

Andelsboligforeningen Stubmøllegården

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Stubmøllegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 14. februar 2022

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse

Hans Christian Drejøe Seidelin
formand

Lars Rasmussen

Britta Birch Hansen

Julie Breinholt Kjær Sølberg

Jørgen Greve

Sanne Berg

Jens Erik Bruun Ohrt

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 3. marts 2022.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Stubmøllegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med 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 2021 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2021 og 1. januar - 31. december 2022. 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 og 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 regnskabsbrugere 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Køge, den 14. februar 2022

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

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: 23. juni 1905
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 972.156
Andelshavere: 157

Ejendommen

Matrikelnr: 321 og 331 Kongens Enghave, København

Bestyrelse

Hans Christian Drejøe Seidelin, formand
Lars Rasmussen
Britta Birch Hansen
Julie Breinholt Kjær Sølberg
Jørgen Greve
Sanne Berg
Jens Erik Bruun Ohrt

Administrator

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

Revisor

BEIERHOLM STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
Fændediget 13
4600 Køge

Advokatforbindelse

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 3. marts 2022

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. 1392 af 14. juni 2021 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 indeksslån 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 indekslån 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 nominel 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 34 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 35. 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	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
1 Boligafgift	4.634.885	4.633.000	4.636.000	4.633.044
2 Lejeindtægter	350.196	340.000	354.000	339.426
3 Vaskeriregnskab	79.567	0	0	11.798
4 Øvrige indtægter	124.234	10.000	25.000	116.659
5 Internetregnskab	37.277	0	0	62.222
6 Antenneregnskab	8.507	0	0	0
Indtægter i alt	5.234.666	4.983.000	5.015.000	5.163.149
6 Antenneregnskab	0	0	0	-1.442
7 Ejendomsskat og forsikringer	-1.191.825	-1.210.000	-1.282.000	-1.172.186
8 Forbrugsafgifter	-69.788	-75.000	-75.000	-28.444
9 Renholdelse	-642.018	-708.000	-794.000	-670.557
10 Vedligeholdelse, løbende	-384.590	-850.000	-650.000	-413.071
11 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	-785.510	-3.791.000	-5.845.000	-11.349.851
12 Administrationsomkostninger	-490.625	-553.000	-556.000	-469.596
13 Øvrige foreningsomkostninger	-25.685	-72.000	-79.500	-30.259
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.255	-4.000	-4.000	-4.163
Omkostninger i alt	-3.594.296	-7.263.000	-9.285.500	-14.139.569
Resultat før finansielle poster	1.640.370	-2.280.000	-4.270.500	-8.976.420
14 Finansielle indtægter	2.532	0	0	0
15 Finansielle omkostninger	-621.831	-486.000	-566.000	-570.011
Finansielle poster netto	-619.299	-486.000	-566.000	-570.011
Årets resultat	1.021.071	-2.766.000	-4.836.500	-9.546.431
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	956.258	910.000	1.027.000	899.666
Overført restandel af årets resultat	64.813	-3.676.000	-5.863.500	-10.446.097
Overført til "Overført resultat"	1.021.071	-2.766.000	-4.836.500	-9.546.431
I alt	1.021.071	-2.766.000	-4.836.500	-9.546.431

