

Budget 2020 (ekskl. næste års afdrag)	-14.087.000
Næste års afdrag	-899.666
Likviditet ultimo 2020	1.234.026

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

Noter

33. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Stubmøllegården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	9.752	9.752	157	9.752
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	93	93	2	93
B4	Erhvervslejemål	193	193	2	192
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	10.038	10.038	161	10.037

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal		Det oprindelige indskud	Andet
		(BBR)	(anden kilde)		
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår		1986
D2	Ejendommens opførelsesår		1940

Felt nr.	Sæt kryds		
		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Noter

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	175.600.000	17.495
		Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.416.808	2.134
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Ja	Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☒	☐
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
H1	Boligafgift	381.304 * 12 /	9.752 469
H2	Erhvervslejeindtægter	22.903 * 12 /	9.752 28
H3	Boliglejeindtægter	4.813 * 12 /	9.752 6
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m² de sidste 3 år	År 2017 kr. pr. m²	År 2018 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m² de sidste 3 år	82	104 -13

Noter

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	14.215
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.581
K3	Teknisk andelsværdi	15.796

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	58	56	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	36	79	127
M3	Vedligeholdelse i alt	94	135	171

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	62	50	61

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	16.099	15.642
Valuarvurdering	18.007	17.495
Anskaffelsessum (kostpris)	2.050	1.992
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.581	1.536
Foreslået andelsværdi	14.215	13.812
Reserver uden for andelsværdi	2.196	2.134
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		469
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	4.813 *12/93	621
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	22.903 *12/192	1.431
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		30
Øvrige omkostninger		42
Finansielle poster, netto		18
Afdrag		10
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		92

34. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	138.767.167
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	31.636.717
Prioritetsgæld, kursværdi	-31.774.438
	138.629.446
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	972.156
Værdi pr. fordelingstal	142,60
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. marts 2019)	140,00

Noter

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolignummer og adresse	Indskud pr. andel	Andelsværdi pr. andel
1. Sjøelør Boulevard 1, st. tv.	5.500	784.300
2. Sjøelør Boulevard 1, st. th.	9.350	1.333.310
3. Sjøelør Boulevard 1, 1. mf.	5.750	819.950
4. Sjøelør Boulevard 1, 1. tv.	5.650	805.690
5. Sjøelør Boulevard 1, 1. th.	4.050	577.530
7. Sjøelør Boulevard 1, 2. tv.	11.400	1.625.640
8. Sjøelør Boulevard 1, 2. th.	4.050	577.530
9. Sjøelør Boulevard 1, 3. tv.	10.800	1.540.080
10. Sjøelør Boulevard 1, 3. th.	4.000	570.400
12. Sjøelør Boulevard 3, st. th.	9.150	1.304.790
13. Sjøelør Boulevard 3, 1. tv.	5.300	755.780
14. Sjøelør Boulevard 3, 1. th.	9.150	1.304.790
16. Sjøelør Boulevard 3, 2.	14.450	2.060.570
17. Sjøelør Boulevard 3, 3. tv.	5.100	727.260
20. Sjøelør Boulevard 5, st. th.	3.850	549.010
24. Sjøelør Boulevard 5, 2. th.	9.250	1.319.050
25. Sjøelør Boulevard 3, 3. th.	8.800	1.254.880
26. Sjøelør Boulevard 5, 3. th.	3.700	527.620
27. Sjøelør Boulevard 7, st. tv.	5.400	770.040
28. Sjøelør Boulevard 7, st. th.	5.400	770.040
29. Sjøelør Boulevard 7, 1. tv.	5.400	770.040
30. Sjøelør Boulevard 7, 1. th.	5.400	770.040
32. Sjøelør Boulevard 7, 2. th.	5.400	770.040
33. Sjøelør Boulevard 7, 3. tv.	5.250	748.650
34. Sjøelør Boulevard 7, 3. th.	5.250	748.650
37. Sjøelør Boulevard 9, 1. tv.	3.850	549.010
38. Sjøelør Boulevard 9, 1. th.	3.850	549.010
39. Sjøelør Boulevard 9, 2. tv.	3.850	549.010
40. Sjøelør Boulevard 9, 2. th.	3.850	549.010
41. Sjøelør Boulevard 9, 3. tv.	3.600	513.360
42. Sjøelør Boulevard 9, 3. th.	3.700	527.620
43. Sjøelør Boulevard 11, st. tv.	13.100	1.868.060
45. Sjøelør Boulevard 11, 1. tv.	5.400	770.040
46. Sjøelør Boulevard 11, 1. th.	5.400	770.040
47. Sjøelør Boulevard 11, 2. tv.	5.400	770.040
48. Sjøelør Boulevard 11, 2. th.	5.400	770.040
49. Sjøelør Boulevard 11, 3. tv.	5.200	741.520
50. Sjøelør Boulevard 11, 3. th.	5.200	741.520
51. Sjøelør Boulevard 13, st. tv.	10.800	1.540.080
52. Sjøelør Boulevard 13, st. th.	5.400	770.040
53. Sjøelør Boulevard 13, 1. tv.	5.400	770.040

