BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Andelsboligforeningen Stubmøllegården

Sjælør Boulevard 1-23, Rubinsteinsvej 23-45, 2450 København SV
CVR-nr. 10 36 30 47

Årsrapport for 2023

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Køge
Fændediget 13
4600 Køge

Tel. 56 65 52 52
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 32

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Stubmøllegården
Sjælør Boulevard 1-23, Rubinsteinsvej 23-45
2450 København SV
Matr.nr. 321 og 331 Kongens Enghave, København

Hjemsted: København
CVR-nr.: 10 36 30 47
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Hans Christian Dreiøe Seidelin, formand
Britta Birch Hansen
Lars Rasmussen
Rikke Ballegaard Nilsson
Sanne Berg
Julie Breinholt Kjær Sølberg
Jørgen Greve

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Adelgade 15, 5. sal
1304 København K
Telefon: 33 13 11 35
E-mail: info@wzn.dk

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Advokat

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Stubmøllegården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 22. februar 2024

Bestyrelse

Hans Christian Dreiøe Seidelin Formand	Britta Birch Hansen	Lars Rasmussen
Rikke Ballegaard Nilsson	Sanne Berg	Julie Breinholt Kjær Sølberg
Jørgen Greve		

Vedtaget på generalforsamling den 21. marts 2024.

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Stubmøllegården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23. 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. 31.12.23.

København SV, den 22. februar 2024

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Stubmøllegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stubmøllegården for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

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 22. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24681

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
1	Boligafgifter, beboelse	4.659.973	4.661.000	4.661.000	4.639.494
2	Lejeindtægter, beboelse	24.739	24.000	26.000	53.000
3	Lejeindtægter, erhverv	235.524	308.000	325.000	294.111
4	Vaskeriregnskab	20.267	0	0	20.476
5	Andre indtægter	188.477	25.000	25.000	77.701
6	Antenneregnskab	9.344	0	0	9.584
7	Internetregnskab	60.314	0	0	35.776
	Indtægter i alt	**5.198.638**	**5.018.000**	**5.037.000**	**5.130.142**
8	Vedligeholdelse, løbende	-721.379	-650.000	-650.000	-754.405
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-4.208.445	-5.686.000	-1.477.000	-158.594
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	-1.964	-2.000	-2.000	-3.236
10	Ejendomsskat og forsikringer	-974.747	-1.352.000	-998.000	-1.268.051
11	Forbrugsafgifter	-476.065	-120.000	-590.000	-117.490
12	Renholdelse	-726.879	-794.000	-794.000	-699.667
13	Administrationsomkostninger	-591.630	-564.000	-579.000	-486.394
14	Foreningsomkostninger	-48.981	-79.500	-80.000	-42.885
	Omkostninger i alt	**-7.750.090**	**-9.247.500**	**-5.170.000**	**-3.530.722**
	Resultat før af- og nedskrivninger	**-2.551.452**	**-4.229.500**	**-133.000**	**1.599.420**
	Resultat før finansielle poster	**-2.551.452**	**-4.229.500**	**-133.000**	**1.599.420**
15	Finansielle omkostninger	-500.101	-500.000	-484.000	-573.923
	Finansielle poster i alt	**-500.101**	**-500.000**	**-484.000**	**-573.923**
	Årets resultat	**-3.051.553**	**-4.729.500**	**-617.000**	**1.025.497**

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.038.392	1.038.000	1.050.000	1.026.531
Overført restandel af årets resultat	-4.089.945	-5.767.500	-1.667.000	-1.034
Overført til "Overført resultat" i alt	-3.051.553	-4.729.500	-617.000	1.025.497
I alt	**-3.051.553**	**-4.729.500**	**-617.000**	**1.025.497**

