

Andelsboligforeningen

Teglmøllevej 2 - 10

CVR nr. 21 76 85 96

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2023/24

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den / 2024

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 2023 - 30. juni 2024.....	Side 6
Balance 30. juni 2024:	
Aktiver	Side 7
Passiver	Side 8
Noter 1 - 16.....	Side 9 - 12
Note 17 - Beregning af andelskronen.....	Side 13
Note 18 - Fastfrysning af ejendommens værdi.....	Side 14
Note 19 - Nøgletal.....	Side 14
Note 20 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger	Side 15 - 18

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)
Pia Lis Bendtsen
Lars Thorsager Jensen
Samieh Shumar
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. -5.187.865 og en egenkapital på kr. 130.738.158, 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 2024, herunder andelskronens værdi, jfr. note 17.

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

København, den

i bestyrelsen:

Allan Slawecki
Formand

Pia Lis Bendtsen

Lars Thorsager Jensen

Tim Stangerup

Samieh Shumar

Administrators påtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Teglholmmsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Ejendommen er værdiansat til fastholdt valuarvurdering tillagt efterfølgende forbedringer. Denne værdiansættelse kan afvige fra handelsværdien.

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, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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 2024 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2024 (gæld).

Årets resultat kr. -5.187.865 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 fastholdt valuarvurdering af den 26. juni 2020 med efterfølgende forbedringer.

Driftsmidler afskrives over forventet levetid.

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

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 33.022.582, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2024, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 34.813.452, jf. note 14.

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 2023 - 30. juni 2024

	Noter	2023/24	2022/23
Indtægter:			
Boligafgift		4.469.935	4.223.559
Kabelnet		108.120	109.055
Lejeindtægter		661.438	652.813
Vaskeri nettoresultat, note 1	1	-17.701	-23.380
Kondirum.....		7.225	6.975
Indmeldelsesgebyr		8.000	14.000
Indtægt, fejning og snerydning naboejendom		21.385	21.049
Indtægter i alt		5.258.402	5.004.071
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring	2	912.770	878.791
Forbrugsafgifter	3	462.518	483.126
Renholdelse	4	509.599	483.852
Vedligeholdelse, løbende	5	529.919	243.662
Vedligeholdelse, genopretning	6	6.180.336	2.676.729
Administrationsomkostninger	7	281.980	299.114
Øvrige foreningsomkostninger	8	109.497	89.359
Hensat til indvendig vedligehold (lejelejligheder).....		10.863	10.224
Omkostninger i alt		8.997.482	5.164.857
Resultat før finansielle poster		-3.739.080	-160.786
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	9	15.295	0
Finansielle omkostninger	10	-1.462.083	-436.735
Finansielle poster i alt		-1.446.788	-436.735
Årets resultat før skat og afdrag		-5.185.868	-597.521
Selskabsskat af årets resultat	11	0	0
Skattetillæg tidligere år.....		-1.997	-1.898
Årets resultat før afdrag		-5.187.865	-599.419
Betalte prioritetsafdrag	14	971.452	879.124
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		-6.159.317	-1.478.543
Disponeret i alt		-5.187.865	-599.419

Balance 30. juni 2024

	Noter	30/06 2024	30/06 2023
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
Renovering af vinduer og altaner, igangværende.....		8.829.462	2.649.126
		<u>8.829.462</u>	<u>2.649.126</u>
Anlægsaktiver i alt	18	<u>157.829.462</u>	<u>151.649.126</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende hos andelshavere og lejere		9.912	13.375
Forudbetalte omkostninger		74.473	75.717
Aconto selskabsskat.....		38.000	12.000
Fordeling vand/varmeregnskab.....		12.406	0
Andre tilgodehavender.....		240.245	39.998
Tilgodehavender i alt		<u>375.036</u>	<u>141.090</u>
Likvide beholdninger:			
Likvide beholdninger	13	6.041.622	20.947.808
Likvide beholdninger i alt		<u>6.041.622</u>	<u>20.947.808</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.416.658</u>	<u>21.088.898</u>
Aktiver i alt		<u>164.246.120</u>	<u>172.738.024</u>