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
16	Ejendom	<u>228.000.000</u>	<u>175.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>228.000.000</u>	<u>175.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>228.000.000</u>	<u>175.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
17	Mellemregning med beboere	569.461	25.889
18	Vandregnskab	27.100	7.421
19	Andre tilgodehavender	53.220	39.602
20	Periodeafgrænsningsposter	<u>183.189</u>	<u>172.583</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>832.970</u>	<u>245.495</u>
21	Likvide beholdninger	<u>12.211.012</u>	<u>6.591.075</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.043.982</u>	<u>6.836.570</u>
	Aktiver i alt	<u>241.043.982</u>	<u>182.436.570</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note	2021	2020	
Egenkapital			
22	Andelsindskud	972.156	972.156
23	Reserve for opskrivning af ejendom	208.003.604	155.603.604
24	Overført resultat	-49.481.495	-17.383.341
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>159.494.265</u>	<u>139.192.419</u>
25	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	44.564.349	11.445.125
	Andre reserver	<u>44.564.349</u>	<u>11.445.125</u>
	Egenkapital i alt	<u>204.058.614</u>	<u>150.637.544</u>
Gældsforpligtelser			
26	Gæld til realkreditinstitutter	<u>32.607.263</u>	<u>29.827.150</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.607.263</u>	<u>29.827.150</u>
26	Kortfristet del af langfristet gæld	1.026.530	909.901
	Deposita	760.168	757.859
27	Mellemregning med beboere	2.214.279	0
28	Varmeregnskab	176.223	125.296
29	Indvendig vedligeholdelse for lejere	90.376	87.528
30	Anden gæld	110.529	91.292
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.378.105</u>	<u>1.971.876</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>36.985.368</u>	<u>31.799.026</u>
	Passiver i alt	<u>241.043.982</u>	<u>182.436.570</u>
31	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
32	Eventualforpligtelser		
33	Likviditetsudvikling		
34	Nøgleoplysninger		
35	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	4.575.572	4.576.000	4.576.000	4.575.598
Kælderleje - medlemmer	59.313	57.000	60.000	57.446
	4.634.885	4.633.000	4.636.000	4.633.044
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	58.046	58.000	58.000	57.868
Lejeindtægter, erhvervslejemål	292.150	282.000	296.000	281.558
	350.196	340.000	354.000	339.426
3. Vaskeriregnskab				
Vaskeriindtægter	183.531	190.000	185.000	190.436
Drift af vaskeri	-103.964	-190.000	-185.000	-178.638
	79.567	0	0	11.798
Specifikation af vaskeriregnskab fremgår af side 34.				
4. Øvrige indtægter				
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	98.500	0	0	86.250
Overdragelsesgebyr	24.000	10.000	25.000	30.000
Altankasser	170	0	0	400
Andre indtægter	1.564	0	0	9
	124.234	10.000	25.000	116.659
5. Internetregnskab				
Indgåede bidrag	114.188			116.325
Afholdte udgifter	-76.911			-54.103
	37.277	0	0	62.222

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
6. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	295.345			243.124
Signallevering, Copydan mv.	-286.838			-244.566
	8.507	0	0	-1.442
7. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.050.351	1.050.000	1.122.000	1.031.105
Forsikringer	141.579	160.000	160.000	141.186
Refusion af forsikring	-105	0	0	-105
	1.191.825	1.210.000	1.282.000	1.172.186
8. Forbrugsafgifter				
Elforbrug fællesarealer	69.788	75.000	75.000	28.444
	69.788	75.000	75.000	28.444
9. Renholdelse				
Viceværtsservice	486.835	470.000	530.000	468.889
Diverse	8.285	68.000	50.000	69.473
Trappevask	132.762	130.000	174.000	128.895
Kørsel affald	3.273	10.000	10.000	0
Snerydning	10.863	30.000	30.000	3.300
	642.018	708.000	794.000	670.557

Noter

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
10. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	62.410			32.655
Elektriker	21.257			-2.059
Glarmester	9.331			3.800
Murer	1.244			28.544
Tømrer	1.169			4.213
VVS	29.009			20.732
Låseservice	23.735			24.107
Diverse	114.751			126.225
Gårdsplads og vej	84.039			147.100
Kloakarbejde	15.482			18.863
Andre installationer	22.163			8.891
	<u>384.590</u>	<u>850.000</u>	<u>650.000</u>	<u>413.071</u>
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Etablering af regnvandsseparering	25.000	0	5.845.000	0
Isolering af kælderlofter	379.000	2.350.000	0	0
Udskiftning af vinduer og div. istandsættelse	381.510	1.441.000	0	11.349.851
	<u>785.510</u>	<u>3.791.000</u>	<u>5.845.000</u>	<u>11.349.851</u>