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

Balance

AKTIVER

Note		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
	Ejendommen, matr.nr. 321 og 331 Kongens Enghave, København		
16	Ejendom	222.000.000	228.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**222.000.000**	**228.000.000**
	Anlægsaktiver i alt	**222.000.000**	**228.000.000**
17	Tilgodehavende hos beboere	17.235	14.645
18	Andre tilgodehavender	42.760	57.663
19	Periodeafgrænsningsposter	211.111	195.977
	Tilgodehavender i alt	**271.106**	**268.285**
20	**Likvide beholdninger**	**7.312.276**	**11.505.018**
	Omsætningsaktiver i alt	**7.583.382**	**11.773.303**
	Aktiver i alt	**229.583.382**	**239.773.303**

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

Balance

PASSIVER

Note		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
	Indskudskapital	977.556	977.556
	Reserve for opskrivninger	202.003.604	208.003.604
	Overført resultat	-48.022.844	-55.781.316
	Egenkapital før andre reserver	**154.958.316**	**153.199.844**
21	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	41.962.565	52.772.590
	Andre reserver i alt	**41.962.565**	**52.772.590**
	Egenkapital i alt	**196.920.881**	**205.972.434**
22	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	33.235	31.271
	Hensatte forpligtelser i alt	**33.235**	**31.271**
23	Gæld til realkreditinstitutter	30.518.479	31.568.870
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**30.518.479**	**31.568.870**
23	Gæld til realkreditinstitutter	1.050.391	1.038.392
	Deposita	780.057	768.443
24	Leverandører af varer og tjenesteydelser	105.544	132.744
25	Anden gæld	174.795	261.149
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**2.110.787**	**2.200.728**
	Gældsforpligtelser i alt	**32.629.266**	**33.769.598**
	Passiver i alt	**229.583.382**	**239.773.303**

26 Eventualforpligtelser
27 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
28 Beregning af andelsværdi
29 Fordeling af andelsværdi m.v.
30 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds-kapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22						
Saldo pr. 01.01.22	972.156	208.003.604	-49.481.495	159.494.265	44.564.349	204.058.614
Salg af bolig 151	5.400	0	882.922	888.322	8.208.241	9.096.563
Regulering af reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	0	-8.208.241	-8.208.241	0	-8.208.241
Årets resultat	0	0	1.025.498	1.025.498	0	1.025.498
Saldo pr. 31.12.22	977.556	208.003.604	-55.781.316	153.199.844	52.772.590	205.972.434
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	977.556	208.003.604	-55.781.316	153.199.844	52.772.590	205.972.434
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-6.000.000	0	-6.000.000	0	-6.000.000
Salg af bolig 151	0	0	0	0	-10.810.025	-10.810.025
Regulering af reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	0	10.810.025	10.810.025	0	10.810.025
Årets resultat	0	0	-3.051.553	-3.051.553	0	-3.051.553
Saldo pr. 31.12.23	977.556	202.003.604	-48.022.844	154.958.316	41.962.565	196.920.881

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

Noter

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
1. Boligafgifter, beboelse				
Boligafgift - medlemmer	4.600.981	4.601.000	4.601.000	4.579.806
Kælderleje - medlemmer	58.992	60.000	60.000	59.688
I alt	4.659.973	4.661.000	4.661.000	4.639.494
2. Lejeindtægter, beboelse				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	24.739	24.000	26.000	53.000
I alt	24.739	24.000	26.000	53.000
3. Lejeindtægter, erhverv				
Lejeindtægter, erhvervslejemål	317.559	308.000	325.000	303.840
Tomgang vedr. erhvervsleje	-82.035	0	0	-9.729
I alt	235.524	308.000	325.000	294.111
4. Vaskeriregnskab				
Vaskeriindtægter	183.417	190.000	190.000	188.520
Drift af vaskeri	-163.150	-190.000	-190.000	-168.044
I alt	20.267	0	0	20.476

Specifikation af vaskeriregnskab fremgår af side 33.

