

Andelsboligforeningen Stubmøllegården

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Stubmøllegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 15. januar 2021

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse

Hans Christian Seidelin
formand

Lars Rasmussen
næstformand

Signe Sølberg

Julie Sølberg

Britta Hansen

Jørgen Greve

Nanna Stensvig

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 1. juni 2021.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Stubmøllegården

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 5. marts 2020 i henhold til valuarvurdering af 5. marts 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2020. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdiurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Stubmøllegården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. 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. 12 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

København V, den 15. januar 2021

GLB REVISION

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

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	<p>Andelsboligforeningen Stubmøllegården Sjælør Boulevard 1-23, Rubinsteinsvej 23-45 2450 København SV</p> <p>CVR-nr.: 10 36 30 47 Etableret: 23. juni 1905 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p> <p>Andelskapital: 972.156 Andelshavere: 157</p>
Ejendommen	Matrikelnr: 321 og 331 Kongens Enghave, København
Bestyrelse	<p>Hans Christian Seidelin, formand Lars Rasmussen, næstformand Signe Sølberg Julie Sølberg Britta Hansen Jørgen Greve Nanna Stensvig</p>
Administrator	<p>Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab Adelgade 15, 5. sal 1304 København K. Tlf.: 33 13 11 35 Mail: info@wzn.dk</p>
Revisor	<p>GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V</p>
Advokatforbindelse	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 1. juni 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stubmøllegården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 balance-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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen 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. 300 af 26. marts 2019 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	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	4.633.044	4.633.000	4.633.000	4.632.992
2 Lejeindtægter	339.426	333.000	340.000	329.135
3 Vaskeriregnskab	11.798	0	0	-51.966
4 Øvrige indtægter	116.659	10.000	10.000	92.146
5 Internetregnskab	62.222	0	0	24.984
6 Antenneregnskab	-1.442	0	0	-1.363
Indtægter i alt	5.161.707	4.976.000	4.983.000	5.025.928
7 Ejendomsskat og forsikringer	-1.172.186	-1.191.000	-1.210.000	-1.174.312
8 Forbrugsafgifter	-28.444	-75.000	-75.000	-28.671
9 Renholdelse	-670.557	-703.000	-708.000	-679.443
10 Vedligeholdelse, løbende	-413.071	-850.000	-850.000	-438.328
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-11.349.851	-15.141.000	-3.791.000	-1.271.849
12 Administrationsomkostninger	-469.596	-547.000	-553.000	-464.487
13 Øvrige foreningsomkostninger	-30.259	-72.000	-72.000	-41.250
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.163	-4.000	-4.000	-4.163
Omkostninger i alt	-14.138.127	-18.583.000	-7.263.000	-4.102.503
Resultat før finansielle poster	-8.976.420	-13.607.000	-2.280.000	923.425
14 Finansielle omkostninger	-570.011	-480.000	-486.000	-1.046.452
Finansielle poster netto	-570.011	-480.000	-486.000	-1.046.452
Årets resultat	-9.546.431	-14.087.000	-2.766.000	-123.027
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	899.666	900.000	910.000	598.986
Overført restandel af årets resultat	-10.446.097	-14.987.000	-3.676.000	-722.013
Overført til "Overført resultat"	-9.546.431	-14.087.000	-2.766.000	-123.027
I alt	-9.546.431	-14.087.000	-2.766.000	-123.027

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
15	Ejendom	<u>175.600.000</u>	<u>175.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>175.600.000</u>	<u>175.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>175.600.000</u>	<u>175.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
16	Mellemregning med beboere	25.889	36.809
17	Vandregnskab	7.421	30.327
18	Andre tilgodehavender	39.602	58.590
19	Periodeafgrænsningsposter	<u>172.583</u>	<u>168.455</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>245.495</u>	<u>294.181</u>
20	Likvide beholdninger	<u>6.591.075</u>	<u>17.580.206</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.836.570</u>	<u>17.874.387</u>
	Aktiver i alt	<u>182.436.570</u>	<u>193.474.387</u>