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
12. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	302.732	310.000	315.000	299.307
Udarbejdelse og revision af årsrapport	35.100	34.000	36.000	34.050
Revisorhonorar, nedsættelse honorar tidl. år	0	0	0	-2.500
Vand- og varmeregnskabshonorar	49.473	60.000	55.000	49.574
Gebyrer m.v.	19.328	15.000	20.000	19.851
Kopiering og kontorartikler	2.029	15.000	15.000	1.574
Kontingenter	0	0	0	9.601
Telefon og internet	3.731	10.000	5.000	8.179
Bestyrelsesmøder og andre møder	6.294	35.000	35.000	9.817
Blomster og gaver	0	4.000	4.000	0
Rådgivere etc.	41.138	35.000	35.000	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	30.800	34.000	35.000	34.650
Omkostninger ved retssager/fogedsager	0	0	0	5.000
Kørselsgodtgørelse	0	1.000	1.000	493
	490.625	553.000	556.000	469.596
13. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	0	34.000	30.000	30.000
Diverse	22.310	18.000	25.000	259
Hjemmeside	3.375	0	4.500	0
Tilskud til kurser og fester	0	20.000	20.000	0
	25.685	72.000	79.500	30.259
14. Finansielle indtægter				
Andre renter	2.532	0	0	0
	2.532	0	0	0

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
15. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	494.730	466.000	516.000	479.769
Låneomkostninger	62.410	0	0	0
Andre renter	64.691	20.000	50.000	90.242
	621.831	486.000	566.000	570.011

16. Ejendom

Anskaffelsessum 1. januar	19.996.396	19.996.396
Anskaffelsessum 31. december 2021	19.996.396	19.996.396
Opskrivninger 1. januar	155.603.604	155.603.604
Årets opskrivning	52.400.000	0
Opskrivninger 31. december 2021	208.003.604	155.603.604
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	228.000.000	175.600.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2019 kopi)	157.000.000	157.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 5. marts 2020 i henhold til vurdering af 3. februar 2022 af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard fra Lundsgaard Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2019 kopi) udgør 157.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,0 pct. (DCF-model). 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.

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
17. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	2.188	9.875
Beboerkonto, fraflyttere	567.273	0
Restancer, andelshavere	<u>0</u>	<u>16.014</u>
	<u>569.461</u>	<u>25.889</u>
18. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-317.120	-318.391
Vandomkostninger	<u>344.220</u>	<u>325.812</u>
	<u>27.100</u>	<u>7.421</u>
19. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringserstatning	20.000	0
Vaskeriindtægter	32.873	30.382
Lejere og andelshavere	347	0
Afdragsordninger	0	1.844
Formandskonto, Arbejdernes Landsbank	<u>0</u>	<u>7.376</u>
	<u>53.220</u>	<u>39.602</u>
20. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	98.687	96.589
Forudbetalt Yousee	84.502	63.256
Forudbetalt varmeregnskabshonorar	0	11.117
Forudbetalt TDC	<u>0</u>	<u>1.621</u>
	<u>183.189</u>	<u>172.583</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
21. Likvide beholdninger		
Kasse	1.000	1.000
Bestyrelseskonto	5.312	27.881
Bank	<u>12.204.700</u>	<u>6.562.194</u>
	<u>12.211.012</u>	<u>6.591.075</u>
22. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	<u>972.156</u>	<u>972.156</u>
	<u>972.156</u>	<u>972.156</u>
23. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	155.603.604	155.603.604
Årets værdiregulering	<u>52.400.000</u>	<u>0</u>
	<u>208.003.604</u>	<u>155.603.604</u>
24. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-17.383.341	-17.808.593
Årets overførte overskud eller underskud	1.021.070	-9.546.431
Overført vedr. reserve værdiforringelse ejendom	<u>-33.119.224</u>	<u>9.971.683</u>
	<u>-49.481.495</u>	<u>-17.383.341</u>
25. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	11.445.125	21.416.808
Årets regulering	<u>33.119.224</u>	<u>-9.971.683</u>
	<u>44.564.349</u>	<u>11.445.125</u>

Noter

26. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark 034	95,45	28	909.901	465.920	29.827.150	29.827.150	920.252	28.974.090
Realkredit Danmark 035	94,37	30	46.357	28.810	3.806.643	3.806.643	106.278	3.748.228
			956.258	494.730	33.633.793	33.633.793	1.026.530	32.722.318

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.