Balance 30. juni 2024

	Note	30/06 2024	30/06 2023
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		87.555.909	87.787.308
Opskrivning af ejendom.....		0	0
Årets overførelse henlæggelser.....		9.474.523	-231.399
		<u>97.030.432</u>	<u>87.555.909</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		2.827.363	1.996.545
Årets kursregulering.....		-1.036.493	830.818
		<u>1.790.870</u>	<u>2.827.363</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		15.486.485	16.085.904
Overført fra resultatopgørelsen		-5.187.865	-599.419
		<u>10.298.620</u>	<u>15.486.485</u>
Egenkapital til andelsberegning		<u>111.589.013</u>	<u>108.338.848</u>
<i>Hensættelse til opsat vedligeholdelse, kursregulering af gæld samt fald i ejendomsværdi:</i>			
Saldo primo.....		28.623.668	28.392.269
Årets overførsel henlæggelse.....		-9.474.523	231.399
		<u>19.149.145</u>	<u>28.623.668</u>
Egenkapital i alt.....		<u>130.738.158</u>	<u>136.962.516</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld, kursværdi	14	33.022.582	32.789.645
Næste års afdrag.....		-971.905	-973.487
Langfristet gæld i alt		<u>32.050.677</u>	<u>31.816.158</u>
Kortfristet gæld:			
Prioritetsgæld, næste års afdrag		971.905	973.487
Nordea Bank omprioritetskonto.....		8.610	0
Forudbetalt boligafgift/leje		58.825	57.244
Igangværende andelsbolighandler.....		0	388.717
Fordeling vand/varmeregnskab.....		0	372.677
Feriepengeforpligtelse		18.800	18.000
Skyldig A-skat og Am-bidrag		9.367	9.441
Skyldige omkostninger	15	248.171	1.962.653
Forudbetalt leje og deposita		68.502	68.832
Mellemregning administrator		17.004	17.725
Selskabsskat af årets resultat.....	11	0	0
Selskabsskat tidligere år.....		0	45.336
Saldo hensættelse indvendig vedligeholdelse lejere.....		56.101	45.238
Kortfristet gæld i alt		<u>1.457.285</u>	<u>3.959.350</u>
Gæld i alt		<u>33.507.962</u>	<u>35.775.508</u>
Passiver i alt		<u>164.246.120</u>	<u>172.738.024</u>
Eventualforpligtelser	16		

Noter

	2023/24	2022/23
1. <u>Vaskeri resultat, netto</u>		
Indtægter	71.054	67.793
Service og reparation.....	-88.755	-91.173
	<u>-17.701</u>	<u>-23.380</u>
2. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskatter	745.332	735.043
Forsikringer	167.438	143.748
	<u>912.770</u>	<u>878.791</u>
3. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Renovation	350.085	306.273
El- og gasforbrug fællesarealer	112.433	176.853
	<u>462.518</u>	<u>483.126</u>
4. <u>Renholdelse</u>		
Vicevært. Løn og feriepenge	323.809	376.079
Vicevært afløser.....	66.937	0
Trappevask/vinduespudsning.....	103.500	103.500
Snebekæmpelse.....	10.907	0
Skadedyrsbekæmpelse.....	2.076	4.273
Rengøringsartikler	2.370	0
	<u>509.599</u>	<u>483.852</u>
5. <u>Vedligeholdelse, løbende</u>		
Elektriker	2.629	5.720
Snedker/tømrer	45.000	6.723
VVS, blikkenslager	65.569	47.610
Låse og nøgler	6.556	15.758
Værktøj/maskiner/hjælpemidler	38.571	34.796
Varmeanlæg	112.973	40.978
Have og gårdanlæg	50.265	31.349
Murer.....	3.750	4.213
Varmemålere/radiatorer	42.884	21.253
Brandforebyggelse mv.....	37.125	35.262
Port/dørtelefon.....	24.534	0
Udskiftning af tag over grillpladsen.....	37.125	0
Service højvandslukke og montering af rottespærre.....	62.938	0
	<u>529.919</u>	<u>243.662</u>