Noter

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

54. Sjælør Boulevard 13, 1. th.	5.400	770.040
55. Sjælør Boulevard 13, 2. tv.	5.400	770.040
56. Sjælør Boulevard 13, 2. th.	5.400	770.040
57. Sjælør Boulevard 13, 3. tv.	5.200	741.520
58. Sjælør Boulevard 13, 3. th.	5.200	741.520
59. Sjælør Boulevard 15, st. tv.	3.850	549.010
60. Sjælør Boulevard 15, st. th.	3.750	534.750
61. Sjælør Boulevard 15, 1.	7.600	1.083.760
63. Sjælør Boulevard 15, 2. tv.	3.850	549.010
64. Sjælør Boulevard 15, 2. th.	3.750	534.750
65. Sjælør Boulevard 15, 3. tv.	3.700	527.620
67. Sjælør Boulevard 17, st. tv.	5.400	770.040
68. Sjælør Boulevard 17, st. th.	5.400	770.040
69. Sjælør Boulevard 17, 1. tv.	5.400	770.040
70. Sjælør Boulevard 17, 1. th.	9.250	1.319.050
71. Sjælør Boulevard 17, 2. tv.	5.400	770.040
72. Sjælør Boulevard 17, 2. th.	5.400	770.040
73. Sjælør Boulevard 17, 3. tv.	8.850	1.262.010
75. Sjælør Boulevard 19, st. tv.	3.850	549.010
76. Sjælør Boulevard 21, st. tv.	9.150	1.304.790
78. Sjælør Boulevard 21, 1. tv.	9.150	1.304.790
80. Sjælør Boulevard 19, 2.	7.700	1.098.020
81. Sjælør Boulevard 17, 3. th.	8.950	1.276.270
82. Sjælør Boulevard 19, 3. th.	3.700	527.620
84. Sjælør Boulevard 21, st. th.	9.350	1.333.310
87. Sjælør Boulevard 21, 2. tv.	5.300	755.780
90. Sjælør Boulevard 21, 3.	10.200	1.454.520
93. Sjælør Boulevard 23, st. th.	5.500	784.300
94. Sjælør Boulevard 21, 1. th.	9.350	1.333.310
95. Sjælør Boulevard 23, 1. th.	11.400	1.625.640
96. Sjælør Boulevard 21, 2. th.	9.350	1.333.310
97. Sjælør Boulevard 23, 2. mf.	5.700	812.820
98. Sjælør Boulevard 23, 2. th.	5.650	805.690
99. Sjælør Boulevard 23, 3. tv.	4.000	570.400
100. Sjælør Boulevard 23, 3. th.	10.800	1.540.080
102. Rubensteinsvej 23, st. th.	4.050	577.530
103. Rubensteinsvej 23, 1. mf.	5.610	799.986
104. Rubensteinsvej 23, 1. tv.	5.750	819.950
105. Rubensteinsvej 23, 1. th.	4.050	577.530
106. Rubensteinsvej 23, 2. mf.	5.610	799.986
107. Rubensteinsvej 23, 2. tv.	5.750	819.950
108. Rubensteinsvej 23, 2. th.	4.050	577.530
109. Rubensteinsvej 23, 3. tv.	10.800	1.540.080