Realkredit Danmark 035: Kontantlån, oprindelig kr. 3.853.000 Obligationsrente 1,0 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,3026 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
27. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, indflyttere	620.561	0
Beboerkonto, fraflyttere	<u>1.593.718</u>	<u>0</u>
	<u>2.214.279</u>	<u>0</u>
28. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	853.640	840.428
Fjernvarmeomkostning	<u>-677.417</u>	<u>-715.132</u>
	<u>176.223</u>	<u>125.296</u>
29. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	87.528	83.365
Hensat i året	4.255	4.163
Anvendt	<u>-1.407</u>	<u>0</u>
	<u>90.376</u>	<u>87.528</u>
30. Anden gæld		
Ørsted	9.509	0
Revision	35.100	34.050
Meincke's	65.692	0
Øvrige skyldige omkostninger	0	49.350
Andre kreditorer	228	3.350
Lejere og andelshavere	<u>0</u>	<u>4.542</u>
	<u>110.529</u>	<u>91.292</u>
31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.634 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 228.000 t.kr.		

Noter

32. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 34, 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

2021

33. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2021

Omsætningsaktiver	6.836.570
Kortfristet gæld	-1.971.876
Kortfristet del af langfristet gæld	909.901
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	5.774.595
Resultat før skat	1.021.071
Årets afdrag	-956.259
Låneoptagelse	3.853.000
Likviditet ultimo 2021	9.692.407

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2021

Omsætningsaktiver	13.043.982
Kortfristet gæld	-4.378.105
Kortfristet del af langfristet gæld	1.026.530
Likviditet ultimo 2021	9.692.407

Likviditetsudvikling i budget 2022

Budget 2022 (ekskl. næste års afdrag)	-4.836.500
Næste års afdrag	-1.027.000
Likviditet ultimo 2022	3.828.907

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

Noter

34. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		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	192	192	2	192
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	10.037	10.037	161	10.037

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

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2021 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	228.000.000	22.716	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2021 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	44.564.349	4.440	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	20		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
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:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>	
H1	Boligafgift	381.298 * 12 /	9.752 469	
H2	Erhvervslejeindtægter	25.193 * 12 /	9.752 31	
H3	Boliglejeindtægter	5.200 * 12 /	9.752 6	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2019 kr. pr. m²</u>	<u>År 2020 kr. pr. m²</u>	<u>År 2021 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	-13	-979	105

Noter

34. 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)	
Felt nr.		kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	16.448	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.455	
K3	Teknisk andelsværdi	18.903	

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	44	41	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	127	1.131	78
M3	Vedligeholdelse i alt	171	1.172	116

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	61	92	98

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

34. 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	23.380	22.716
Anskaffelsessum (kostpris)	2.050	1.992
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.455	2.385
Foreslået andelsværdi	16.448	15.981
Reserver uden for andelsværdi	4.570	4.440
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		469
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	5.200 *12/ 93	671
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	25.193 *12/ 192	1.575
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		23
Øvrige omkostninger		47
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		18
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>89</u>

35. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	159.494.265
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	33.633.793
Prioritetsgæld, kursværdi	-32.722.318
	<u>160.405.740</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	972.156
	<u>165,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 1. juni 2021)	<u>142,60</u>

