



Andelsboligforeningen

Teglmøllevej 2 - 10

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2014/2015

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den 22/10 2015

Dirigent:

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsensgade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	Side 1
Bestyrelsens påtegning	Side 2
Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet.....	Side 3
Anvendt regnskabspraksis.....	Side 4
Resultatopgørelse 1. juli 2014 - 30. juni 2015	Side 5
Balance 30. juni 2015:	
Aktiver	Side 6
Passiver	Side 7
Noter 1 - 18	Side 8 - 13
Note 19 - Beregning af andelskronen.....	Side 13 - 14
Note 20 - Nøgletal.....	Side 14
Note 21 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger	Side 15 - 18

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen Teglholmsgården
Stubmøllevej 2 - 10
Rubinsteinsvej 2 - 20
Händelsvej 7 - 21
2450 København SV

Bestyrelse

Pia Lis Bendtsen (formand)
Mads Grenaa Larsen
Allan Iken
Keld Holm
Susan Dyberg

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Revisor

LUNI Revision I/S
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 1.178.458 og en egenkapital på kr. 100.968.187, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 30. juni 2015, herunder andelskronens værdi, jfr. note 19.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 12. august 2015

i bestyrelsen:

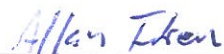


Pia Lis Bendtsen
Formand



Mads Grenaa Larsen

Susan Dyberg



Allan Iken

Keld Holm

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Teglholmsgården for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 21. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 15. august 2015
LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, samt bekendtgørelse nr. 1539 §3 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift, lejeindtægt og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2015 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2015 (gæld).

Årets resultat kr. 1.178.458 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommene matr.nr. 307 og 319 af Kongens Enghave med 115 boliger (før sammenlægninger) og 3 erhvervslejemål er optaget til den offentlige ejendomsvurdering.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

Driftsmidler afskrives over forventet levetid, som er vurderet til 10 år.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 29.601.527, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2015, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 28.841.513, jf. note 16.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Skatter afsættes med p.t. 23,50% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervmæssige udlejning af såvel bolig- som erhvervslejemål.

Resultatopgørelse 1. juli 2014 - 30. juni 2015

	Noter	2014/15	2013/14
Indtægter:			
Boligafgift		4.124.309	4.081.439
Kabelnet		106.590	107.100
Lejeindtægter		693.185	683.136
Vaskeri overskud, netto, note 1	1	1.105	-45.467
Indmeldelses og ventelistegebyr		18.000	16.000
Indtægt, fejning og snerydning naboejendom		15.600	15.600
Indtægter i alt		<u>4.958.789</u>	<u>4.857.808</u>
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring	2	826.508	759.992
Forbrugsafgifter	3	751.551	695.660
Renholdelse	4	540.608	458.461
Vedligeholdelse, løbende	5	207.870	484.820
Vedligeholdelse, genopretning	6	316.846	857.488
Administrationsomkostninger	7	211.141	229.773
Øvrige foreningsomkostninger	8	81.342	75.973
Afskrivninger på bolignet, side 6		5.377	176.608
Omkostninger i alt		<u>2.941.243</u>	<u>3.738.775</u>
Resultat før finansielle poster		<u>2.017.546</u>	<u>1.119.033</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	9	22.023	27.946
Finansielle omkostninger	10	-861.111	-1.297.672
Finansielle poster i alt		<u>-839.088</u>	<u>-1.269.726</u>
Årets resultat før skat og afdrag		<u>1.178.458</u>	<u>-150.693</u>
Selskabsskat af årets resultat	11	0	0
Selskabsskat tidligere år		0	0
Årets resultat før afdrag		<u>1.178.458</u>	<u>-150.693</u>
Betalte prioritetsafdrag	16	701.744	649.075
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		476.714	-799.768
Disponeret i alt		<u>1.178.458</u>	<u>-150.693</u>

Balance 30. juni 2015

	Noter	30/6 2015	30/6 2014
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave, København: (kontantværdi 1/10 2014 kr. 128.000.000)			
		25.865.858	25.865.858
		383.607	383.607
		2.334.262	2.334.262
		4.652.849	4.652.849
		-1.512.176	-1.512.176
		<u>31.724.400</u>	<u>31.724.400</u>
		96.275.600	96.275.600
	13	<u>128.000.000</u>	<u>128.000.000</u>
		5.377	181.985
		-5.377	-176.608
		<u>0</u>	<u>5.377</u>
		321.821	367.795
		-45.974	-45.974
		<u>275.847</u>	<u>321.821</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>128.275.847</u>	<u>128.327.198</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
		13.403	47.959
		0	4.000
	11	0	0
	14	0	0
		101.051	22.371
		6.527	12.552
		7.870	0
		36.115	11.969
		0	0
		<u>29.307</u>	<u>47.806</u>
Tilgodehavender i alt		<u>194.273</u>	<u>146.657</u>
Likvide beholdninger:			
Likvide beholdninger	15	<u>3.972.547</u>	<u>2.064.911</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>3.972.547</u>	<u>2.064.911</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.166.820</u>	<u>2.211.568</u>
Aktiver i alt		<u>132.442.667</u>	<u>130.538.766</u>

