



Andelsboligforeningen

Teglholmsgården

CVR nr. 21 76 85 96

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2021/22

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den / 2022

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 2021 - 30. juni 2022.....	Side 6
Balance 30. juni 2022:	
Aktiver	Side 7
Passiver	Side 8
Noter 1 - 17	Side 9 - 14
Note 18 - Beregning af andelskronen.....	Side 14 - 15
Note 19 - Fastfrysning af ejendommens værdi.....	Side 15
Note 20 - Nøgletal.....	Side 15
Note 21 - §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

Allan Slawecki (formand)
Laura Østermark Skals
Allan Iken
Lars Thorsager Jensen
Phillip Ingemansen
Tim Stangerup

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. 2.230.711 og en egenkapital på kr. 136.731.117, 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 2022, herunder andelskronens værdi, jfr. note 18.

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

København, den

i bestyrelsen:

Allan Slawecki
Formand

Laura Østermark Skals

Lars Thorsager Jensen

Allan Iken

Phillip Ingemansen

Tim Stangerup

Administrators påtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling.

København, den

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Teglgårdsgården.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Teglgårdsgården for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. juli - 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven samt 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 i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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 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.

Farum, den
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
CVR nr. 17 81 13 71

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 2022 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2022 (gæld).

Årets resultat kr. 2.230.711 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. 21.748.586, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2022, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 23.745.131, 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 2021 - 30. juni 2022

	Noter	2021/22	2020/21
Indtægter:			
Boligafgift		4.223.559	4.223.559
Kabelnet		109.140	109.140
Lejeindtægter		640.702	636.396
Vaskeri nettoresultat, note 1	1	27.613	-25.719
Kondirum.....		6.400	5.900
Indmeldelsesgebyr		10.000	30.000
Indtægt, fejning og snerydning naboejendom		20.040	20.040
Indtægter i alt		5.037.454	4.999.316
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring	2	871.074	867.832
Forbrugsafgifter	3	367.301	318.393
Renholdelse	4	486.230	538.683
Vedligeholdelse, løbende	5	248.790	206.381
Vedligeholdelse, genopretning	6	0	172.877
Administrationsomkostninger	7	269.694	333.144
Øvrige foreningsomkostninger	8	105.030	95.021
Hensat til indvendig vedligehold (lejelejligheder).....		24.221	9.691
Omkostninger i alt		2.372.340	2.542.022
Resultat før finansielle poster		2.665.114	2.457.294
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	9	0	0
Finansielle omkostninger	10	-370.466	-362.949
Finansielle poster i alt		-370.466	-362.949
Årets resultat før skat og afdrag		2.294.648	2.094.345
Selskabsskat af årets resultat	11	-61.336	-52.162
Selskabsskat tidligere år.....		-2.601	-1.776
Årets resultat før afdrag		2.230.711	2.040.407
Betalte prioritetsafdrag	15	871.696	864.368
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		1.359.015	1.176.039
Disponeret i alt		2.230.711	2.040.407

Balance 30. juni 2022

	Noter	30/06 2022	30/06 2021
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	116.179.577
		<u>149.000.000</u>	<u>149.000.000</u>
Vaskemaskiner 2011/12.....		0	45.977
- afskrivninger 10% af kr. 459.743.....		0	-45.977
		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	19	<u>149.000.000</u>	<u>149.000.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Igangværende byggesag.....		1.672.584	0
Tilgodehavende hos andelshavere og lejere		12.974	25.797
Grundejerforeningens Investeringsfond	13	0	0
Forudbetalte omkostninger		106.300	85.506
Andre tilgodehavender.....		72.865	62.193
Tilgodehavender i alt		<u>1.864.723</u>	<u>173.496</u>
Likvide beholdninger:			
Likvide beholdninger	14	9.090.244	9.446.254
Likvide beholdninger i alt		<u>9.090.244</u>	<u>9.446.254</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.954.967</u>	<u>9.619.750</u>
Aktiver i alt		<u>159.954.967</u>	<u>158.619.750</u>