Noter

35. 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	907.500
2. Sjælør Boulevard 1, st. th.	9.350	1.542.750
3. Sjælør Boulevard 1, 1. mf.	5.750	948.750
4. Sjælør Boulevard 1, 1. tv.	5.650	932.250
5. Sjælør Boulevard 1, 1. th.	4.050	668.250
7. Sjælør Boulevard 1, 2. tv.	11.400	1.881.000
8. Sjælør Boulevard 1, 2. th.	4.050	668.250
9. Sjælør Boulevard 1, 3. tv.	10.800	1.782.000
10. Sjælør Boulevard 1, 3. th.	4.000	660.000
12. Sjælør Boulevard 3, st. th.	9.150	1.509.750
13. Sjælør Boulevard 3, 1. tv.	5.300	874.500
14. Sjælør Boulevard 3, 1. th.	9.150	1.509.750
16. Sjælør Boulevard 3, 2.	14.450	2.384.250
17. Sjælør Boulevard 3, 3. tv.	5.100	841.500
20. Sjælør Boulevard 5, st. th.	3.850	635.250
24. Sjælør Boulevard 5, 2. th.	9.250	1.526.250
25. Sjælør Boulevard 3, 3. th.	8.800	1.452.000
26. Sjælør Boulevard 5, 3. th.	3.700	610.500
27. Sjælør Boulevard 7, st. tv.	5.400	891.000
28. Sjælør Boulevard 7, st. th.	5.400	891.000
29. Sjælør Boulevard 7, 1. tv.	5.400	891.000
30. Sjælør Boulevard 7, 1. th.	5.400	891.000
32. Sjælør Boulevard 7, 2. th.	5.400	891.000
33. Sjælør Boulevard 7, 3. tv.	5.250	866.250
34. Sjælør Boulevard 7, 3. th.	5.250	866.250
37. Sjælør Boulevard 9, 1. tv.	3.850	635.250
38. Sjælør Boulevard 9, 1. th.	3.850	635.250
39. Sjælør Boulevard 9, 2. tv.	3.850	635.250
40. Sjælør Boulevard 9, 2. th.	3.850	635.250
41. Sjælør Boulevard 9, 3. tv.	3.600	594.000
42. Sjælør Boulevard 9, 3. th.	3.700	610.500
43. Sjælør Boulevard 11, st. tv.	13.100	2.161.500
45. Sjælør Boulevard 11, 1. tv.	5.400	891.000
46. Sjælør Boulevard 11, 1. th.	5.400	891.000
47. Sjælør Boulevard 11, 2. tv.	5.400	891.000
48. Sjælør Boulevard 11, 2. th.	5.400	891.000
49. Sjælør Boulevard 11, 3. tv.	5.200	858.000
50. Sjælør Boulevard 11, 3. th.	5.200	858.000
51. Sjælør Boulevard 13, st. tv.	10.800	1.782.000
52. Sjælør Boulevard 13, st. th.	5.400	891.000
53. Sjælør Boulevard 13, 1. tv.	5.400	891.000

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

54. Sjælør Boulevard 13, 1. th.	5.400	891.000
55. Sjælør Boulevard 13, 2. tv.	5.400	891.000
56. Sjælør Boulevard 13, 2. th.	5.400	891.000
57. Sjælør Boulevard 13, 3. tv.	5.200	858.000
58. Sjælør Boulevard 13, 3. th.	5.200	858.000
59. Sjælør Boulevard 15, st. tv.	3.850	635.250
60. Sjælør Boulevard 15, st. th.	3.750	618.750
61. Sjælør Boulevard 15, 1.	7.600	1.254.000
63. Sjælør Boulevard 15, 2. tv.	3.850	635.250
64. Sjælør Boulevard 15, 2. th.	3.750	618.750
65. Sjælør Boulevard 15, 3. tv.	3.700	610.500
67. Sjælør Boulevard 17, st. tv.	5.400	891.000
68. Sjælør Boulevard 17, st. th.	5.400	891.000
69. Sjælør Boulevard 17, 1. tv.	5.400	891.000
70. Sjælør Boulevard 17, 1. th.	9.250	1.526.250
71. Sjælør Boulevard 17, 2. tv.	5.400	891.000
72. Sjælør Boulevard 17, 2. th.	5.400	891.000
73. Sjælør Boulevard 17, 3. tv.	8.850	1.460.250
75. Sjælør Boulevard 19, st. tv.	3.850	635.250
76. Sjælør Boulevard 21, st. tv.	9.150	1.509.750
78. Sjælør Boulevard 21, 1. tv.	9.150	1.509.750
80. Sjælør Boulevard 19, 2.	7.700	1.270.500
81. Sjælør Boulevard 17, 3. th.	8.950	1.476.750
82. Sjælør Boulevard 19, 3. th.	3.700	610.500
84. Sjælør Boulevard 21, st. th.	9.350	1.542.750
87. Sjælør Boulevard 21, 2. tv.	5.300	874.500
90. Sjælør Boulevard 21, 3.	10.200	1.683.000
93. Sjælør Boulevard 23, st. th.	5.500	907.500
94. Sjælør Boulevard 21, 1. th.	9.350	1.542.750
95. Sjælør Boulevard 23, 1. th.	11.400	1.881.000
96. Sjælør Boulevard 21, 2. th.	9.350	1.542.750
97. Sjælør Boulevard 23, 2. mf.	5.700	940.500
98. Sjælør Boulevard 23, 2. th.	5.650	932.250
99. Sjælør Boulevard 23, 3. tv.	4.000	660.000
100. Sjælør Boulevard 23, 3. th.	10.800	1.782.000
102. Rubensteinsvej 23, st. th.	4.050	668.250
103. Rubensteinsvej 23, 1. mf.	5.610	925.650
104. Rubensteinsvej 23, 1. tv.	5.750	948.750
105. Rubensteinsvej 23, 1. th.	4.050	668.250
106. Rubensteinsvej 23, 2. mf.	5.610	925.650
107. Rubensteinsvej 23, 2. tv.	5.750	948.750
108. Rubensteinsvej 23, 2. th.	4.050	668.250
109. Rubensteinsvej 23, 3. tv.	10.800	1.782.000