Balance 30. juni 2015

	Note	30/6 2015	30/6 2014
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelsindskud:			
Saldo primo		2.394.361	2.394.361
Til/afgang.....		0	0
		<u>2.394.361</u>	<u>2.394.361</u>
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo		76.976.705	76.339.599
Årets op/nedskrivning.....		-1.131.114	637.106
		<u>75.845.591</u>	<u>76.976.705</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-712.670	-2.316.886
Årets kursregulering.....		-47.344	1.604.216
		<u>-760.014</u>	<u>-712.670</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		1.879.782	4.292.437
Realiseret kurstab, prioritetsgæld		0	-2.261.962
Overført fra resultatopgørelsen		1.178.458	-150.693
		<u>3.058.240</u>	<u>1.879.782</u>
Egenkapital til andelsberegning		<u>80.538.178</u>	<u>80.538.178</u>
Hensættelse til opsat vedligeholdelse, kursregulering af gæld samt fald i ejendomsværdi:			
Saldo primo.....		19.298.895	19.936.001
Årets henlæggelse		1.131.114	-637.106
		<u>20.430.009</u>	<u>19.298.895</u>
Egenkapital i alt.....		<u>100.968.187</u>	<u>99.837.073</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld, kursværdi	16	29.601.527	30.255.928
Langfristet gæld i alt		<u>29.601.527</u>	<u>30.255.928</u>
Kortfristet gæld:			
Forudbetalt boligafgift/leje		32.518	18.168
Feriepengeforpligtelse		60.450	48.050
Mellemregning administrator		0	1.509
Skyldig A-skat og Am-bidrag		8.985	24.738
Skyldige omkostninger	17	29.546	269.099
Forudbetalt leje og deposita		84.569	84.201
Overdragelse mellem andelshavere		1.656.885	0
Kortfristet gæld i alt		<u>1.872.953</u>	<u>445.765</u>
Gæld i alt		<u>31.474.480</u>	<u>30.701.693</u>
Passiver i alt		<u>132.442.667</u>	<u>130.538.766</u>
Eventualforpligtelser	18		

Noter

	2014/15	2013/14
1. <u>Vaskeri overskud, netto</u>		
Indtægter	87.129	85.107
Service og reparation.....	-40.050	-84.600
Afskrivning vaskemaskiner	-45.974	-45.974
	<u>1.105</u>	<u>-45.467</u>
2. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskatter	641.859	602.201
Forsikringer og serviceabonnementer	184.649	157.791
	<u>826.508</u>	<u>759.992</u>
3. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Vandafgift	387.002	348.225
Renovation	253.089	240.536
Elforbrug fællesarealer	107.552	102.900
Ejendommens andel varme/vand	3.908	3.999
	<u>751.551</u>	<u>695.660</u>
4. <u>Renholdelse</u>		
Vicevært. Løn og feriepenge	409.805	349.185
Trappevask	106.144	105.050
Afrejsning af graffiti.....	10.738	0
Snebekæmpelse	0	3.880
Skadedyrsbekæmpelse.....	12.695	0
Rengøringsartikler	1.226	346
	<u>540.608</u>	<u>458.461</u>
5. <u>Vedligeholdelse, løbende</u>		
Elektriker	49.478	36.868
Snedker/tømrer	4.334	74.663
Glarimester	0	5.526
VVS, blikkenslager	79.852	105.177
Maler	4.371	7.045
Låse og nøgler	13.411	13.162
Værktøj/maskiner/hjælpemidler	28.782	30.623
Varmemålere/radiatorer	582	10.281
Have/gårdanlæg	47.195	74.774
Refusion fra andre andelsforeninger vedr. gårdvedligeholdelse.....	-75.113	0
Indvendig vedligeholdelse, lejemål	0	41.000
Vedligeholdelse tag	0	80.000
Kloakservice	0	4.048
Varmeanlæg	54.978	1.653
	<u>207.870</u>	<u>484.820</u>