Balance 31. december

Note	2020	2019
Passiver		
Egenkapital		
21 Andelsindskud	972.156	972.156
22 Reserve for opskrivning af ejendom	155.603.604	155.603.604
23 Overført resultat	-17.383.341	-17.808.593
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>139.192.419</u>	<u>138.767.167</u>
24 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	11.445.125	21.416.808
Andre reserver	<u>11.445.125</u>	<u>21.416.808</u>
Egenkapital i alt	<u>150.637.544</u>	<u>160.183.975</u>
Gældsforpligtelser		
25 Gæld til realkreditinstitutter	<u>29.827.150</u>	<u>30.737.051</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.827.150</u>	<u>30.737.051</u>
25 Kortfristet del af langfristet gæld	909.901	899.666
Deposita	757.859	757.732
26 Mellemregning med beboere	0	610.754
27 Varmeregnskab	125.296	96.777
28 Indvendig vedligeholdelse for lejere	87.528	83.365
29 Anden gæld	<u>91.292</u>	<u>105.067</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.971.876</u>	<u>2.553.361</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>31.799.026</u>	<u>33.290.412</u>
Passiver i alt	<u>182.436.570</u>	<u>193.474.387</u>
30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
31 Eventualforpligtelser		
32 Likviditetsudvikling		
33 Nøgleoplysninger		
34 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	4.575.598	4.576.000	4.576.000	4.575.644
Kælderleje - medlemmer	57.446	57.000	57.000	57.348
	4.633.044	4.633.000	4.633.000	4.632.992
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	57.868	58.000	58.000	57.756
Lejeindtægter, erhvervslejemål	281.558	275.000	282.000	271.379
	339.426	333.000	340.000	329.135
3. Vaskeriregnskab				
Vaskeriindtægter	190.436			166.673
Drift af vaskeri	-178.638			-218.639
	11.798	0	0	-51.966
Specifikation af vaskeriregnskab fremgår af side 34.				
4. Øvrige indtægter				
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	86.250	0	0	58.750
Overdragelsesgebyr	30.000	10.000	10.000	30.000
Altankasser	400	0	0	0
Andre indtægter	9	0	0	3.396
	116.659	10.000	10.000	92.146
5. Internetregnskab				
Indgåede bidrag	116.325			119.850
Afholdte udgifter	-54.103			-94.866
	62.222	0	0	24.984

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
6. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	243.124			261.038
Signallevering, Copydan mv.	-244.566			-262.401
	-1.442	0	0	-1.363
7. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.031.105	1.031.000	1.050.000	1.018.950
Forsikringer	141.186	160.000	160.000	155.467
Refusion af forsikring	-105	0	0	-105
	1.172.186	1.191.000	1.210.000	1.174.312
8. Forbrugsafgifter				
Elforbrug fællesarealer	28.444	75.000	75.000	28.671
	28.444	75.000	75.000	28.671
9. Renholdelse				
Viceværtsservice	468.889	470.000	470.000	461.263
Diverse	69.473	68.000	68.000	86.013
Trappevask	128.895	125.000	130.000	125.140
Kørsel affald	0	10.000	10.000	0
Snerydning	3.300	30.000	30.000	7.027
	670.557	703.000	708.000	679.443

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
10. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	32.655			44.714
Maler	0			5.600
Elektriker	-2.059			54.636
Glarmester	3.800			0
Murer	28.544			30.305
Tømrer	4.213			14.838
VVS	20.732			53.454
Låseservice	24.107			27.174
Diverse	126.225			47.316
Gårdsplads og vej	147.100			103.017
Kloakarbejde	18.863			38.027
Andre installationer	8.891			19.247
	<u>413.071</u>	<u>850.000</u>	<u>850.000</u>	<u>438.328</u>
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Udskiftning af foreningens 2 vaskerier	0	0	0	505.689
Udskiftning af vinduer og div. istandsættelse (inkl. budget efterisolering af kælderlofter kr. 2.350.000)	11.349.851	15.141.000	3.791.000	766.160
	<u>11.349.851</u>	<u>15.141.000</u>	<u>3.791.000</u>	<u>1.271.849</u>

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
12. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	299.307	301.000	310.000	294.299
Udarbejdelse og revision af årsrapport	34.050	37.000	34.000	36.550
Revisorhonorar, nedsættelse honorar tidl. år	-2.500	0	0	0
Revisorhonorar, bilag 4, rest sidste år	0	0	0	375
Vand- og varmeregnshonorar	49.574	60.000	60.000	50.116
Gebyrer m.v.	19.851	15.000	15.000	15.326
Kopiering og kontorartikler	1.574	15.000	15.000	11.379
Kontingenter	9.601	0	0	0
Telefon og internet	8.179	10.000	10.000	7.286
Bestyrelsesmøder og andre møder	9.817	35.000	35.000	13.763
Blomster og gaver	0	4.000	4.000	1.343
Rådgivere etc.	0	35.000	35.000	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	34.650	34.000	34.000	33.750
Omkostninger ved retssager/fogedsager	5.000	0	0	0
Kørselsgodtgørelse	493	1.000	1.000	300
	469.596	547.000	553.000	464.487
13. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	30.000	34.000	34.000	33.750
Diverse	259	18.000	18.000	0
Tilskud til kurser og fester	0	20.000	20.000	0
Omkostning ved byggesager	0	0	0	7.500
	30.259	72.000	72.000	41.250

