



## Andelsboligforeningen

### Teglholmsgården

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

## Årsrapport 2015/2016

### 17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den 12 / 10 2016

Dirigent.

### Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsenegade 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 2015 - 30. juni 2016 .....	Side 5
Balance 30. juni 2016:	
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 Teglgårdsgården  
Stubmøllevej 2 - 10  
Rubinsteinsvej 2 - 20  
Händelsvej 7 - 21  
2450 København SV  
CVR nr. 21 76 85 96

**Bestyrelse**

Pia Lis Bendtsen (formand)  
Mads Grenaa Larsen  
Allan Iken  
Jari Lucas Møller  
Susan Dyberg

**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 Revision I/S  
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. 1.339.605 og en egenkapital på kr. 103.415.758, 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 2016, herunder andelskronens værdi, jfr. note 19.

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

København, den 6. september 2016

i bestyrelsen:



Pia Lis Bendtsen  
Formand



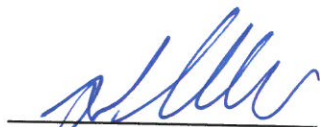
Mads Grenaa Larsen



Susan Dyberg



Allan Iken



Jari Lucas Møller

## Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Teglholmsgården for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 21. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

#### 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.

#### Forbehold

Ejendommen er optaget til den offentlige ejendomsvurdering, som kan afvige fra handelsværdien.

#### Konklusion

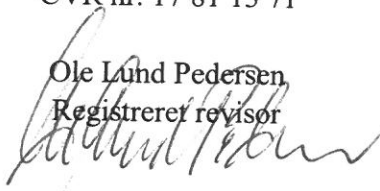
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet trods ovennævnte forbehold giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30 juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

Farum, den 6. september 2016

LUNI Revision I/S

CVR nr. 17 81 13 71

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 2016 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2016 (gæld).

Årets resultat kr. 1.339.605 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. 28.906.976, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2016, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 28.123.797, jf. note 16.

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

Skatter afsættes med p.t. 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervs-mæssige udlejning af såvel bolig- som erhvervslejemål. Der betales ikke skat for 2016 pga. tidligere års skattemæssige underskud.

**Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

	Noter	2015/16	2014/15
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift .....		4.300.798	4.124.309
Kabelnet .....		106.930	106.590
Lejeindtægter .....		740.118	693.185
Vaskeri overskud, netto, note 1 .....	1	19.120	1.105
Kondirum.....		6.262	0
Indmeldelses og ventelistegebyr .....		26.000	18.000
Indtægt, fejning og snerydning naboejendom .....		15.600	15.600
Indtægter i alt .....		<u>5.214.828</u>	<u>4.958.789</u>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskat og forsikring .....	2	886.117	826.508
Forbrugsafgifter .....	3	685.608	751.551
Renholdelse .....	4	385.877	540.608
Vedligeholdelse, løbende .....	5	168.633	207.870
Vedligeholdelse, genopretning .....	6	498.414	316.846
Administrationsomkostninger .....	7	231.958	211.141
Øvrige foreningsomkostninger .....	8	185.658	81.342
Afskrivninger på bolignet, side 6 .....		0	5.377
Omkostninger i alt .....		<u>3.042.265</u>	<u>2.941.243</u>
Resultat før finansielle poster .....		<u>2.172.563</u>	<u>2.017.546</u>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter .....	9	8.095	22.023
Finansielle omkostninger .....	10	-841.053	-861.111
Finansielle poster i alt .....		<u>-832.958</u>	<u>-839.088</u>
Årets resultat før skat og afdrag .....		<u>1.339.605</u>	<u>1.178.458</u>
Selskabsskat af årets resultat .....	11	0	0
Årets resultat før afdrag .....		<u>1.339.605</u>	<u>1.178.458</u>
Betalte prioritetsafdrag .....	16	717.716	701.744
Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....		621.889	476.714
Disponeret i alt .....		<u>1.339.605</u>	<u>1.178.458</u>

