



Andelsboligforeningen

Teglmøllevej 2 - 10

CVR nr. 21 76 85 96

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2019/2020

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den / 2020

Dirigent:

Administrator:

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

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	Side 1
Bestyrelsens og administrators påtegning	Side 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	Side 3 - 4
Anvendt regnskabspraksis.....	Side 5
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	Side 6
Balance 30. juni 2020:	
Aktiver	Side 7
Passiver	Side 8
Noter 1 - 17	Side 9 - 14
Note 18 - Beregning af andelskronen.....	Side 14 - 15
Note 19 - Nøgletal.....	Side 15
Note 20 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger	Side 16 - 19

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen Teglholmsgården
Stubmøllevej 2 - 10
Rubinsteinsvej 2 - 20
Händelsvej 7 - 21
2450 København SV
CVR nr. 21 76 85 96

Bestyrelse

Pia Lis Bendtsen (formand)
Lea Ottosen
Allan Iken
Lars Thorsager Jensen
René Lohmann

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11
CVR nr. 35 67 79 68

Revisor

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 2.053.239 og en egenkapital på kr. 130.032.413, 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 2020, herunder andelskronens værdi, jfr. note 18.

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

København, den

i bestyrelsen:

Pia Lis Bendtsen
Formand

Lea Ottosen

René Lohmann

Allan Iken

Lars Thorsager Jensen

Administrators påtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Teglhølmmsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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.

København, den

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Teglholmsgården.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Teglholmsgården for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30 juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet nedenfor i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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.

Farum, den
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
CVR nr. 17811371

Vita Gunborg
Registreret revisor
MNE nr. 7492

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ejendommen er værdiansat ved valuarvurdering mod tidligere den offentlige ejendomsvurdering.

Resultatopgørelsen

Boligafgift, lejeindtægt og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2020 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2020 (gæld).

Årets resultat kr. 2.053.239 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver:

Ejendommene matr.nr. 307 og 319 af Kongens Enghave med 115 boliger (før sammenlægninger) og 2 erhvervslejemål er optaget til valuarvurdering af den 26. juni 2020.

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. 25.912.237, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2020, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 26.481.195, jf. note 15.

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

Selskabsskat afsættes med 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervmæssige udlejning af såvel bolig- som erhvervslejemål.

Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

	Noter	2019/20	2018/19
Indtægter:			
Boligafgift		4.223.559	4.395.480
Kabelnet		109.012	110.160
Lejeindtægter		634.858	644.334
Vaskeri nettoresultat, note 1	1	-9.452	-28.673
Kondirum.....		8.352	7.175
Indmeldelsesgebyr		10.000	6.000
Indtægt, fejning og snerydning naboejendom		20.040	20.040
Tilskud Københavns Kommune vedr. byggesag.....		0	194.300
Indtægter i alt		4.996.369	5.348.816
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring	2	862.039	850.223
Forbrugsafgifter	3	312.652	308.777
Renholdelse	4	454.173	409.364
Vedligeholdelse, løbende	5	420.346	315.302
Vedligeholdelse, genopretning	6	0	85.860
Administrationsomkostninger	7	252.257	239.736
Øvrige foreningsomkostninger	8	167.051	151.210
Hensat til indvendig vedligehold (lejelejligheder).....		7.741	6.424
Omkostninger i alt		2.476.259	2.366.896
Resultat før finansielle poster		2.520.110	2.981.920
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	9	1.107	2.259
Finansielle omkostninger	10	-408.842	-496.924
Finansielle poster i alt		-407.735	-494.665
Årets resultat før skat og afdrag		2.112.375	2.487.255
Selskabsskat af årets resultat	11	-59.136	-37.796
Selskabsskat tidligere år.....		0	-319
Årets resultat før afdrag		2.053.239	2.449.140
Betalte prioritetsafdrag	15	872.281	889.489
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		1.180.958	1.559.651
Disponeret i alt		2.053.239	2.449.140