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
14. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	479.769	480.000	466.000	516.140
Renter, pengeinstitutter	0	0	20.000	0
Låneomkostninger	0	0	0	173.778
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	354.073
Andre renter	90.242	0	0	2.461
	<u>570.011</u>	<u>480.000</u>	<u>486.000</u>	<u>1.046.452</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
15. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	19.996.396	19.996.396
Anskaffelsessum 31. december 2020	<u>19.996.396</u>	<u>19.996.396</u>
Opskrivninger 1. januar	155.603.604	137.003.604
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>18.600.000</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>155.603.604</u>	<u>155.603.604</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>175.600.000</u>	<u>175.600.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019 (årsomvurdering)	<u>157.000.000</u>	<u>157.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 5. marts 2020 i henhold til vurdering af 5. marts 2020 af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard fra Lundsgaard Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 (årsomvurdering) 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.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
16. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	9.875	8.750
Beboerkonto, fraflyttere	0	413
Restancer, andelshavere	<u>16.014</u>	<u>27.646</u>
	<u>25.889</u>	<u>36.809</u>
17. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-318.391	-301.810
Vandomkostninger	<u>325.812</u>	<u>332.137</u>
	<u>7.421</u>	<u>30.327</u>
18. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	8.356
Vaskeriindtægter	30.382	35.107
Lejere og andelshavere	0	5.054
Afdragsordninger	1.844	0
Formandskonto, Arbejdernes Landsbank	<u>7.376</u>	<u>10.073</u>
	<u>39.602</u>	<u>58.590</u>
19. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	96.589	94.722
Forudbetalt Yousee	63.256	62.888
Forudbetalt varmeregnskabshonorar	11.117	10.845
Forudbetalt TDC	<u>1.621</u>	<u>0</u>
	<u>172.583</u>	<u>168.455</u>
20. Likvide beholdninger		
Kasse	1.000	1.000
Bestyrelseskonto	27.881	39.088
Bank	<u>6.562.194</u>	<u>17.540.118</u>
	<u>6.591.075</u>	<u>17.580.206</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
21. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	972.156	972.156
	<u>972.156</u>	<u>972.156</u>
22. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	155.603.604	137.003.604
Årets værdiregulering	0	18.600.000
	<u>155.603.604</u>	<u>155.603.604</u>
23. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-17.808.593	-1.506.157
Årets overførte overskud eller underskud	-9.546.431	-123.027
Overført vedr. reserve værdiforringelse ejendom	9.971.683	-16.179.409
	<u>-17.383.341</u>	<u>-17.808.593</u>
24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	21.416.808	5.237.399
Årets regulering	-9.971.683	16.179.409
	<u>11.445.125</u>	<u>21.416.808</u>

Noter

25. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark 034	100,00	29	899.666	479.769	30.737.051	30.737.051	909.901	31.300.024
			899.666	479.769	30.737.051	30.737.051	909.901	31.300.024

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 maks kurs 100.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
26. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, indflyttere	0	584.422
Beboerkonto, fraflyttere	<u>0</u>	<u>26.332</u>
	<u>0</u>	<u>610.754</u>
27. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	840.428	824.495
Fjernvarmeomkostning	<u>-715.132</u>	<u>-727.718</u>
	<u>125.296</u>	<u>96.777</u>
28. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	83.365	79.203
Hensat i året	<u>4.163</u>	<u>4.162</u>
	<u>87.528</u>	<u>83.365</u>
29. Anden gæld		
Revision og optryk	34.050	39.750
Øvrige skyldige omkostninger	52.700	65.317
Lejere og andelshavere	<u>4.542</u>	<u>0</u>
	<u>91.292</u>	<u>105.067</u>
30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.737 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 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 2020

Omsætningsaktiver	17.874.387
Kortfristet gæld	-2.553.361
Kortfristet del af langfristet gæld	899.666
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	16.220.692
Resultat før skat	-9.546.431
Årets afdrag	-899.666
Likviditet ultimo 2020	5.774.595

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2020

Omsætningsaktiver	6.836.570
Kortfristet gæld	-1.971.876
Kortfristet del af langfristet gæld	909.901
Likviditet ultimo 2020	5.774.595

Likviditetsudvikling i budget 2021

Budget 2021 (ekskl. næste års afdrag)	-2.766.000
Næste års afdrag	-909.901
Likviditet ultimo 2021	2.098.694

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 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		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	192	2	192
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	10.038	10.037	161	10.037