**Balance 30. juni 2016**

	Noter	30/6 2016	30/6 2015
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave, København:			
(kontantværdi 1/10 2015 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.		4.652.849	4.652.849
- vedligeholdelsesandel 13/40 af tilgang .....		-1.512.176	-1.512.176
		<u>31.724.400</u>	<u>31.724.400</u>
Opskrivning til offentlig vurdering.....		96.275.600	96.275.600
	13	<u>128.000.000</u>	<u>128.000.000</u>
Bolignet 2004/05.....		0	5.377
- restafskrivning.....		0	-5.377
		<u>0</u>	<u>0</u>
Vaskemaskiner 2011/12.....		275.847	321.821
- afskrivninger 10% af kr. 459.743.....		-45.974	-45.974
		<u>229.873</u>	<u>275.847</u>
Anlægsaktiver i alt .....		<b><u>128.229.873</u></b>	<b><u>128.275.847</u></b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende hos andelshavere og lejere .....		36.622	13.403
Selskabsskat dette år .....	11	0	0
Grundejerforeningens Investeringsfond .....	14	0	0
Forudbetalte omkostninger .....		117.628	101.051
Andre tilgodehavender - cafe .....		502	6.527
Mellemregning administrator .....		0	7.870
Øvrige tilgodehavende .....		0	36.115
Varmeregnskaber .....		22.129	29.307
Tilgodehavender i alt .....		<u>176.881</u>	<u>194.273</u>
Likvide beholdninger:			
Likvide beholdninger .....	15	4.505.995	3.972.547
Likvide beholdninger i alt .....		<u>4.505.995</u>	<u>3.972.547</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<b><u>4.682.876</u></b>	<b><u>4.166.820</u></b>
Aktiver i alt .....		<b><u>132.912.749</u></b>	<b><u>132.442.667</u></b>

**Balance 30. juni 2016**

	Note	30/6 2016	30/6 2015
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Andelsindskud:			
Saldo primo .....		2.394.361	2.394.361
Til/afgang.....		34.852	0
		<u>2.429.213</u>	<u>2.394.361</u>
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo .....		75.845.591	76.976.705
Årets op/nedskrivning.....		-1.267.023	-1.131.114
		<u>74.578.568</u>	<u>75.845.591</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo .....		-760.014	-712.670
Årets kursregulering.....		-23.165	-47.344
		<u>-783.179</u>	<u>-760.014</u>
Overført resultat:			
Saldo primo .....		3.058.240	1.879.782
Salg af 2 lejligheder.....		1.096.279	0
Overført fra resultatopgørelsen .....		1.339.605	1.178.458
		<u>5.494.124</u>	<u>3.058.240</u>
Egenkapital til andelsberegning .....		<u>81.718.726</u>	<u>80.538.178</u>
Hensættelse til opsat vedligeholdelse, kursregulering af gæld samt fald i ejendomsværdi:			
Saldo primo.....		20.430.009	19.298.895
Årets henlæggelse .....		1.267.023	1.131.114
		<u>21.697.032</u>	<u>20.430.009</u>
Egenkapital i alt.....		<b><u>103.415.758</u></b>	<b><u>100.968.187</u></b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld, kursværdi .....	16	28.906.976	29.601.527
Langfristet gæld i alt .....		<b><u>28.906.976</u></b>	<b><u>29.601.527</u></b>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Forudbetalt boligafgift/leje .....		54.810	32.518
Feriepengeforpligtelse .....		40.783	60.450
Skyldig A-skat og Am-bidrag .....		8.936	8.985
Skyldige omkostninger .....	17	408.036	29.546
Forudbetalt leje og deposita .....		75.125	84.569
Mellemregning administrator .....		2.325	0
Overdragelse mellem andelshavere .....		0	1.656.885
Kortfristet gæld i alt .....		<b><u>590.015</u></b>	<b><u>1.872.953</u></b>
Gæld i alt .....		<b><u>29.496.991</u></b>	<b><u>31.474.480</u></b>
Passiver i alt .....		<b><u>132.912.749</u></b>	<b><u>132.442.667</u></b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			

## Noter

	2015/16	2014/15
1. <u>Vaskeri overskud, netto</u>		
Indtægter .....	86.255	87.129
Service og reparation.....	-21.161	-40.050
Afskrivning vaskemaskiner .....	-45.974	-45.974
	<u>19.120</u>	<u>1.105</u>
2. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskatter .....	680.604	641.859
Forsikringer og serviceabonnementer .....	205.513	184.649
	<u>886.117</u>	<u>826.508</u>
3. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Vandafgift .....	328.930	387.002
Renovation .....	247.067	253.089
Elforbrug fællesarealer .....	109.611	107.552
Ejendommens andel varme/vand .....	0	3.908
	<u>685.608</u>	<u>751.551</u>
4. <u>Renholdelse</u>		
Vicevært. Løn og feriepenge .....	272.212	409.805
Trappevask .....	105.943	106.144
Afrejsning af graffiti.....	0	10.738
Snebekæmpelse .....	3.880	0
Skadedyrsbekæmpelse.....	2.831	12.695
Rengøringsartikler .....	1.011	1.226
	<u>385.877</u>	<u>540.608</u>
5. <u>Vedligeholdelse, løbende</u>		
Elektriker .....	14.843	49.478
Snedker/tømrer .....	7.356	4.334
VVS, blikkenslager .....	54.725	79.852
Maler .....	690	4.371
Låse og nøgler .....	10.762	13.411
Værktøj/maskiner/hjælpemidler .....	15.565	28.782
Varmeanlæg .....	10.109	54.978
Have/gårданlæg .....	26.953	47.195
Indvendig vedligeholdelse, lejemaal .....	12.877	0
Kloakservice .....	1.158	0
Port/dørtelefon.....	13.595	0
Varmemålere/radiatorer .....	0	582
Refusion fra andre andelsforeninger vedr. gårdvedligeholdelse.....	0	-75.113
	<u>168.633</u>	<u>207.870</u>