Balance 30. juni 2020

	Noter	30/6 2020	30/6 2019
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave, København: (kontantværdi 1/10 2019 kr. 128.000.000)			
Anskaffelsessum inkl. omkostninger		25.865.858	25.865.858
Tagrenovering 1999-2001 - byfornyelsestilskud		383.607	383.607
Renovering faldstammer, fortov, kældertrapper 2006/08.....		2.334.262	2.334.262
Renovering af faldstammer, kloak og vaskekælder 2011/12. - vedligeholdelsesandel 13/40 af tilgang		4.652.849	4.652.849
Etablering af forbrugsmålere 2017/18.....		-1.512.176	-1.512.176
		1.096.023	1.096.023
		<u>32.820.423</u>	<u>32.820.423</u>
Opskrivning til valuar vurdering af den 26. juni 2020.....		116.179.577	95.179.577
		<u>149.000.000</u>	<u>128.000.000</u>
Vaskemaskiner 2011/12.....		91.951	137.925
- afskrivninger 10% af kr. 459.743.....		-45.974	-45.974
		<u>45.977</u>	<u>91.951</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>149.045.977</u>	<u>128.091.951</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende hos andelshavere og lejere		19.933	16.531
Grundejerforeningens Investeringsfond	13	0	0
Forudbetalte omkostninger		80.041	99.544
Andre tilgodehavender.....		26.987	0
Fordeling vand/varmeregnskab.....		0	58.086
Tilgodehavender i alt		<u>126.961</u>	<u>174.161</u>
Likvide beholdninger:			
Likvide beholdninger	14	<u>8.553.216</u>	<u>5.768.044</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>8.553.216</u>	<u>5.768.044</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.680.177</u>	<u>5.942.205</u>
Aktiver i alt		<u>157.726.154</u>	<u>134.034.156</u>

Balance 30. juni 2020

	Note	30/6 2020	30/6 2019
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelsindskud:			
Saldo primo		2.469.091	2.469.091
Til/afgang.....		0	0
		<u>2.469.091</u>	<u>2.469.091</u>
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo		73.372.034	73.372.034
Opskrivning af ejendom.....		21.000.000	0
Overført til hensættelser.....		-1.000.000	0
		<u>93.372.034</u>	<u>73.372.034</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-1.047.692	-779.122
Årets kursregulering.....		-68.047	-268.570
		<u>-1.115.739</u>	<u>-1.047.692</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		10.446.245	7.997.105
Salg af lejligheder.....		0	0
Overført fra resultatopgørelsen		2.053.239	2.449.140
		<u>12.499.484</u>	<u>10.446.245</u>
Egenkapital til andelsberegning		<u>107.224.870</u>	<u>85.239.678</u>
<i>Hensættelse til opsat vedligeholdelse, kursregulering af gæld samt fald i ejendomsværdi:</i>			
Saldo primo.....		21.807.543	21.807.543
Årets henlæggelse.....		1.000.000	0
		<u>22.807.543</u>	<u>21.807.543</u>
Egenkapital i alt.....		<u>130.032.413</u>	<u>107.047.221</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld, kursværdi	15	25.912.237	26.703.772
Næste års afdrag.....		-864.368	-915.200
Langfristet gæld i alt		<u>25.047.869</u>	<u>25.788.572</u>
Kortfristet gæld:			
Prioritetsgæld, næste års afdrag		864.368	915.200
Forudbetalt boligafgift/leje		13.116	23.073
Igangværende andelsbolighandler.....		1.298.537	0
Fordeling vand/varmeregnskab.....		143.863	0
Feriepengeforpligtelse		42.007	40.995
Skyldig A-skat og Am-bidrag		26.923	8.786
Skyldige omkostninger	16	65.127	65.841
Forudbetalt leje og deposita		68.038	68.038
Mellemregning administrator		25.859	18.523
Selskabsskat af årets resultat.....	11	59.136	37.796
Selskabsskat tidligere år.....		37.796	0
Saldo hensættelse indvendig vedligeholdelse lejere.....		1.102	20.111
Kortfristet gæld i alt		<u>2.645.872</u>	<u>1.198.363</u>
Gæld i alt		<u>27.693.741</u>	<u>26.986.935</u>
Passiver i alt		<u>157.726.154</u>	<u>134.034.156</u>
Eventualforpligtelser	17		