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

110. Rubensteinsvej 23, 3. th.	4.000	660.000
111. Rubensteinsvej 25, st. tv.	5.300	874.500
112. Rubensteinsvej 25, st. th.	5.300	874.500
113. Rubensteinsvej 25, 1. tv.	5.300	874.500
115. Rubensteinsvej 25, 2. tv.	5.300	874.500
116. Rubensteinsvej 25, 2. th.	5.300	874.500
117. Rubensteinsvej 25, 3. tv.	5.100	841.500
118. Rubensteinsvej 25, 3. th.	5.100	841.500
119. Rubensteinsvej 27, st. tv.	3.850	635.250
120. Rubensteinsvej 27, st. th.	3.850	635.250
121. Rubensteinsvej 25, 1. th.	9.150	1.509.750
122. Rubensteinsvej 27, 1. th.	3.850	635.250
123. Rubensteinsvej 27, 2. tv.	3.850	635.250
124. Rubensteinsvej 27, 2. th.	3.850	635.250
125. Rubensteinsvej 27, 3. tv.	3.700	610.500
127. Rubensteinsvej 29, st. tv.	5.400	891.000
128. Rubensteinsvej 29, st. th.	5.400	891.000
129. Rubensteinsvej 29, 1. tv.	5.400	891.000
130. Rubensteinsvej 29, 1. th.	5.400	891.000
131. Rubensteinsvej 29, 2. tv.	5.400	891.000
132. Rubensteinsvej 29, 2. th.	5.400	891.000
133. Rubensteinsvej 29, 3. tv.	8.950	1.476.750
134. Rubensteinsvej 29, 3. th.	5.250	866.250
135. Rubensteinsvej 31, st. tv.	3.750	618.750
136. Rubensteinsvej 31, st. th.	3.850	635.250
137. Rubensteinsvej 31, 1.	7.600	1.254.000
140. Rubensteinsvej 31, 2.	7.600	1.254.000
141. Rubensteinsvej 31, 3.	7.300	1.204.500
143. Rubensteinsvej 33, st. tv.	5.400	891.000
144. Rubensteinsvej 33, st. th.	5.400	891.000
145. Rubensteinsvej 33, 1. tv.	5.400	891.000
146. Rubensteinsvej 33, 1. th.	5.400	891.000
147. Rubensteinsvej 33, 2. tv.	5.400	891.000
148. Rubensteinsvej 33, 2. th.	10.800	1.782.000
149. Rubensteinsvej 33, 3. tv.	5.200	858.000
150. Rubensteinsvej 33, 3. th.	5.200	858.000
152. Rubensteinsvej 35, st. th.	5.400	891.000
153. Rubensteinsvej 35, 1. tv.	5.400	891.000
156. Rubensteinsvej 35, 2. th.	5.400	891.000
157. Rubensteinsvej 35, 3. tv.	5.200	858.000
158. Rubensteinsvej 35, 3. th.	5.200	858.000
159. Rubensteinsvej 37, st. tv.	3.850	635.250
160. Rubensteinsvej 39, st.	9.150	1.509.750