## Noter

	2015/16	2014/15
6. <u>Vedligeholdelse, genopretning</u>		
Trappe istandsættelse.....	460.000	110.000
Legeplads.....	38.414	0
Maling af kældre.....	0	92.000
Montering af varmemålere.....	0	64.440
Udbedring af garager.....	0	50.406
	<u>498.414</u>	<u>316.846</u>
7. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar .....	152.373	147.933
Revision og regnskabsmæssig assistance .....	29.500	28.750
Kontrolmanual varmeanlæg.....	2.937	2.009
Telefon og telefongodtgørelse .....	16.526	17.808
Gebyrer, porto og kontorartikler .....	18.987	13.971
Digital postkasse.....	690	670
Øvrig administration .....	10.945	0
	<u>231.958</u>	<u>211.141</u>
8. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
Bestyrelshonorar .....	60.000	60.000
Bestyrelsesmøde og generalforsamling m.v. ....	7.227	7.552
Nøgletalsskema.....	1.075	4.030
Valuarvurdering.....	41.325	0
Juridisk rådgivning - vedr. børnehaven.....	35.312	0
Byggeteknisk rådgivning - vedligeholdelsesplan/byggeadm.....	25.000	0
Andelsvurdering i forbindelse med salg af andele.....	7.250	0
Dansk kabel TV.....	7.539	7.921
Hjemmeside .....	930	1.740
Repræsentation/gaver .....	0	99
	<u>185.658</u>	<u>81.342</u>
9. <u>Finansielle indtægter</u>		
Nordea, foreningskonto .....	0	376
Arbejdernes Landsbank, formueflex .....	8.095	21.647
	<u>8.095</u>	<u>22.023</u>
10. <u>Finansielle omkostninger</u>		
Kreditorrente.....	52	0
Skattekonto, netto.....	0	953
Prioritetsrenter og bidrag .....	841.001	860.158
	<u>841.053</u>	<u>861.111</u>

## Noter

11. <u>Skat af årets indkomst</u>		
Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 5 .....		740.118
Omkostninger, side 5.....	3.042.265	
Finansiering, side 5 .....	832.958	
Renter ATP, side 9.....	-52	
Vaskeri, side 5 .....	-19.120	
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 ( 17. år - 77 % i alt ) .....		116.095
Fællesudgifter til fordeling .....		<u>3.956.546</u>
Andel i fællesudgifter <u>3.956.546 x 740.118</u>		
5.154.108 ( 5.214.828 - 26.000 - 15.600 - 19.120 ).....		<u>-568.151</u>
Skattepligtig indkomst.....		171.967
Primo negativ skattepligtig indkomst til fremtidig modregning .....		-354.526
Ultimo negativ skattepligtig indkomst til fremtidig modregning .....		<u>-182.559</u>
Skat 22% af kr. 0 .....		0
A conto betalt .....		0
Overskydende skat .....		<u>0</u>
12. <u>Skattemæssig afskrivningsgrundlag</u>		
Vurdering 1/1 1999:		
Matr.nr. 319 .....	<u>Grund</u>	<u>I alt</u>
Matr.nr. 307 .....	5.225.200	13.100.000
	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% .....		-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 2015 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 udskudt til 2019.

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	-248.957
Hensættelser, 519 m2 á kr. 81 - juli - december 2015 .....	21.016	
Hensættelser, 467 m2 á kr. 82 - januar - juni 2016 .....	19.147	
Hensættelser, 519 m2 á kr. 61/74 - juli - december 2015 .....		17.143
Hensættelser, 467 m2 á kr. 62/75 - januar - juni 2016 .....		15.790
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 5, note 5 + 6 .....	667.047	
Lejernes indvendige vedligeholdelse, note 5 .....	-12.877	
	<u>654.170</u>	
Andel 467/7.720 m2 .....	-39.572	
Overførsel til §18b .....	-591	591
Saldo ultimo - vedligeholdelsesoverskud.....	<u>0</u>	<u>-215.433</u>
15. <u>Likvide beholdninger</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Nordea, foreningskonto .....	2.957.028	2.431.676
Arbejdernes Landsbank, formueflex .....	1.548.967	1.540.871
	<u>4.505.995</u>	<u>3.972.547</u>