Noter

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

110. Rubensteinsvej 23, 3. th.	4.000	570.400
111. Rubensteinsvej 25, st. tv.	5.300	755.780
112. Rubensteinsvej 25, st. th.	5.300	755.780
113. Rubensteinsvej 25, 1. tv.	5.300	755.780
115. Rubensteinsvej 25, 2. tv.	5.300	755.780
116. Rubensteinsvej 25, 2. th.	5.300	755.780
117. Rubensteinsvej 25, 3. tv.	5.100	727.260
118. Rubensteinsvej 25, 3. th.	5.100	727.260
119. Rubensteinsvej 27, st. tv.	3.850	549.010
120. Rubensteinsvej 27, st. th.	3.850	549.010
121. Rubensteinsvej 25, 1. th.	9.150	1.304.790
122. Rubensteinsvej 27, 1. th.	3.850	549.010
123. Rubensteinsvej 27, 2. tv.	3.850	549.010
124. Rubensteinsvej 27, 2. th.	3.850	549.010
125. Rubensteinsvej 27, 3. tv.	3.700	527.620
127. Rubensteinsvej 29, st. tv.	5.400	770.040
128. Rubensteinsvej 29, st. th.	5.400	770.040
129. Rubensteinsvej 29, 1. tv.	5.400	770.040
130. Rubensteinsvej 29, 1. th.	5.400	770.040
131. Rubensteinsvej 29, 2. tv.	5.400	770.040
132. Rubensteinsvej 29, 2. th.	5.400	770.040
133. Rubensteinsvej 29, 3. tv.	8.950	1.276.270
134. Rubensteinsvej 29, 3. th.	5.250	748.650
135. Rubensteinsvej 31, st. tv.	3.750	534.750
136. Rubensteinsvej 31, st. th.	3.850	549.010
137. Rubensteinsvej 31, 1.	7.600	1.083.760
140. Rubensteinsvej 31, 2.	7.600	1.083.760
141. Rubensteinsvej 31, 3.	7.300	1.040.980
143. Rubensteinsvej 33, st. tv.	5.400	770.040
144. Rubensteinsvej 33, st. th.	5.400	770.040
145. Rubensteinsvej 33, 1. tv.	5.400	770.040
146. Rubensteinsvej 33, 1. th.	5.400	770.040
147. Rubensteinsvej 33, 2. tv.	5.400	770.040
148. Rubensteinsvej 33, 2. th.	10.800	1.540.080
149. Rubensteinsvej 33, 3. tv.	5.200	741.520
150. Rubensteinsvej 33, 3. th.	5.200	741.520
152. Rubensteinsvej 35, st. th.	5.400	770.040
153. Rubensteinsvej 35, 1. tv.	5.400	770.040
156. Rubensteinsvej 35, 2. th.	5.400	770.040
157. Rubensteinsvej 35, 3. tv.	5.200	741.520
158. Rubensteinsvej 35, 3. th.	5.200	741.520
159. Rubensteinsvej 37, st. tv.	3.850	549.010
160. Rubensteinsvej 39, st.	9.150	1.304.790