Noter

	2023/24	2022/23
6. <u>Vedligeholdelse, genopretning</u>		
Renovering faldstammer.....	0	27.603
Renovering af vinduer og altaner, igangværende.....	6.180.336	2.649.126
	<u>6.180.336</u>	<u>2.676.729</u>
Foreningen har vedtaget renovering af vinduer og altaner med et budget på kr. 27 mio. Det vurderes at 50% er vedligeholdelse og 50% er forbedring.		
	2023/24	2022/23
7. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar	191.037	183.733
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.250	35.750
Bestyrelsesgodtgørelse	15.400	19.175
Advokat	0	23.375
Telefon	2.800	3.501
Gebyrer, porto, kopiering og kontorartikler	30.627	25.471
Digital postkasse.....	1.725	1.675
Attester, kontrakter, korrespondance.....	1.721	7.694
Persondatasikkerhed og CPR validering.....	1.420	0
Indtægtsført skyldigt/tab på debitorer.....	0	-1.260
	<u>281.980</u>	<u>299.114</u>
8. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
Honorar formand.....	72.000	72.000
Dansk kabel TV.....	4.394	945
Nøgletalsskemaer.....	2.800	2.530
Bestyrelsesmøde og generalforsamling m.v.	9.430	11.644
Beboeraktiviteter.....	1.361	2.240
Tomgang, ejendommens andel af varme og vand.....	8.112	0
Brandteknisk vurdering.....	11.400	0
	<u>109.497</u>	<u>89.359</u>
9. <u>Finansielle indtægter</u>		
Arbejdernes Landsbank.....	15.295	0
	<u>15.295</u>	<u>0</u>
10. <u>Finansielle omkostninger</u>		
Arbejdernes Landsbank.....	0	7.239
Nordea Bank.....	25	2.078
Renter og gebyrer SKAT.....	2.781	470
Realiseret kurstab ifm indfrielse af realkredit.....	108.072	0
Låneomkostninger ved optagelse af realkreditlån.....	11.775	46.301
Prioritetsrenter og bidrag	1.339.430	380.647
	<u>1.462.083</u>	<u>436.735</u>

Noter

11. Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 6		661.438
Omkostninger, side	8.997.482	
Finansiering, side 6	1.446.788	
Ej fradragsberettiget renter, side 10	-2.781	
Vaskeri, side 6	17.701	
Fejning og snerydning for naboejendom	-21.385	
Nøgletalsskemaer.....	-2.800	
Skattemæssige afskrivninger, note 12:		
Centralvarmeanlæg, kedler m.v.	2.396.139	
Børneinstitution og sushi-bar 291 m2	506.244	
Afskrivningsgrundlag	2.902.383	
Afskrivning 4 % af kr. 2.902.383 (25. år - 100 % i alt)	116.095	
Fællesudgifter til fordeling	10.551.100	
Andel i fællesudgifter		
<u>10.551.100</u> x <u>661.438</u>		-1.331.980
5.239.493 (4.469.935+108.120+661.438)		
Skattepligtig indkomst.....		-670.542
Overført underskud fremtidige år.....		670.542
Skattepligtig indkomst efter overførsel af årets underskud.....		0
Skat 22%		0
A conto betalt		14.000
Tilgodehavende skat		14.000
Primo overført underskud til modregning i fremtidig overskud.....		95.798
Overført underskud til modregning i fremtidig overskud.....		670.542
		766.340

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.	<u>Likvide beholdninger</u>			2023/24	2022/23
	Nordea, foreningskonto			4.487.365	6.709.133
	Nordea, bestyrelseskonto			11.998	6.043
	Nordea, omprioriteringskonto.....			0	12.704.699
	Arbejdernes Landsbank, Formue Flex.....			1.542.259	1.527.933
				<u>6.041.622</u>	<u>20.947.808</u>
14.	<u>Prioritetsrenter og -gæld</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
	Nordea, kontantlån med fast rente 1,608629 % opr. kr. 13.703.000 restløbetid 25 år 3 mdr.	250.855	380.652	9.845.264	11.947.147
	Restgæld efter 5 år kr. 9.949.463				
	Nordea, rentetilpasning inkonv. 0,290270 % opr. kr. 14.946.000 restløbetid 19 år 3 mdr.	412.741	394.903	10.379.659	10.143.305
	Restgæld efter 5 år kr. 8.574.263				
	Nordea, kontantlån med fast rente 5,077248 opr. Kr. 12.751.000 restløbetid 0 år.....	609.520	195.897	0	0
	Differencerente.....	61.472			
	Restgæld efter 5 år kr. 0				
	Nordea, kontantlån med fast rente 4,286388 opr. Kr. 12.723.000 restløbetid 30 år.....	4.842	0	12.797.659	12.723.000
	Restgæld efter 5 år kr. 11.555.728				
		<u>1.339.430</u>	<u>971.452</u>	<u>33.022.582</u>	<u>34.813.452</u>
15.	<u>Skyldige omkostninger</u>			2023/24	2022/23
	ATP			1.782	852
	Revision og regnskabsmæssig assistance			37.250	35.750
	Samlet betaling.....			427	928
	Skattekonto.....			33.389	12.589
	JME Entreprise A/S.....			135.011	1.858.449
	Repodan APS.....			8.625	8.625
	Miele.....			27.783	0
	Sanico ApS.....			0	3.772
	Nordea Kredit skyldig rente og bidrag (nyt lån).....			0	41.688
	Øvrige Bauhaus, YouSee og Buur VVS.....			3.904	0
				<u>248.171</u>	<u>1.962.653</u>
16.	<u>Eventualforpligtelser</u>				
	Avancebeskatning og genvundne afskrivninger ved salg af sidste lejemål - virksomhedsophør.				