Noter

	2019/20	2018/19
1. <u>Vaskeri resultat, netto</u>		
Indtægter	80.034	78.828
Service og reparation.....	-43.512	-61.527
Afskrivning vaskemaskiner	-45.974	-45.974
	<u>-9.452</u>	<u>-28.673</u>
2. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskatter	735.043	729.968
Forsikringer og serviceabonnementer	126.996	120.255
	<u>862.039</u>	<u>850.223</u>
3. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Renovation	218.180	212.061
Elforbrug fællesarealer	94.472	96.716
	<u>312.652</u>	<u>308.777</u>
4. <u>Renholdelse</u>		
Vicevært. Løn og feriepenge	342.729	286.465
Trappevask	103.500	103.500
Skadedyrsbekæmpelse.....	3.612	18.230
Rengøringsartikler	4.332	1.169
	<u>454.173</u>	<u>409.364</u>
5. <u>Vedligeholdelse, løbende</u>		
Elektriker	2.974	15.038
Snedker/tømrer	8.265	11.833
VVS, blikkenslager	133.602	56.829
Låse og nøgler	14.933	28.484
Værktøj/maskiner/hjælpemidler	17.996	35.420
Varmeanlæg	21.095	59.752
Port/dørtelefon.....	9.013	6.769
Glimester.....	4.868	25.524
Have/gårданlæg omkostning/refusion fra naboejendomme.....	11.676	35.712
Kloakservice.....	57.682	15.586
Murer.....	4.791	16.939
Varmemålere/radiatorer	4.546	7.416
Renovering beboerlokale.....	63.861	0
Ny port.....	23.794	0
Maler	41.250	0
	<u>420.346</u>	<u>315.302</u>

Noter

	2019/20	2018/19
6. <u>Vedligeholdelse, genopretning</u>		
Renovering faldstammer.....	0	64.375
Toilet i gården.....	0	21.485
	<u>0</u>	<u>85.860</u>
	2019/20	2018/19
7. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar	171.496	166.502
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.150	32.188
Telefon og telefongodtgørelse	16.366	22.864
Gebyrer, porto og kontorartikler	26.795	22.004
Digital postkasse.....	855	855
Lejekontrakter, attester.....	6.974	0
Persondatasikkerhed og CPR validering.....	0	3.120
Indtægtsført skyldigt.....	-3.379	-7.797
	<u>252.257</u>	<u>239.736</u>
8. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
Bestyrelseshonorar	60.000	60.000
Dansk kabel TV.....	9.132	7.579
Nøgletalsskemaer.....	2.390	3.515
Bestyrelsesmøde og generalforsamling m.v.	360	6.545
Beboeraktiviteter.....	1.669	985
Valuarvurdering.....	30.000	0
Energimærkning.....	29.750	0
Vedligeholdelsesplan.....	18.750	0
Offentlige gebyrer.....	15.000	0
Byggeteknisk rådgivning	0	8.836
Byggehonorar Sjeldani.....	0	18.750
Låneomlægning honorar Sjeldani.....	0	45.000
	<u>167.051</u>	<u>151.210</u>
9. <u>Finansielle indtægter</u>		
Arbejdernes Landsbank, formueflex	1.107	2.259
	<u>1.107</u>	<u>2.259</u>
10. <u>Finansielle omkostninger</u>		
Omprioriteringsomkostninger.....	15.730	0
Prioritetsrenter og bidrag	393.112	496.924
	<u>408.842</u>	<u>496.924</u>

Noter

11. Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 6	634.858
Omkostninger, side	2.476.259
Finansiering, side 6	407.735
Vaskeri, side 6	9.452
Fejning og snerydning for naboejendom	-20.040
Valuarvurdering.....	-30.000

Skattemæssige afskrivninger, note 12:

