

Andelsboligforeningen Stubmøllegården

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 6. marts 2023

Bestyrelse

Hans Christian Drejøe Seidelin
formand

Lars Rasmussen

Britta Birch Hansen

Julie Breinholt Kjær Sølberg

Jørgen Greve

Sanne Berg

Rikke Nilsson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. marts 2023.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Stubmøllegården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

København SV, den 6. marts 2023

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab

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 2022, 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, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 3. februar 2022 i henhold til valuarvurdering af 3. februar 2022. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2022. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering 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 2022 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2022 og 1. januar - 31. december 2023. 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.

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 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.

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.

Køge, den 6. marts 2023

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: 977.556
Andelshavere: 158

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
Rikke Nilsson

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 28. marts 2023

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 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 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 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 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	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1 Boligafgift	4.639.493	4.636.000	4.661.000	4.634.885
2 Lejeindtægter	347.112	354.000	332.000	350.196
3 Vaskeriregnskab	20.477	0	0	79.567
4 Øvrige indtægter	77.701	25.000	25.000	124.234
5 Internetregnskab	35.776	0	0	37.277
6 Antenneregnskab	9.584	0	0	0
Indtægter i alt	5.130.143	5.015.000	5.018.000	5.226.159
6 Antenneregnskab	0	0	0	8.507
7 Ejendomsskat og forsikringer	-1.268.051	-1.282.000	-1.352.000	-1.191.825
8 Forbrugsafgifter	-117.490	-75.000	-120.000	-69.788
9 Renholdelse	-699.667	-794.000	-794.000	-642.018
10 Vedligeholdelse, løbende	-754.405	-650.000	-650.000	-384.590
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-158.594	-5.845.000	-5.686.000	-785.510
12 Administrationsomkostninger	-486.394	-556.000	-564.000	-490.625
13 Øvrige foreningsomkostninger	-42.885	-79.500	-79.500	-25.685
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-3.236	-4.000	-2.000	-4.255
Omkostninger i alt	-3.530.722	-9.285.500	-9.247.500	-3.585.789
Resultat før finansielle poster	1.599.421	-4.270.500	-4.229.500	1.640.370
14 Finansielle indtægter	0	0	0	2.532
15 Finansielle omkostninger	-573.923	-566.000	-500.000	-621.831
Finansielle poster netto	-573.923	-566.000	-500.000	-619.299
Årets resultat	1.025.498	-4.836.500	-4.729.500	1.021.071
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	1.026.531	1.027.000	1.038.000	956.258
Overført restandel af årets resultat	-1.033	-5.863.500	-5.767.500	64.813
Overført til "Overført resultat"	1.025.498	-4.836.500	-4.729.500	1.021.071
I alt	1.025.498	-4.836.500	-4.729.500	1.021.071