Noter

	2014/15	2013/14
6. <u>Vedligeholdelse, genopretning</u>		
Trappe istandsættelse.....	110.000	0
Udbedring af garager.....	50.406	0
Maling af kældre.....	92.000	0
Montering af varmemålere.....	64.440	0
Renovering af asfaltarealer i ejendommens gård	0	324.925
Istandsættelse af kældre	0	532.563
	<u>316.846</u>	<u>857.488</u>
7. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar	147.933	142.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.750	27.500
Kontrolmanual varmeanlæg.....	2.009	1.976
Telefon og telefongodtgørelse	17.808	15.385
Gebyrer, porto og kontorartikler	13.971	22.906
Digital postkasse.....	670	0
Øvrig administration	0	4.506
Assistance ved låneomlægning	0	15.000
	<u>211.141</u>	<u>229.773</u>
8. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
Bestyrelseshonorar	60.000	60.000
Bestyrelsesmøde og generalforsamling m.v.	7.552	4.996
Dansk kabel TV.....	7.921	0
Nøgletalsskema.....	4.030	0
Arkitektrådgivning	0	8.794
Hjemmeside	1.740	1.565
Repræsentation/gaver	99	618
	<u>81.342</u>	<u>75.973</u>
9. <u>Finansielle indtægter</u>		
Nordea, foreningskonto	376	8.722
Arbejdernes Landsbank, formueflex	21.647	19.224
	<u>22.023</u>	<u>27.946</u>
10. <u>Finansielle omkostninger</u>		
Skattekonto, netto.....	953	0
Nordea, omprioriteringskonto	0	8
Prioritetsrenter og bidrag	860.158	1.267.898
Omprioriteringsomkostninger	0	29.766
	<u>861.111</u>	<u>1.297.672</u>

Noter

11. Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 5		693.185
Omkostninger, side 5 inkl. afskrivninger bolignet	2.941.243	
Finansiering, side 5	839.088	
Renter skattekonto, side 9.....	-953	
Vaskeri, side 5	-1.105	
Fejning og snerydning for naboejendom	-15.600	

Skattemæssige afskrivninger, note 12:

Centralvarmeanlæg, kedler m.v.	2.396.139
Børneinstitution og bodega 291 m2	506.244
Afskrivningsgrundlag	<u>2.902.383</u>

Afskrivning 4 % af kr. 2.902.383 (16. år - 73 % i alt)	116.095
Fællesudgifter til fordeling	<u>3.878.768</u>

Andel i fællesudgifter $3.878.768 \times 693.185$

4.924.084 (4.958.789 - 18.000 - 15.600 - 1.105).....	-546.031
Skattepligtig indkomst.....	147.154
Primo negativ skattepligtig indkomst til fremtidig modregning	-501.680
Ultimo negativ skattepligtig indkomst til fremtidig modregning	<u>-354.526</u>
Skat 23,50% af kr. 0	0
A conto betalt	0
Overskydende skat	<u>0</u>

12. Skattemæssig afskrivningsgrundlag

Vurdering 1/1 1999:

	Grund	I alt
Matr.nr. 319	5.225.200	13.100.000
Matr.nr. 307	3.991.100	11.000.000
	<u>9.216.300</u>	<u>24.100.000</u>
Købesum 1/7 1999		25.865.858
- grund $9.216.300 \times 25.865.858$		
24.100.000		-9.891.598
Bygninger i alt		15.974.260
Centralvarmeanlæg, kedler m.v. 15%		-2.396.139
Etageareal ekskl. kælder og loft 7.805 m2		13.578.121
Boliger 7.514 m2		-13.071.877
Børneinstitution og bodega 291 m2		<u>506.244</u>

Noter

13. Værdiansættelse, ejendom

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2014 kr. 128.000.000

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure normalt revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering. Vurderingen er dog udsendt til 2017.

Anvendelsen af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelsen af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

14. Grundejernes Investeringsfond

Opgørelse af udvendig vedligeholdelse til G.I. regnskabsskema

<u>Boligreguleringsloven</u>	<u>§18</u>	<u>§18b</u>
Saldo primo efter korrektion af G.I.....	0	-293.470
Hensættelser, 571 m2 á kr. 80 - juli - december 2014	22.840	
Hensættelser, 571 m2 á kr. 81 - januar - juni 2015	23.126	
Hensættelser, 571 m2 á kr. 61/73 - juli - december 2014		18.628
Hensættelser, 571 m2 á kr. 61/74 - januar - juni 2015		18.729
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 5, note 5 + 6	524.716	
Lejernes indvendige vedligeholdelse, note 5	0	
	<u>524.716</u>	
Andel 588/7.720 m2	-38.810	
Overførsel til §18b	-7.156	7.156
Saldo ultimo - vedligeholdelsesoverskud.....	<u>0</u>	<u>-248.957</u>

15. Likvide beholdninger

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Nordea, foreningskonto	2.431.676	545.687
Arbejdernes Landsbank, formueflex	1.540.871	1.519.224
	<u>3.972.547</u>	<u>2.064.911</u>