Balance 30. juni 2022

	Note	30/06 2022	30/06 2021
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		92.372.034	93.372.034
Opskrivning af ejendom.....		0	0
Overført til hensættelser.....		-4.584.726	-1.000.000
		<u>87.787.308</u>	<u>92.372.034</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-1.042.168	-1.115.739
Årets kursregulering.....		2.354.015	73.571
		<u>1.311.847</u>	<u>-1.042.168</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		14.539.891	12.499.484
Overført fra resultatopgørelsen		2.230.711	2.040.407
		<u>16.770.602</u>	<u>14.539.891</u>
Egenkapital til andelsberegning		<u>108.338.848</u>	<u>108.338.848</u>
<i>Hensættelse til opsat vedligeholdelse, kursregulering af gæld samt fald i ejendomsværdi:</i>			
Saldo primo.....		23.807.543	22.807.543
Årets henlæggelse.....		4.584.726	1.000.000
		<u>28.392.269</u>	<u>23.807.543</u>
Egenkapital i alt.....		<u>136.731.117</u>	<u>132.146.391</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld, kursværdi	15	21.748.586	24.974.297
Næste års afdrag.....		-879.124	-871.696
Langfristet gæld i alt		<u>20.869.462</u>	<u>24.102.601</u>
Kortfristet gæld:			
Prioritetsgæld, næste års afdrag		879.124	871.696
Forudbetalt boligafgift/leje		47.197	12.298
Igangværende andelsbolighandler.....		760.592	824.479
Fordeling vand/varmeregnskab.....		317.215	315.886
Feriepengeforpligtelse		36.000	42.007
Skyldig A-skat og Am-bidrag		9.772	32.200
Skyldige omkostninger	16	47.119	53.275
Forudbetalt leje og deposita		68.832	68.135
Mellemregning administrator		56.025	32.690
Selskabsskat af årets resultat.....	11	53.336	48.162
Selskabsskat tidligere år.....		44.162	59.136
Saldo hensættelse indvendig vedligeholdelse lejere.....		35.014	10.794
Kortfristet gæld i alt		<u>2.354.388</u>	<u>2.370.758</u>
Gæld i alt		<u>23.223.850</u>	<u>26.473.359</u>
Passiver i alt		<u>159.954.967</u>	<u>158.619.750</u>
Eventualforpligtelser	17		

Noter

	2021/22	2020/21
1. <u>Vaskeri resultat, netto</u>		
Indtægter	81.741	70.947
Service og reparation.....	-54.128	-50.689
Afskrivning vaskemaskiner	0	-45.977
	<u>27.613</u>	<u>-25.719</u>
2. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskatter	735.043	735.043
Forsikringer og serviceabonnementer	136.031	132.789
	<u>871.074</u>	<u>867.832</u>
3. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Renovation	257.877	230.851
Elforbrug fællesarealer	109.424	87.542
	<u>367.301</u>	<u>318.393</u>
4. <u>Renholdelse</u>		
Vicevært. Løn og feriepenge	374.729	359.695
Trappevask	104.812	103.500
Skadedyrsbekæmpelse.....	5.429	75.046
Rengøringsartikler	1.260	442
	<u>486.230</u>	<u>538.683</u>
5. <u>Vedligeholdelse, løbende</u>		
Elektriker	4.420	8.837
Snedker/tømrer	7.408	6.170
VVS, blikkenslager	44.184	39.074
Låse og nøgler	15.802	32.572
Værktøj/maskiner/hjælpebidler	35.298	14.929
Varmeanlæg	26.787	47.874
Port/dørtelefon.....	3.103	10.238
Glargemester.....	1.785	3.152
Have og gårdanlæg	26.569	18.663
Kloakservice.....	64.374	5.099
Murer.....	7.739	16.190
Maler	4.450	0
Kontrolmanual varmeanlæg.....	6.871	0
Varmemålere/radiatorer	0	3.583
	<u>248.790</u>	<u>206.381</u>