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	175.600.000	17.495	
		Andre reserver (F3)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.445.125	1.140	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m²	
H1	Boligafgift	381.304 * 12 /	9.752 469	
H2	Erhvervslejeindtægter	24.841 * 12 /	9.752 31	
H3	Boliglejeindtægter	4.822 * 12 /	9.752 6	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2018 kr. pr. m²	År 2019 kr. pr. m²	År 2020 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	104	-13	-979

Noter

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
Feltnr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	14.215
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.560
K3	Teknisk andelsværdi	16.775

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6)</u>		
Feltnr.		<u>År 2018</u>	<u>År 2019</u>	<u>År 2020</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	44	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	79	127	1.131
M3	Vedligeholdelse i alt	135	171	1.172

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

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Feltnr.		<u>År 2018</u>	<u>År 2019</u>	<u>År 2020</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	50	61	92

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)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	16.099	15.642
Valuarvurdering	18.007	17.495
Anskaffelsessum (kostpris)	2.050	1.992
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.560	2.487
Foreslået andelsværdi	14.215	13.812
Reserver uden for andelsværdi	1.174	1.140
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		469
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	4.822 *12/ 93	622
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	24.841 *12/ 192	1.553
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		75
Øvrige omkostninger		15
Finansielle poster, netto		4
Afdrag		<u>6</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>90</u>

34. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	139.192.419
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	30.737.051
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-31.300.024</u>
	<u>138.629.446</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>972.156</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>142,60</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 13. juni 2020)	<u>142,60</u>

Noter

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolignummer og adresse	Indskud pr. andel	Andelsværdi pr. andel
1. Sjælør Boulevard 1, st. tv.	5.500	784.300
2. Sjælør Boulevard 1, st. th.	9.350	1.333.310
3. Sjælør Boulevard 1, 1. mf.	5.750	819.950
4. Sjælør Boulevard 1, 1. tv.	5.650	805.690
5. Sjælør Boulevard 1, 1. th.	4.050	577.530
7. Sjælør Boulevard 1, 2. tv.	11.400	1.625.640
8. Sjælør Boulevard 1, 2. th.	4.050	577.530
9. Sjælør Boulevard 1, 3. tv.	10.800	1.540.080
10. Sjælør Boulevard 1, 3. th.	4.000	570.400
12. Sjælør Boulevard 3, st. th.	9.150	1.304.790
13. Sjælør Boulevard 3, 1. tv.	5.300	755.780
14. Sjælør Boulevard 3, 1. th.	9.150	1.304.790
16. Sjælør Boulevard 3, 2.	14.450	2.060.570
17. Sjælør Boulevard 3, 3. tv.	5.100	727.260
20. Sjælør Boulevard 5, st. th.	3.850	549.010
24. Sjælør Boulevard 5, 2. th.	9.250	1.319.050
25. Sjælør Boulevard 3, 3. th.	8.800	1.254.880
26. Sjælør Boulevard 5, 3. th.	3.700	527.620
27. Sjælør Boulevard 7, st. tv.	5.400	770.040
28. Sjælør Boulevard 7, st. th.	5.400	770.040
29. Sjælør Boulevard 7, 1. tv.	5.400	770.040
30. Sjælør Boulevard 7, 1. th.	5.400	770.040
32. Sjælør Boulevard 7, 2. th.	5.400	770.040
33. Sjælør Boulevard 7, 3. tv.	5.250	748.650
34. Sjælør Boulevard 7, 3. th.	5.250	748.650
37. Sjælør Boulevard 9, 1. tv.	3.850	549.010
38. Sjælør Boulevard 9, 1. th.	3.850	549.010
39. Sjælør Boulevard 9, 2. tv.	3.850	549.010
40. Sjælør Boulevard 9, 2. th.	3.850	549.010
41. Sjælør Boulevard 9, 3. tv.	3.600	513.360
42. Sjælør Boulevard 9, 3. th.	3.700	527.620
43. Sjælør Boulevard 11, st. tv.	13.100	1.868.060
45. Sjælør Boulevard 11, 1. tv.	5.400	770.040
46. Sjælør Boulevard 11, 1. th.	5.400	770.040
47. Sjælør Boulevard 11, 2. tv.	5.400	770.040
48. Sjælør Boulevard 11, 2. th.	5.400	770.040
49. Sjælør Boulevard 11, 3. tv.	5.200	741.520
50. Sjælør Boulevard 11, 3. th.	5.200	741.520
51. Sjælør Boulevard 13, st. tv.	10.800	1.540.080
52. Sjælør Boulevard 13, st. th.	5.400	770.040
53. Sjælør 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. Sjøløer Boulevard 1, st. mf.	5.750	819.950
	972.156	138.629.446

Bestyrelsen gør opmærksom på, at valuarvurdering kr. 175.600.000 er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

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 11.445.125 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 11.445.125 kr.