Noter

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

161. Rubensteinsvej 35, 1. og 37, 1.	9.250	1.319.050
162. Rubensteinsvej 39, 1. tv.	9.150	1.304.790
163. Rubensteinsvej 37, 2. tv.	3.850	549.010
164. Rubensteinsvej 37, 2. th.	3.750	534.750
166. Rubensteinsvej 37, 3.	7.300	1.040.980
168. Rubensteinsvej 39, st. th.	9.250	1.319.050
171. Rubensteinsvej 39, 2. tv.	5.400	770.040
172. Rubensteinsvej 39, 2. th.	5.400	770.040
174. Rubensteinsvej 39, 3.	10.400	1.483.040
176. Rubensteinsvej 41, st.	3.850	549.010
177. Rubensteinsvej 39, 1. th.	9.250	1.319.050
178. Rubensteinsvej 41, 1. th.	3.850	549.010
179. Rubensteinsvej 41, 2.	16.088	2.294.149
183. Rubensteinsvej 43, st. tv.	5.300	755.780
184. Rubensteinsvej 43, st. th.	9.350	1.333.310
185. Rubensteinsvej 43, 1. tv.	5.300	755.780
187. Rubensteinsvej 43, 2. tv.	5.300	755.780
188. Rubensteinsvej 43, 2. th.	5.300	755.780
189. Rubensteinsvej 43, 3. tv.	5.100	727.260
190. Rubensteinsvej 43, 3. th.	5.100	727.260
192. Rubensteinsvej 45, st. th.	5.500	784.300
193. Rubensteinsvej 45, st. mf.	5.750	819.950
194. Rubensteinsvej 43, 1. th.	9.350	1.333.310
195. Rubensteinsvej 45, 1. th.	5.650	805.690
196. Rubensteinsvej 45, 1. mf.	5.750	819.950
197. Rubensteinsvej 45, 2. tv.	4.050	577.530
198. Rubensteinsvej 45, 2. th.	5.650	805.690
199. Rubensteinsvej 45, 2. mf.	5.750	819.950
200. Rubensteinsvej 45, 3. th.	14.948	2.131.585
999. Sjælør Boulevard 1, st. mf.	5.750	819.950
	972.156	138.629.446

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.

Noter

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 142,60 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.756.000 kr., 5.268.000 kr. og 8.780.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 175.600.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-8.780.000	129.849.446	133,57	-6,33%
-3%	-5.268.000	133.361.446	137,18	-3,80%
-1%	-1.756.000	136.873.446	140,79	-1,27%
0%	0	138.629.446	142,60	0,00%
1%	1.756.000	140.385.446	144,41	1,27%
3%	5.268.000	143.897.446	148,02	3,80%
5%	8.780.000	147.409.446	151,63	6,33%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 21.416.808 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 21.416.808 kr.

Note 3. Specifikation af vaskeriregnskab

	<u>2019</u>	Budget 2019	Budget 2020	<u>2018</u>
Vaskeriindtægt	-166.673			-215.713
Vaskekort / magnetkort	3.049			3.064
Salg af vaskekort / magnetkort	-150			-1.639
Reparation af vaskemaskiner	20.466			37.058
Serviceeftersyn	0			16.343
Servicecentralen refundering	0			-34.206
Vaskemidler	76.978			45.989
Gas	5.185			0
Elforbrug	73.820			73.820
Nettooverskud	12.675	0	0	75.284
Vandforbrug	39.291	0	0	39.399
Nettoresultat efter fratrullet vandforbrug	-51.966	0	0	35.885

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.”

Nicholas Sigurd Lange Wantzin

Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-03-16 10:30:48Z

NEM ID 

Hans Christian Drejøe Seidelin

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-711599032992

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-03-16 10:47:00Z

NEM ID 

Britta Birch Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-084686730506

IP: 130.227.xxx.xxx

2020-03-16 15:04:12Z

NEM ID 

Lars Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-014566137085

IP: 130.227.xxx.xxx

2020-03-16 20:21:12Z

NEM ID 

Elna Bundgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-943388171680

IP: 130.227.xxx.xxx

2020-03-17 12:05:05Z

NEM ID 

Signe Sadolin Holst Sølberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-089572441796

IP: 130.227.xxx.xxx

2020-03-17 21:39:17Z

NEM ID 

Jørgen Greve

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-340617889205

IP: 130.227.xxx.xxx

2020-03-18 16:05:29Z

NEM ID 

Julie Sadolin Holst Sølberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-412366945115

IP: 130.227.xxx.xxx

2020-03-18 18:45:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B36GA-GNMUZ-52B6A-PUCSU-AUX8P-AXNJ3

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>**

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.”

Søren Deleuran

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-03-24 13:45:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B36GA-GNMUZ-52B6A-PUCSU-AUX8P-AXNJ3

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>