Noter

	2021/22	2020/21
6. <u>Vedligeholdelse, genopretning</u>		
Renovering faldstammer.....	0	172.877
	<u>0</u>	<u>172.877</u>
	2021/22	2020/21
7. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar	176.641	174.031
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.050	33.150
Betyrelsesgodtgørelse	13.475	9.400
Telefon	3.622	2.722
Gebyrer, porto og kontorartikler	32.970	35.011
Digital postkasse.....	1.525	1.480
Attester.....	2.025	1.965
Byggesag / vinduer og altaner.....	0	75.000
Persondatasikkerhed og CPR validering.....	2.500	1.815
Tab på debitorer/Indtægtsført skyldigt.....	2.886	-1.430
	<u>269.694</u>	<u>333.144</u>
8. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
Honorar formand.....	72.000	79.000
Dansk kabel TV.....	945	930
Nøgletalsskemaer.....	2.450	1.195
Bestyrelsesmøde og generalforsamling m.v.	8.444	9.506
Beboeraktiviteter.....	691	0
Materiale til valuar/valuarvurdering.....	0	4.390
Teknologisk Institut, arbejdsbeskrivelse.....	17.500	0
Dk Indeklima, vurdering indeklime.....	3.000	0
	<u>105.030</u>	<u>95.021</u>
9. <u>Finansielle indtægter</u>		
Arbejdernes Landsbank.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
10. <u>Finansielle omkostninger</u>		
Arbejdernes Landsbank.....	6.750	1.397
Nordea Bank.....	13.394	0
Prioritetsrenter og bidrag	350.322	361.552
	<u>370.466</u>	<u>362.949</u>

Noter

11. Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 6		640.702
Omkostninger, side	2.372.340	
Finansiering, side 6	370.466	
Vaskeri, side 6	-27.613	
Fejning og snerydning for naboejendom	-20.040	
Nøgletalsskemaer.....	-2.450	
Skattemæssige afskrivninger, note 12:		
Centralvarmeanlæg, kedler m.v.	2.396.139	
Børneinstitution og bodega 291 m2	506.244	
Afskrivningsgrundlag	2.902.383	
Afskrivning 4 % af kr. 2.902.383 (23. år - 92 % i alt)	116.095	
Fællesudgifter til fordeling	2.808.798	
Andel i fællesudgifter		
<u>2.808.798</u> x <u>640.702</u>		-361.845
4.973.401 (4.223.559+109.140+640.702)		
Skattepligtig indkomst.....		278.857
Overført underskud tidligere år.....		0
Skattepligtig indkomst efter overførsel af årets underskud.....		278.857
Skat 22% af kr. 278.800.....		61.336
A conto betalt		-8.000
Skyldig skat		53.336

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
	9.216.300	24.100.000
Købesum 1/7 1999		25.865.858
- grund <u>9.216.300 x 25.865.858</u>		
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 sushi-bar 291 m2		506.244

Noter

13. Grundejernes Investeringsfond

Opgørelse af udvendig vedligeholdelse til G.I. regnskabsskema

<u>Boligreguleringsloven</u>	<u>§18</u>	<u>§18b</u>
Saldo primo	0	-174.652
Hensættelser, 437 m2 á kr. 84 - juli - december 2021.....	18.354	
Hensættelser, 437 m2 á kr. 86 - januar - juni 2022.....	18.791	
Hensættelser, 437 m2 á kr. 63/76 - juli - december 2021		15.875
Hensættelser, 437 m2 á kr. 65/78 - januar - juni 2022		16.094
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 5, note 5 + 6	<u>248.790</u>	
	<u>248.790</u>	
Andel 437/7514 m2		-14.469
Lejernes indvendige vedligeholdelse, primo saldo.....	-10.794	
Lejernes indvendige vedligeholdelse, tilgang.....	-24.221	
Lejernes indvendige vedligeholdelse, ultimo saldo.....	<u>35.014</u>	-1
Overførsel til §18b	<u>14.489</u>	<u>-14.489</u>
Saldo ultimo - vedligeholdelsesoverskud.....	<u>37.164</u>	<u>-157.172</u>
14. <u>Likvide beholdninger</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Nordea, foreningskonto	7.550.166	7.902.807
Nordea, bestyrelseskonto	4.146	0
Arbejdernes Landsbank, Formueflex.....	1.535.932	1.543.447
	<u>9.090.244</u>	<u>9.446.254</u>

15. <u>Prioritetsrenter og -gæld</u>	Noter			
	Renter	Afdrag	Kursværdi	Restgæld
Nordea, kontantlån 1,608629 % opr. kr. 13.703.000 restløbetid 27 år 3 mdr.	266.247	368.624	10.790.537	12.702.389
Restgæld efter 5 år kr. 10.767.828				
Nordea, rentetilpasning inkonv. 0,290270 % opr. kr. 14.946.000 restløbetid 21 år 3 mdr.	84.075	503.072	10.958.049	11.042.742
Restgæld efter 5 år kr. 8.790.784				
	<u>350.322</u>	<u>871.696</u>	<u>21.748.586</u>	<u>23.745.131</u>