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
5. Andre indtægter				
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	155.750	0	0	54.950
Overdragelsesgebyr	30.000	25.000	25.000	22.000
Altankasser	0	0	0	750
Andre indtægter	2.727	0	0	1
I alt	188.477	25.000	25.000	77.701
6. Antenneregnskab				
Indgåede bidrag	339.643	330.000	330.000	329.658
Signallevering, Copydan mv.	-330.299	-330.000	-330.000	-320.074
I alt	9.344	0	0	9.584
7. Internetregnskab				
Indgåede bidrag	117.113	115.000	117.000	115.275
Afholfte udgifter	-56.799	-115.000	-117.000	-79.499
I alt	60.314	0	0	35.776
8. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	6.931			0
Glarmester	7.944			0
Dørtelefonanlæg	0			326.488
Murer	7.331			7.153
Tømrer	14.806			4.350
Blikkenslager og VVS	90.895			39.666
Varmeanlæg	103.464			92.596
Elektriker	20.591			41.547
Kloakarbejde	61.982			27.458
Gårdsplads og vej	166.312			106.190
Låseservice	93.375			13.876
Andre installationer	8.056			4.836
Udskiftning af vinduer og altandøre	53.125			0
Elektrolyse	27.865			0
Diverse	58.702			90.245
I alt	721.379	650.000	650.000	754.405

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Etablering af regnvandsseparering og dræn	4.208.445	5.686.000	1.477.000	158.594
10. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	805.613	1.192.000	828.000	1.121.870
Forsikringer	169.239	160.000	170.000	146.286
Refusion af forsikring	-105	0	0	-105
I alt	974.747	1.352.000	998.000	1.268.051
11. Forbrugsafgifter				
El	89.502	120.000	120.000	117.490
Renovation m.v.	386.563	0	470.000	0
I alt	476.065	120.000	590.000	117.490
12. Renholdelse				
Viceværtsservice	509.160	530.000	530.000	494.819
Trappevask	146.074	174.000	174.000	139.118
Bortkørsel af affald	0	10.000	10.000	1.438
Snerydning	12.538	30.000	30.000	6.615
Diverse	59.107	50.000	50.000	57.677
I alt	726.879	794.000	794.000	699.667

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
13. Administrationsomkostninger				
Administration	323.069	321.000	334.000	310.821
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.300	37.000	37.000	36.200
Telefon og internet	2.125	5.000	5.000	2.117
Kopiering og kontorartikler	1.191	15.000	15.000	875
Bestyrelsesmøder og andre møder	14.489	35.000	35.000	16.637
Blomster og gaver	4.708	4.000	4.000	500
Varmeregnskabshonorar	54.878	55.000	56.000	52.104
Advokathonorar	12.500	0	0	0
Gebyrer m.v.	23.441	20.000	25.000	21.451
Rådgivere etc. (Registrering af badeværelser)	62.579	35.000	35.000	10.139
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	31.600	36.000	32.000	35.550
Omkostning ved retssager/fogedsager	23.750	0	0	0
Kørselsgodtgørelse	0	1.000	1.000	0
I alt	591.630	564.000	579.000	486.394
14. Foreningsomkostninger				
Vurderingshonorar, overdragelser	0	0	0	2.188
Valuarvurdering	27.500	30.000	30.000	27.500
Tilskud til kurser og fester	2.054	20.000	20.000	8.622
Hjemmeside	4.815	4.500	5.000	4.500
Annonceudgifter	249	0	0	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	2.171	0	0	0
Tab, erhvervslejere	11.598	0	0	0
Diverse	594	25.000	25.000	75
I alt	48.981	79.500	80.000	42.885
15. Finansielle omkostninger				
Renter, realkreditinstitutter	500.101	500.000	484.000	516.086
Andre finansielle omkostninger 3	0	0	0	57.837
I alt	500.101	500.000	484.000	573.923

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

16. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.23	19.996.396	19.996.396
Kostpris pr. 31.12.23	19.996.396	19.996.396
Opskrivninger pr. 01.01.23	208.003.604	208.003.604
Op/nedskrivninger i året	-6.000.000	0
Op/nedskrivninger pr. 31.12.23	202.003.604	208.003.604
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	222.000.000	228.000.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 (kopi) udgør	157.000.000	157.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi 31. december 2023 på baggrund af en valuarvurdering af 5. februar 2024 af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard fra Lundsgaard Erhverv.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,4 (DCF-model)%.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