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
16	Ejendom	228.000.000	228.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>228.000.000</u>	<u>228.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>228.000.000</u>	<u>228.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
17	Mellemregning med beboere	14.645	569.461
18	Vandregnskab	7.708	27.100
19	Andre tilgodehavender	49.955	53.220
20	Periodeafgrænsningsposter	195.977	183.189
	Tilgodehavender i alt	<u>268.285</u>	<u>832.970</u>
21	Likvide beholdninger	<u>11.505.018</u>	<u>12.211.012</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.773.303</u>	<u>13.043.982</u>
	Aktiver i alt	<u>239.773.303</u>	<u>241.043.982</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
22	Andelsindskud	977.556	972.156
23	Reserve for opskrivning af ejendom	208.003.604	208.003.604
24	Overført resultat	-55.781.316	-49.481.495
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>153.199.844</u>	<u>159.494.265</u>
25	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	52.772.590	44.564.349
	Andre reserver	<u>52.772.590</u>	<u>44.564.349</u>
	Egenkapital i alt	<u>205.972.434</u>	<u>204.058.614</u>
Gældsforpligtelser			
26	Gæld til realkreditinstitutter	<u>31.568.870</u>	<u>32.607.263</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.568.870</u>	<u>32.607.263</u>
26	Kortfristet del af langfristet gæld	1.038.392	1.026.530
	Deposita	768.443	760.168
27	Mellemregning med beboere	0	2.214.279
28	Varmeregnskab	211.149	176.223
29	Indvendig vedligeholdelse for lejere	31.271	90.376
30	Anden gæld	<u>182.744</u>	<u>110.529</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.231.999</u>	<u>4.378.105</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>33.800.869</u>	<u>36.985.368</u>
	Passiver i alt	<u>239.773.303</u>	<u>241.043.982</u>
31	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
32	Eventualforpligtelser		
33	Likviditetsudvikling		
34	Nøgleoplysninger		
35	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	4.579.805	4.576.000	4.601.000	4.575.572
Kælderleje - medlemmer	59.688	60.000	60.000	59.313
	4.639.493	4.636.000	4.661.000	4.634.885
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	53.001	58.000	24.000	58.046
Tab lejere	-9.729	0	0	0
Lejeindtægter, erhvervslejemål	303.840	296.000	308.000	292.150
	347.112	354.000	332.000	350.196
3. Vaskeriregnskab				
Vaskeriindtægter	188.520	185.000	190.000	183.531
Drift af vaskeri	-168.043	-185.000	-190.000	-103.964
	20.477	0	0	79.567
Specifikation af vaskeriregnskab fremgår af side 35.				
4. Øvrige indtægter				
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	54.950	0	0	98.500
Overdragelsesgebyr	22.000	25.000	25.000	24.000
Altankasser	750	0	0	170
Andre indtægter	1	0	0	1.564
	77.701	25.000	25.000	124.234
5. Internetregnskab				
Indgåede bidrag	115.275			114.188
Afholdte udgifter	-79.499			-76.911
	35.776	0	0	37.277

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
6. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	329.658			295.345
Signallevering, Copydan mv.	-320.074			-286.838
	9.584	0	0	8.507
7. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.121.870	1.122.000	1.192.000	1.050.351
Forsikringer	146.286	160.000	160.000	141.579
Refusion af forsikring	-105	0	0	-105
	1.268.051	1.282.000	1.352.000	1.191.825
8. Forbrugsafgifter				
Elforbrug fællesarealer	117.490	75.000	120.000	69.788
	117.490	75.000	120.000	69.788
9. Renholdelse				
Viceværtsservice	494.819	530.000	530.000	486.835
Diverse	57.677	50.000	50.000	8.285
Trappevask	139.118	174.000	174.000	132.762
Kørsel affald	1.438	10.000	10.000	3.273
Snerydning	6.615	30.000	30.000	10.863
	699.667	794.000	794.000	642.018

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
10. Vedligeholdelse, løbende				
Varme anlæg	92.596			62.410
Elektriker	41.547			21.257
Glarmester	0			9.331
Murer	7.153			1.244
Tømrer	4.350			1.169
VVS	39.666			29.009
Låseservice	13.876			23.735
Diverse	90.245			114.751
Dørtelefon anlæg	326.488			0
Gårdsplads og vej	106.190			84.039
Kloakarbejde	27.458			15.482
Andre installationer	4.836			22.163
	<u>754.405</u>	<u>650.000</u>	<u>650.000</u>	<u>384.590</u>
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Etablering af regnvandsseparering	158.594	5.845.000	5.686.000	25.000
Isolering af kælderlofter	0	0	0	379.000
Udskiftning af vinduer og div. istandsættelse	0	0	0	381.510
	<u>158.594</u>	<u>5.845.000</u>	<u>5.686.000</u>	<u>785.510</u>

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
12. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	310.821	315.000	321.000	302.732
Udarbejdelse og revision af årsrapport	36.200	36.000	37.000	35.100
Vand- og varmeregnskabshonorar	52.104	55.000	55.000	49.473
Gebyrer m.v.	21.451	20.000	20.000	19.328
Kopiering og kontorartikler	875	15.000	15.000	2.029
Telefon og internet	2.117	5.000	5.000	3.731
Bestyrelsesmøder og andre møder	16.637	35.000	35.000	6.294
Blomster og gaver	500	4.000	4.000	0
Rådgivere etc.	10.139	35.000	35.000	41.138
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	35.550	35.000	36.000	30.800
Kørselsgodtgørelse	0	1.000	1.000	0
	486.394	556.000	564.000	490.625
13. Øvrige foreningsomkostninger				
Vurderingshonorar, overdragelser	2.188	0	0	0
Valuarvurdering	27.500	30.000	30.000	0
Diverse	75	25.000	25.000	22.310
Hjemmeside	4.500	4.500	4.500	3.375
Tilskud til kurser og fester	8.622	20.000	20.000	0
	42.885	79.500	79.500	25.685
14. Finansielle indtægter				
Andre renter	0	0	0	2.532
	0	0	0	2.532