16. <u>Skyldige omkostninger</u>	2021/22	2020/21
ATP	852	852
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.050	33.150
Samlet betaling.....	1.039	1.604
Skyldig pension.....	0	1.757
Allan Villadsen A/S.....	0	796
Reprodan	8.625	8.625
Øvrig skyldige omkostninger.....	2.553	6.491
	<u>47.119</u>	<u>53.275</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. 30/06 2022

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	136.731.117
Reduktion for delvis anvendelse af opskrivning	<u>-28.392.269</u>
	<u>108.338.848</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. 30/06 2022 fortsat

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering af den 26. juni 2020

	108.338.848		
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.469.091		43,88

Sidste års andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen i 2020/21		43,88
--	--	-------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<u>Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper</u>		Antal	Andelsværdi	Andelsværdi
Type	areal m ²	Indskud	pr. type	i alt pr. type
42		14.075	617.567	617.567
45		15.080	661.679	661.679
46		15.415	676.383	676.383
51		17.091	749.903	749.903
52		17.426	764.607	41.288.775
53		17.761	779.311	1.558.622
60		20.107	882.239	2.646.716
67		22.452	985.167	18.718.166
82		27.479	1.205.726	3.617.179
89		29.825	1.308.654	2.617.308
94		31.500	1.382.174	1.382.174
97		32.505	1.426.255	4.278.766
98		32.841	1.440.990	1.440.990
104		34.851	1.529.214	24.467.422
112		37.532	1.646.846	1.646.846
134		44.905	1.970.333	1.970.333
		110		108.338.848

19. Fastfrysning af ejendommens værdi.

Andelsboligforeningen har den 26. juni 2020 modtaget en valuarvurdering, hvoraf det fremgår at ejendommens værdi udgjorde kr. 149.000.000.

Da valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, kan denne valuarvurdering anvendes fremadrettet som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL §5, stk. 3. Denne valuarvurdering er anvendt i andelskroneberegningen.

Noter

20. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering	128.000.000	17.658
Valuarvurdering.....	149.000.000	20.555
Anskaffelsessum (kostpris)	32.820.423	4.528
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.268.883	1.692
Foreslået andelsværdi	108.338.848	14.945
		Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	7.249	583
		I pct.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger	248.790	7
Øvrige omkostninger	2.184.886	59
Finansielle poster, netto	370.466	10
Afdrag	871.696	24
	3.675.838	100

Noter

21. §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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X	

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/06 2022 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. 30/06 2022 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	28.392.269	3.468

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	19%

	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	36.303	x 12	/ 491	1.497
H3	Boliglejeindtægter	7.182	x 12	/ 146	590
H4	Kælderleje	3.958	x 12	/ 124	383
H5	Garageleje	5.952	x 12	/ 258	277

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019/20 Kr. pr. m ²	2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	279	277	303

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.704	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.665	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	16.369	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2019/20 Kr. pr. m ²	2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	51	25	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	21	0
M3	Vedligeholdelse i alt	51	47	31

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)	84%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019/20 Kr. pr. m ²	2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	118	117	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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-10-05 10:54:10 UTC



Tim Hvidtved Stangerup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-502583159429

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-10-05 15:38:55 UTC



Allan Slawewcki

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-754363636351

IP: 81.161.xxx.xxx

2022-10-05 19:18:03 UTC



Philip Ingemansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-458893315417

IP: 81.161.xxx.xxx

2022-10-07 10:53:58 UTC



Lars Thorsager Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tegllholmsgården

Serienummer: 7842fa8e-3dc1-4943-802f-92d9d61db880

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-10-07 18:11:08 UTC



Allan Bernd Iken

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-753905720761

IP: 81.161.xxx.xxx

2022-10-09 11:22:41 UTC



Vita Gunborg

Registreret revisor

På vegne af: Luni Revision

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 93.161.xxx.xxx

2022-10-31 08:46:53 UTC



Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-10-31 08:56:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: D3U33-HMMWSL-X330F-VFA01-42UTV-VY5CW

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>