Noter

17. Beregning af andelsværdi pr. 30/06 2024

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	130.738.158
Reduktion for delvis henlæggelse af opskrivning	-19.149.145
	<u>111.589.013</u>
Andelsindskud:	
I alt andele (7.368 m ² á kr. 335,11)	2.469.091
Tilgang.....	0
I alt andele (7.368 m ² á kr. 335,11)	<u>2.469.091</u>

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

	<u>111.589.013</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.469.091	<u>45,19</u>

Sidste års andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen i 2022/23	<u>43,88</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	636.094	636.094
45	15.080	1	681.529	681.529
46	15.415	1	696.675	696.675
51	17.091	1	772.400	772.400
52	17.426	54	787.545	42.527.438
53	17.761	2	802.690	1.605.380
60	20.107	3	908.706	2.726.118
67	22.452	19	1.014.722	19.279.711
82	27.479	3	1.241.898	3.725.694
89	29.825	2	1.347.914	2.695.828
94	31.500	1	1.423.639	1.423.639
97	32.505	3	1.469.043	4.407.129
98	32.841	1	1.484.220	1.484.220
104	34.851	16	1.575.090	25.201.445
112	37.532	1	1.696.251	1.696.251
134	44.905	1	2.029.443	2.029.443
		<u>110</u>		<u>111.589.013</u>

Noter

18. 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.

Se endvidere note 6 vedrørende renoveringsprojekt af ejendommen.

19. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering	128.000.000	17.658
Valuarvurdering inklusiv forbedringer.....	157.829.462	21.773
Anskaffelsessum (kostpris)	32.820.423	4.528
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	27.091.304	3.737
Foreslået andelsværdi	111.589.013	15.394
		Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	7.249	617
		I pct.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger	6.710.255	59
Øvrige omkostninger	2.287.227	20
Finansielle poster, netto	1.446.788	13
Afdrag	971.452	9
	11.415.722	100

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	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 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	157.829.462	19.278

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/06 2024 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.149.145	2.339

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12%

	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	387.160	x 12	/ 7.368	631
H2	Erhvervslejeindtægter	37.781	x 12	/ 491	1.558
H3	Boliglejeindtægter	7.589	x 12	/ 146	624
H4	Kælderleje	3.848	x 12	/ 124	372
H5	Garageleje	5.952	x 12	/ 258	277

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	303	-81	-704

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.145	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.677	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	18.822	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	30	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	327	755
M3	Vedligeholdelse i alt	30	357	820

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)	79%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	118	119	132

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.”

Samieh Abu-Shumar

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Teglgårdsgården

Serienummer: 657e1fd2-f9af-49e7-bcd9-74831b21cdb1

IP: 81.161.xxx.xxx

2024-11-05 09:57:22 UTC



Allan Slawecki

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Teglgårdsgården

Serienummer: 562dc91f-c98b-40f0-a4c7-d8d0daa63f42

IP: 81.161.xxx.xxx

2024-11-05 14:39:43 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-11-06 05:14:17 UTC



Tim Hvidtved Stangerup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Teglgårdsgården

Serienummer: 6643ddd9-fecc-4d57-85d8-4d38a34495d3

IP: 81.161.xxx.xxx

2024-11-07 21:16:17 UTC



Pia Lis Bendtsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Teglgårdsgården

Serienummer: 866884cd-1542-4dc5-bce3-4e5476aa56ca

IP: 81.161.xxx.xxx

2024-11-12 14:23:59 UTC



Lars Thorsager Jensen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Teglgårdsgården

Serienummer: f48cd4f4-5eb9-49f5-971a-9d338fde2b22

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-11-13 09:54:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: 28TAM-Y37IB-UZGZU-8HJ57-4QBXY-73IEH

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/validator**