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

Afskrivning 4 % af kr. 2.902.383 (21. år - 93 % i alt)	<u>20.250</u>
Fællesudgifter til fordeling	<u>2.863.656</u>

Andel i fællesudgifter

<u>2.863.656</u> x <u>634.858</u>	-365.987
4.967.429 (4.223.559+109.012+634.858)	

Skattepligtig indkomst.....	<u>268.871</u>
Overført underskud tidligere år.....	<u>0</u>
Skattepligtig indkomst efter overførsel af årets underskud.....	<u>268.871</u>
Skat 22% af kr. 268.800.....	59.136
A conto betalt	<u>0</u>
Skyldig skat	<u>59.136</u>

Overført underskud.....	0
Anvendt underskud.....	<u>0</u>
Overskud til fremførsel.....	0

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 <u>9.216.300 x 25.865.858</u>		
24.100.000		<u>-9.891.598</u>
Bygninger i alt		15.974.260
Centralvarmeanlæg, kedler m.v. 15%		<u>-2.396.139</u>
Etageareal ekskl. kælder og loft 7.805 m2		13.578.121
Boliger 7.514 m2		<u>-13.071.877</u>
Børneinstitution og bodega 291 m2		<u>506.244</u>

Noter

13.	<u>Grundejernes Investeringsfond</u>		
	Opgørelse af udvendig vedligeholdelse til G.I. regnskabsskema		
	<u>Boligreguleringsloven</u>	<u>§18</u>	<u>§18b</u>
	Saldo primo	0	-143.476
	Hensættelser, 437 m2 á kr. 84 - juli - december 2019	18.354	
	Hensættelser, 437 m2 á kr. 84 - januar - juni 2020	18.354	
	Hensættelser, 437 m2 á kr. 63/76 - juli - december 2019		15.657
	Hensættelser, 437 m2 á kr. 64/77 - januar - juni 2020		15.875
	Afholdt vedligeholdelse:		
	Side 5, note 5 + 6	420.346	
		<u>420.346</u>	
	Andel 437/7514 m2	-24.447	
	Lejernes indvendige vedligeholdelse, primo saldo.....	-20.111	
	Lejernes indvendige vedligeholdelse, tilgang.....	-7.741	
	Lejernes indvendige vedligeholdelse, ultimo saldo.....	<u>1.102</u>	-26.750
	Overførsel til §18b	14.489	-14.489
	Saldo ultimo - vedligeholdelsesoverskud.....	<u>0</u>	<u>-126.433</u>
14.	<u>Likvide beholdninger</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	Nordea, foreningskonto	6.994.268	4.209.452
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	1.558.948	1.558.592
		<u>8.553.216</u>	<u>5.768.044</u>

15. <u>Prioritetsrenter og -gæld</u>	<u>Noter</u>			
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea, kontantlån 2,254332 % opr. kr. 14.410.000.....				
Indfriet.....	90.664	102.887	0	0
Nordea, kontantlån 1,608629 % opr. kr. 13.703.000.....				
restløbetid 29 år 3 mdr.	210.950	269.233	13.633.634	13.433.767
Nordea, rentetilpasning inkonv. 0,290270 % opr. kr. 14.946.000.....				
restløbetid 23 år 3 mdr.	91.498	500.161	12.278.603	12.047.428
	<u>393.112</u>	<u>872.281</u>	<u>25.912.237</u>	<u>25.481.195</u>

16. <u>Skyldige omkostninger</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
ATP	852	852
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.150	32.188
Valuar.....	30.000	0
Samlet betaling.....	1.125	338
Reprodan trappevask.....	0	8.625
HV Låseteknik ApS.....	0	1.755
Techem.....	0	1.518
Miele A/S.....	0	12.150
Chrisal Dansk Skadedyrservice.....	0	8.415
	<u>65.127</u>	<u>65.841</u>

17. Eventualforpligtelser
Ejerpantebrev nom. kr. 500.000 med meddelelse til Danske Bank.
Avancebeskatning og genvundne afskrivninger ved salg af sidste lejemål - virksomhedsophør.

18. Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2020
Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b, valuarvurdering samt vedtægternes § 10:

Foreningens egenkapital	130.032.413
Reduktion for delvis anvendelse af opskrivning	<u>-22.807.543</u>
	<u>107.224.870</u>
Andelsindskud:	
I alt andele (7.368 m2 á kr. 335,11)	2.469.091
Tilgang.....	<u>0</u>
I alt andele (7.368 m2 á kr. 335,11)	<u>2.469.091</u>

Noter

18. Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2020 fortsat

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering.

	<u>107.224.870</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.469.091	<u>43,43</u>

Sidste års andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen i 2018/19		<u>34,52</u>
--	--	--------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<u>Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper</u>		Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
Type areal m ²	Indskud			
42	14.075	1	611.217	611.217
45	15.080	1	654.875	654.875
46	15.415	1	669.428	669.428
51	17.091	1	742.192	742.192
52	17.426	54	756.745	40.864.229
53	17.761	2	771.298	1.542.596
60	20.107	3	873.167	2.619.502
67	22.452	19	975.037	18.525.699
82	27.479	3	1.193.329	3.579.986
89	29.825	2	1.295.198	2.590.396
94	31.500	1	1.367.962	1.367.962
97	32.505	3	1.411.590	4.234.770
98	32.841	1	1.426.173	1.426.173
104	34.851	16	1.513.490	24.215.840
112	37.532	1	1.629.912	1.629.912
134	44.905	1	1.950.074	1.950.074
		<u>110</u>		<u>107.224.866</u>

Noter

19. Nøgletal

	<u>Grundlag</u>	<u>Kr. pr. m² andel</u>
Offentlig ejendomsvurdering	128.000.000	17.658
Valuarvurdering.....	149.000.000	20.555
Anskaffelsessum (kostpris)	32.820.423	4.528
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	19.013.564	2.623
Foreslået andelsværdi	107.224.870	14.792
		<u>Kr./m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	7.249	583
		<u>I pct.</u>
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger	420.346	11
Øvrige omkostninger	2.115.049	55
Finansielle poster, netto	407.735	11
Afdrag	872.281	23
	<u>3.815.411</u>	<u>100</u>

Noter

20. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	110	7.368
B3	Boliglejemål	3	146
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	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	149.000.000	18.200

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2020 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.807.543	2.786

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15%

	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	351.963	x 12	/ 7.368	573
H2	Erhvervslejeindtægter	36.222	x 12	/ 491	1.494
H3	Boliglejeindtægter	7.087	x 12	/ 146	582
H4	Kælderleje	3.726	x 12	/ 124	361
H5	Garageleje	5.952	x 12	/ 258	277

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017/18 Kr. pr. m ²	2018/19 Kr. pr. m ²	2019/20 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-91	332	279

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.553	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.581	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	17.133	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2017/18 Kr. pr. m ²	2018/19 Kr. pr. m ²	2019/20 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	39	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	353	10	0
M3	Vedligeholdelse i alt	388	49	52

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)	81%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017/18 Kr. pr. m ²	2018/19 Kr. pr. m ²	2019/20 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	113	121	118

PENNEO

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

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

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-866048781781

IP: 81.161.xxx.xxx

2020-11-02 18:06:47Z

NEM ID 

Pia Lis Bendtsen


Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-536278336534

IP: 81.161.xxx.xxx

2020-11-03 09:11:20Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-11-04 13:13:16Z

NEM ID 

Allan Bernd Iken

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-753905720761

IP: 81.161.xxx.xxx

2020-11-04 18:13:09Z

NEM ID 

Lars Thorsager Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-374836443678

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-11-05 15:54:53Z

NEM ID 

Lea Amby Ottosen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-999220034988

IP: 81.161.xxx.xxx

2020-11-06 11:25:59Z

NEM ID 

Vita Gunborg

Registreret revisor

På vegne af: Revisor

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 93.161.xxx.xxx

2020-11-06 15:57:53Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-11-08 12:58:50Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>