16. <u>Prioritetsrenter og -gæld</u>	Noter			
	Renter	Afdrag	Kursværdi	Restgæld
Nordea, kontantlån 3,685837 % opr. kr. 14.946.000 restløbetid 28 år 6 mdr.	608.014	283.532	14.847.505	14.523.077
Nordea, rentetilpasning inkonv. 1,279358 % opr. kr. 14.946.000..... restløbetid 28 år 6 mdr.	252.144	418.212	14.754.022	14.318.436
	<u>860.158</u>	<u>701.744</u>	<u>29.601.527</u>	<u>28.841.513</u>

17. <u>Skyldige omkostninger</u>	2014/15	2013/14
For meget opkrævet leje børnehave.....	0	171.333
ATP	630	516
Skattekonto.....	166	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.750	28.750
Murermester Jan Jarstrup	0	68.500
	<u>29.546</u>	<u>269.099</u>

18. Eventualforpligtelser

Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr.116.188 for 7 lejemål.

Ejerpantebreve nom. kr. 500.000 med meddelelse til Danske Bank.

Avancebeskatning og genvundne afskrivninger ved salg af sidste lejemål - virksomhedsophør.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne.

19. Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2015

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, handelsværdi samt vedtægternes § 10:

Foreningens egenkapital	100.968.187
Reduktion for delvis anvendelse af opskrivning	<u>-20.430.009</u>
	<u>80.538.178</u>
Andelsindskud:	
Primo andele (7.145 m2 á kr. 335,11)	2.394.361
I årets løb	0
I alt andele (7.145 m2 á kr. 335,11)	<u>2.394.361</u>

Noter

19. Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2015 fortsat

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014.
Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

	80.538.178		
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.394.361		33,64

Sidste års andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen i 2013/14		33,64
--------------------------------------------------------------------------	--	-------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper

<u>Type areal m²</u>	<u>Indskud</u>	<u>Antal andele</u>	<u>Andelsværdi pr. type</u>	<u>Andelsværdi i alt pr. type</u>
42	14.075	1	473.423	473.423
45	15.080	1	507.239	507.239
46	15.415	1	518.511	518.511
51	17.091	1	574.871	574.871
52	17.426	51	586.143	29.893.273
53	17.761	2	597.415	1.194.829
60	20.107	3	676.318	2.028.955
67	22.452	18	755.222	13.594.000
82	27.479	3	924.302	2.772.905
89	29.825	2	1.003.206	2.006.411
94	31.500	1	1.059.565	1.059.565
97	32.505	3	1.093.358	3.280.074
98	32.841	1	1.104.653	1.104.653
104	34.851	16	1.172.285	18.756.563
112	37.532	1	1.262.461	1.262.461
134	44.905	1	1.510.444	1.510.444
		106		80.538.178

Noter

20. Nøgletal

	<u>Grundlag</u>	<u>Kr. pr. m² andel</u>
Offentlig ejendomsvurdering	128.000.000	17.915
Anskaffelsessum (kostpris)	31.724.400	4.440
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	27.307.660	3.822
Foreslået andelsværdi	80.538.178	11.272
		<u>Kr./m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	7.145	577
		<u>I pct.</u>
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger	524.716	12
Øvrige omkostninger	2.416.527	54
Finansielle poster, netto	839.088	19
Afdrag	701.744	16
	<u>4.482.075</u>	<u>100</u>

Noter

21. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	106	7.145
B3	Boliglejemål	7	369
B4	Erhvervslejemål	2	291
	I alt	115	7.805
B5	Øvrige betalende lejemål (kældre og garager) ej i BBR	24	382
B6	I alt	139	8.187

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	Bruttoetageareal			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1999
D2	Ejendommens opførelsesår	1940

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	128.000.000	15.635

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.430.009	2.495

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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		X

Noter

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1-B5)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	347.265	x 12	/ 7.145	583
H2	Erhvervslejeindtægter (ej BBR	29.174	x 12	/ 361	1.203
H3	Boliglejeindtægter	18.505	x 12	/ 369	602
H4	Kælderleje	4.199	x 12	/ 124	406
H5	Garageleje	5.941	x 12	/ 258	276

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012/13 Kr. pr. m ²	2013/14 Kr. pr. m ²	2014/15 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	63	-21	165

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning	
K1	Andelsværdi	11.272	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.822	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)	
K3	Teknisk andelsværdi	15.094	K1 plus K2	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2012/13 Kr. pr. m ²	2013/14 Kr. pr. m ²	2014/15 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	44	59	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	105	39
M3	Vedligeholdelse i alt	44	164	65

Noter

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012/13 Kr. pr. m ²	2013/14 Kr. pr. m ²	2014/15 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	81	91	98