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

17. Tilgodehavende hos beboere

Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	13.750	13.750
Restancer, andelshavere	3.485	895
I alt	17.235	14.645

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

18. Andre tilgodehavender

Opkrævet acontovand	-313.058	-306.553
Afholdte udgifter til vand	323.556	314.261
Vandregnskab i alt	10.498	7.708
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	19.568
Vaskeriindtægter	31.538	30.007
Lejere og andelshavere	724	380
Øvrige andre tilgodehavender i alt	32.262	49.955
I alt	42.760	57.663

19. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt Yousee	85.299	85.068
Forudbetalt forsikring	125.812	110.909
I alt	211.111	195.977

20. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Kassebeholdning	1.000	1.000
Bestyrelseskonto	168.390	85.182
Nordea Bank A/S, Driftskonto	7.142.886	11.418.836
I alt	7.312.276	11.505.018

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

21. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.01.23	52.772.590	44.564.349
Årets regulering	-10.810.025	8.208.241
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 31.12.23	41.962.565	52.772.590

22. Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål

Hensættelse pr. 01.01.23	31.271	90.376
Årets hensættelse	1.964	3.236
Salg af bolig 151	0	-62.341
Hensættelse pr. 31.12.23	33.235	31.271

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

23. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23
Realkredit Danmark 034: Kontantlån, Obligationsrente 1,0 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	31.862.469	78,51	25 år og 9 mdr.	1,1328%	437.748	930.721	27.976.176	22.326.022	27.976.176
Realkredit Danmark 035: Kontantlån. Obligationsrente 1,0 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og	3.853.000	77,69	27 år og 7 mdr.	1,3026%	62.353	107.671	3.592.694	2.904.424	3.592.694
Gæld til realkreditinstitutter i alt					500.101	1.038.392	31.568.870	25.230.446	31.568.870

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:			
Gæld til realkreditinstitutter	31.568.870	1.050.391	30.518.479
I alt	31.568.870	1.050.391	30.518.479

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

24. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision	37.300	36.200
Øvrige skyldige omkostninger	7.778	0
Ørsted	9.053	21.462
Andre kreditorer	51.413	75.082
I alt	105.544	132.744

25. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	830.640	849.170
Afholdte udgifter til opvarmning	-655.845	-638.021
Varmeregnskab i alt	174.795	211.149
Mellemregning administrator	0	50.000
Øvrig anden gæld i alt	0	50.000
Anden gæld, kortfristet i alt	174.795	261.149

26. Eventualforpligtelser

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 den 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 lovbekendtgørelse 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 lovbekendtgørelse 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

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

ejendommen den 12. juni 2006.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 35.715.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

28. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	154.958.316
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	31.568.870
Prioritetsgæld, kursværdi	-25.230.446
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	6.338.424
Samlet andelsværdi	161.296.740
Den samlede indskudskapital udgør i alt	977.556
Værdi pr. indskudt andelskrone	165,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 28. marts 2023)	165,00

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

29. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Indskud pr. andelstype DKK	Andelsværdi pr. andels-type
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. +7, 3. tv.	8.950	1.476.750
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. + 9, 2. tv.	9.250	1.526.250
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
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
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

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

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. + 17, st. th.	10.800	1.782.000
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
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
124	Rubensteinsvej 27, 2. th. + 27, 2, tv.	7.700	1.270.500
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

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

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
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
166	Rubinsteinsvej 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
	I alt	977.556	161.296.740

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

30. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	158	157	9.806	9.752
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	2	39	93
B4	Erhvervslejemål	2	2	192	192
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	161	161	10.037	10.037

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
IR

D1 Foreningens stiftelsesår:
1986.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1940.

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
IR

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering.

		Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

Noter

				DKK pr. kvm	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	222.000.000	228.000.000	22.118	22.716
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	41.962.565	52.772.590	4.181	5.258

		31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	19	23
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	85	85

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?		X

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023	2022	2023	2022
	Indtægtsart:				
H1	Boligafgift	383.415	383.415	469	472
H2	Erhvervslejeindtægter	26.047	25.656	32	32
H3	Boliglejeindtægter	2.167	2.039	3	3

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

30. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.23	31.12.22
	Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1	Andelsværdi	16.449	16.449
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.554	2.246
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	19.003	18.695

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2023	2022	2021
	Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J	Årets resultat	-311	105	105
R	Årets afdrag	106	105	98

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2023	2022	2021
	Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1	Vedligeholdelse, løbende	72	75	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	419	16	78
M3	Vedligeholdelse i alt	491	91	116

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

31. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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 m.v.).

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

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

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Aktuelle og udskudte skatter

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

Note 4. Specifikation af vaskeriregnskab

	2023	Budget 2023	Budget 2024	**2022**
Vaskeriindtægt	-183.417			-188.520
Vaskekort / magnetkort	0			1.438
Salg af vaskekort / magnetkort	-525			-650
Reparation af vaskemaskiner	14.858			13.930
Vedligeholdelse	5.170			3.418
Vaskeriabonnement og eftersynsaftale	18.563			18.173
Vaskemidler	42.502			38.058
Gas	29.459			30.323
Elforbrug	29.864			35.428
Nettooverskud	**43.526**	**0**	**0**	**48.402**
Vandforbrug	23.260	0	0	27.925
Nettoresultat efter fratrukket vandforbrug	20.266	0	0	20.477

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

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

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

Navnet er skjult
Administrator
På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater
Serienummer: bb16b5d4-deb4-47e8-8fb7-808a743f07f1
IP: 185.157.xxx.xxx
2024-03-25 09:44:05 UTC

Rikke Ballegaard Nilsson
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Stubmøllegården
Serienummer: f6699e4a-d296-4664-80b1-f08e0abdc777
IP: 130.227.xxx.xxx
2024-03-25 09:49:44 UTC

Britta Birch Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Stubmøllegården
Serienummer: 7f21de90-bfb9-41ae-ab1c-313821e1974f
IP: 45.10.xxx.xxx
2024-03-25 10:21:15 UTC

Lars Rasmussen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Stubmøllegården
Serienummer: 47159460-a3a1-4710-b503-f96bcb4e6b72
IP: 188.64.xxx.xxx
2024-03-27 09:39:40 UTC

Sanne Berg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Stubmøllegården
Serienummer: 5eaead16-b690-42a1-8c30-3ab7e9b10e48
IP: 2.104.xxx.xxx
2024-03-27 20:21:51 UTC

Julie Breinholt Kjær Sølberg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Stubmøllegården
Serienummer: 47c53612-ffd8-489a-b8c5-0e7c50ded1a2
IP: 212.170.xxx.xxx
2024-03-29 20:17:16 UTC

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

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/validator**

PENNEO

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

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

Hans Christian Dreiøe Seidelin
Bestyrelsesformand
På vegne af: A/B Stubmøllegården
Serienummer: 2be09557-efe7-40d9-b5a4-1ef9b61334e7
IP: 93.162.xxx.xxx
2024-04-15 05:52:46 UTC

Jørgen Greve
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B Stubmøllegården
Serienummer: 275ed67e-26ca-469f-a575-7048e0e3a9fd
IP: 89.150.xxx.xxx
2024-04-21 18:20:32 UTC

Søren Deleuran Andersen
BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 32895468
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Beierholm
Serienummer: d5ee2aaa-a2a1-46ec-a092-1a3f654d80c4
IP: 212.98.xxx.xxx
2024-04-24 14:37:56 UTC

Penneo dokumentnøgle: G1SKJ-L2ILE-TJV3V-40N46-ZMBWC-CVENN

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/validator**