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

161. Rubensteinsvej 35, 1. og 37, 1.	9.250	1.526.250
162. Rubensteinsvej 39, 1. tv.	9.150	1.509.750
163. Rubensteinsvej 37, 2. tv.	3.850	635.250
164. Rubensteinsvej 37, 2. th.	3.750	618.750
166. Rubensteinsvej 37, 3.	7.300	1.204.500
168. Rubensteinsvej 39, st. th.	9.250	1.526.250
171. Rubensteinsvej 39, 2. tv.	5.400	891.000
172. Rubensteinsvej 39, 2. th.	5.400	891.000
174. Rubensteinsvej 39, 3.	10.400	1.716.000
176. Rubensteinsvej 41, st.	3.850	635.250
177. Rubensteinsvej 39, 1. th.	9.250	1.526.250
178. Rubensteinsvej 41, 1. th.	3.850	635.250
179. Rubensteinsvej 41, 2.	16.088	2.654.520
183. Rubensteinsvej 43, st. tv.	5.300	874.500
184. Rubensteinsvej 43, st. th.	9.350	1.542.750
185. Rubensteinsvej 43, 1. tv.	5.300	874.500
187. Rubensteinsvej 43, 2. tv.	5.300	874.500
188. Rubensteinsvej 43, 2. th.	5.300	874.500
189. Rubensteinsvej 43, 3. tv.	5.100	841.500
190. Rubensteinsvej 43, 3. th.	5.100	841.500
192. Rubensteinsvej 45, st. th.	5.500	907.500
193. Rubensteinsvej 45, st. mf.	5.750	948.750
194. Rubensteinsvej 43, 1. th.	9.350	1.542.750
195. Rubensteinsvej 45, 1. th.	5.650	932.250
196. Rubensteinsvej 45, 1. mf.	5.750	948.750
197. Rubensteinsvej 45, 2. tv.	4.050	668.250
198. Rubensteinsvej 45, 2. th.	5.650	932.250
199. Rubensteinsvej 45, 2. mf.	5.750	948.750
200. Rubensteinsvej 45, 3. th.	14.948	2.466.420
999. Sjælør Boulevard 1, st. mf.	5.750	948.750
	972.156	160.405.740

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 165,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.280.000 kr., 6.840.000 kr. og 11.400.000 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 228.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-11.400.000	149.005.740	153,27	-7,11%
-3%	-6.840.000	153.565.740	157,96	-4,27%
-1%	-2.280.000	158.125.740	162,65	-1,42%
0%	0	160.405.740	165,00	0,00%
1%	2.280.000	162.685.740	167,35	1,42%
3%	6.840.000	167.245.740	172,04	4,27%
5%	11.400.000	171.805.740	176,73	7,11%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 44.564.349 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 44.564.349 kr.

Note 3. Specifikation af vaskeriregnskab

	<u>2021</u>	Budget 2021	Budget 2022	<u>2020</u>
Vaskeriindtægt	-183.531			-190.436
Vaskekort / magnetkort	0			2.125
Salg af vaskekort / magnetkort	-300			-600
Reparation af vaskemaskiner	0			6.719
Vaskerabonnement og eftersynsaftale	17.455			2.970
Vaskemidler	24.225			31.440
Gas	15.199			0
Elforbrug	19.806			73.820
Nettooverskud	107.146	0	0	73.962
Vandforbrug	27.579	0	0	62.164
Nettoresultat efter fratrukket vandforbrug	79.567	0	0	11.798

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hans Christian Drejøe Seidelin

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-711599032992

IP: 188.64.xxx.xxx

2022-03-18 08:19:45 UTC

NEM ID 

Nicholas Sigurd Lange Wantzin

Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 103.40.xxx.xxx

2022-03-18 08:39:34 UTC

NEM ID 

Britta Birch Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-084686730506

IP: 130.227.xxx.xxx

2022-03-18 08:39:51 UTC

NEM ID 

Jens Erik Bruun Ohrt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-591828138514

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-03-18 09:08:22 UTC

NEM ID 

Lars Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-014566137085

IP: 130.227.xxx.xxx

2022-03-19 10:50:40 UTC

NEM ID 

Sanne Berg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-743558854617

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-03-22 06:48:25 UTC

NEM ID 

Julie Breinholt Kjær Sølberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-412366945115

IP: 130.227.xxx.xxx

2022-03-22 10:50:06 UTC

NEM ID 

Jørgen Greve

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-340617889205

IP: 217.61.xxx.xxx

2022-04-02 18:00:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0VY4E-2DUJN-04F7S-6Q7HP-0K00Z-F8XFD

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 Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: A/B Stubmøllegården

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-04-05 06:20:55 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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>