16. <u>Prioritetsrenter og -gæld</u>	<u>Noter</u>			
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea, kontantlån 3,685837 % opr. kr. 14.946.000 restløbetid 27 år 6 mdr. ....	596.124	294.128	14.537.742	14.228.950
Nordea, rentetilpasning inkonv. 1,279358 % opr. kr. 14.946.000..... restløbetid 27 år 6 mdr. ....	244.877	423.588	14.369.234	13.894.847
	<u>841.001</u>	<u>717.716</u>	<u>28.906.976</u>	<u>28.123.797</u>
17. <u>Skyldige omkostninger</u>			<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
ATP .....			852	630
Skattekonto.....			0	166
Revision og regnskabsmæssig assistance .....			29.500	28.750
Repodan trappevask.....			8.625	0
Charles Christensen A/S trapper.....			306.250	0
Miele A/S service og eftersyn.....			18.973	0
Allan Villadsen A/S VVS.....			1.470	0
Lars Laj A/S legeplads.....			38.415	0
Udlæg bestyrelse.....			3.951	0
			<u>408.036</u>	<u>29.546</u>
18. <u>Eventualforpligtelser</u>				
Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr.73.473 for 5 lejemål. Ejerpantebreve nom. kr. 500.000 med meddelelse til Danske Bank. Avancebeskatning og genvundne afskrivninger ved salg af sidste lejemål - virksomhedsophør. Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne.				
19. <u>Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2016</u>				
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 .....				103.415.758
Reduktion for delvis anvendelse af opskrivning .....				<u>-21.697.032</u>
				<u>81.718.726</u>
Andelsindskud:				
Primo andele (7.145 m2 á kr. 335,11) .....				2.394.361
I årets løb (104 m2 á 335,11).....				34.852
I alt andele ( 7.249 m2 á kr. 335,11) .....				<u>2.429.213</u>

## Noter

19. Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2016 fortsat

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015.  
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.

	81.718.726	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.429.213	33,64

Sidste års andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen i 2014/15	33,64
--	-------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<u>Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper</u>					
	<u>Type areal m<sup>2</sup></u>	<u>Indskud</u>	<u>Antal andele</u>	<u>Andelsværdi pr. type</u>	<u>Andelsværdi i alt pr. type</u>
	42	14.075	1	473.471	473.471
	45	15.080	1	507.290	507.290
	46	15.415	1	518.563	518.563
	51	17.091	1	574.929	574.929
	52	17.426	53	586.202	31.068.693
	53	17.761	2	597.475	1.194.950
	60	20.107	3	676.387	2.029.160
	67	22.452	18	755.298	13.595.371
	82	27.479	3	924.395	2.773.185
	89	29.825	2	1.003.307	2.006.614
	94	31.500	1	1.059.672	1.059.672
	97	32.505	3	1.093.468	3.280.405
	98	32.841	1	1.104.765	1.104.765
	104	34.851	16	1.172.404	18.758.456
	112	37.532	1	1.262.588	1.262.588
	134	44.905	1	1.510.597	1.510.597
			108		81.718.726

## Noter

20. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel
Offentlig ejendomsvurdering .....	128.000.000	17.658
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	31.724.400	4.376
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	24.814.115	3.423
Foreslået andelsværdi .....	81.718.726	11.273
		<u>Kr./m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup> .....	7.249	593
		<u>I pct.</u>
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger .....	667.047	15
Øvrige omkostninger .....	2.375.218	52
Finansielle poster, netto .....	832.958	18
Afdrag .....	717.716	16
	<u>4.592.939</u>	<u>100</u>

Noter

## 21. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	108	7.249
B3	Boliglejemål	5	265
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 2016  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	128.000.000	15.635

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2016  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.697.032	2.650

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	17%

	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 <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	370.442	x 12	/ 7.249	613
H2	Erhvervslejeindtægter (ej BBR m2)	36.779	x 12	/ 361	1.517
H3	Boliglejeindtægter	13.615	x 12	/ 265	617
H4	Kælderleje	4.199	x 12	/ 124	406
H5	Garageleje	5.952	x 12	/ 258	277

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013/14 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2014/15 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-21	163	185

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.273	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.423	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	14.696	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2013/14 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2014/15 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	59	25	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	105	39	61
M3	Vedligeholdelse i alt	164	64	82

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)	77%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013/14 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2014/15 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	91	97	99