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
15. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	516.086	516.000	500.000	494.730
Låneomkostninger	0	0	0	62.410
Andre renter	57.837	50.000	0	64.691
	<u>573.923</u>	<u>566.000</u>	<u>500.000</u>	<u>621.831</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
16. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	19.996.396	19.996.396
Anskaffelsessum 31. december 2022	<u>19.996.396</u>	<u>19.996.396</u>
Opskrivninger 1. januar	208.003.604	155.603.604
Årets opskrivning	0	52.400.000
Opskrivninger 31. december 2022	<u>208.003.604</u>	<u>208.003.604</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>228.000.000</u>	<u>228.000.000</u>

Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2021 årsomvurdering)	<u>157.000.000</u>	<u>157.000.000</u>
---	--------------------	--------------------

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 3. februar 2022 i henhold til vurdering af 3. februar 2022 af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard fra Lundsgaard Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2021 årsomvurdering) 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.

17. Mellemregning med beboere

Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	13.750	2.188
Beboerkonto, fraflyttere	0	567.273
Restancer, andelshavere	895	0
	<u>14.645</u>	<u>569.461</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
18. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-306.553	-317.120
Vandomkostninger	<u>314.261</u>	<u>344.220</u>
	<u>7.708</u>	<u>27.100</u>
19. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringserstatning	19.568	20.000
Vaskeriindtægter	30.007	32.873
Lejere og andelshavere	<u>380</u>	<u>347</u>
	<u>49.955</u>	<u>53.220</u>
20. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	110.909	98.687
Forudbetalt Yousee	<u>85.068</u>	<u>84.502</u>
	<u>195.977</u>	<u>183.189</u>
21. Likvide beholdninger		
Kasse	1.000	1.000
Bestyrelseskonto	85.182	5.312
Bank	<u>11.418.836</u>	<u>12.204.700</u>
	<u>11.505.018</u>	<u>12.211.012</u>
22. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	972.156	972.156
Tilgang nye andele, bolig nr. 151	<u>5.400</u>	<u>0</u>
	<u>977.556</u>	<u>972.156</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
23. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	208.003.604	155.603.604
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>52.400.000</u>
	<u>208.003.604</u>	<u>208.003.604</u>
24. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-49.481.495	-17.383.341
Årets overførte overskud eller underskud	1.025.498	1.021.070
Tillægsværdi og saldo indv. vedl. ny andel, bolig 151	882.922	0
Overført vedr. reserve værdiforringelse ejendom	<u>-8.208.241</u>	<u>-33.119.224</u>
	<u>-55.781.316</u>	<u>-49.481.495</u>
25. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	44.564.349	11.445.125
Årets regulering	<u>8.208.241</u>	<u>33.119.224</u>
	<u>52.772.590</u>	<u>44.564.349</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	73,77	27	920.252	451.913	28.906.897	28.906.897	930.721	21.689.119
Realkredit Danmark 035	73,17	29	106.279	64.173	3.700.365	3.700.365	107.671	2.821.247
			1.026.531	516.086	32.607.262	32.607.262	1.038.392	24.510.366

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 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
27. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, indflyttere	0	620.561
Beboerkonto, fraflyttere	0	1.593.718
	<u>0</u>	<u>2.214.279</u>
28. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	849.170	853.640
Fjernvarmeomkostning	-638.021	-677.417
	<u>211.149</u>	<u>176.223</u>
29. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	90.376	87.528
Hensat i året	3.236	4.255
Anvendt	0	-1.407
Salg af bolig 151	-62.341	0
	<u>31.271</u>	<u>90.376</u>
30. Anden gæld		
Ørsted	21.463	9.509
Revision	36.200	35.100
Meincke's	0	65.692
Mellemregning administrator	50.000	0
Øvrige skyldige omkostninger	1	0
Andre kreditorer	75.080	228
	<u>182.744</u>	<u>110.529</u>

Noter

31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.607 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 228.000 t.kr.

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 27 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed 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

2022

33. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2022

Omsætningsaktiver	13.043.982
Kortfristet gæld	-4.378.105
Kortfristet del af langfristet gæld	1.026.530
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	9.692.407
Resultat før skat	1.025.498
Årets afdrag	-1.026.531
Tillægsværdi og indskud mv tidligere lejebolig nr. 151	888.322
Likviditet ultimo 2022	10.579.696

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2022

Omsætningsaktiver	11.773.303
Kortfristet gæld	-2.231.999
Kortfristet del af langfristet gæld	1.038.392
Likviditet ultimo 2022	10.579.696

Likviditetsudvikling i budget 2023

Budget 2023 (ekskl. næste års afdrag)	-4.729.500
Næste års afdrag	-1.038.392
Likviditet ultimo 2023	4.811.804

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 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	9.752	9.752	158	9.806
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	93	93	1	39
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			
		Boligernes areal (BBR)	areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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"/>

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)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	228.000.000	22.716	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	52.772.590	5.258	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	23		
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 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	383.415 * 12 /	9.806	469
H2	Erhvervslejeindtægter	25.656 * 12 /	9.806	31
H3	Boliglejeindtægter	2.039 * 12 /	9.806	2
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	-979	105	105

Noter

34. 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>
Felt nr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	16.449
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.246
K3	Teknisk andelsværdi	18.695

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

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6)</u>		
Felt nr.		<u>År 2020</u>	<u>År 2021</u>	<u>År 2022</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	38	75
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.131	78	16
M3	Vedligeholdelse i alt	1.172	116	91

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

Felt nr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.		<u>År 2020</u>	<u>År 2021</u>	<u>År 2022</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	92	98	105

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)

	kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	16.011	15.642
Valuarvurdering	23.251	22.716
Anskaffelsessum (kostpris)	2.039	1.992
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.246	2.195
Foreslået andelsværdi	16.449	16.070
Reserver uden for andelsværdi	5.382	5.258
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		469
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	2.039 *12/39	627
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	25.656 *12/192	1.604
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		18
Øvrige omkostninger		51
Finansielle poster, netto		11
Afdrag		20
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>90</u>

35. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	153.199.844
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	32.607.262
Prioritetsgæld, kursværdi	-24.510.366
	<u>161.296.740</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>977.556</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>165,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3. marts 2022)	<u>165,00</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
151. Rubensteinsvej 35, st. tv.	5.400	891.000
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

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

160. Rubensteinsvej 39, st.	9.150	1.509.750
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.	7.600	1.254.000
164. Sammenlagt med bolig 163	0	0
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
	977.556	161.296.740

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	149.896.740	153,34	-7,07%
-3%	-6.840.000	154.456.740	158,00	-4,24%
-1%	-2.280.000	159.016.740	162,67	-1,41%
0%	0	161.296.740	165,00	0,00%
1%	2.280.000	163.576.740	167,33	1,41%
3%	6.840.000	168.136.740	172,00	4,24%
5%	11.400.000	172.696.740	176,66	7,07%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 52.772.590 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 52.772.590 kr.

Note 3. Specifikation af vaskeriregnskab

	<u>2022</u>	Budget 2022	Budget 2023	<u>2021</u>
Vaskeriindtægt	-188.520			-183.531
Vaskekort / magnetkort	1.438			0
Salg af vaskekort / magnetkort	-650			-300
Reparation af vaskemaskiner	13.930			0
Vedligeholdelse	3.418			
Vaskeriabonnement og eftersynsaftale	18.173			17.455
Vaskemidler	38.058			24.225
Gas	30.323			15.199
Elforbrug	35.428			19.806
Nettooverskud	48.402	0	0	107.146
Vandforbrug	27.925	0	0	27.579
Nettoresultat efter fratrukket vandforbrug	20.477	0	0	79.567