



Andelsboligforeningen

Teglmøllevej 2 - 10

CVR nr. 21 76 85 96

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2022/23

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den / 2023

Dirigent:

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsenegade 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 2022 - 30. juni 2023.....	Side 6
Balance 30. juni 2023:	
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
Stubmøllevvej 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. -599.419 og en egenkapital på kr. 136.962.516, 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 2023, herunder andelskronens værdi, jfr. note 17.

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 Teglholmgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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.

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 2023 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2023 (gæld).

Årets resultat kr. -599.419 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.

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

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 32.789.645, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2023, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 35.617.007, 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 erhvervsmæssige udlejning af såvel bolig- som erhvervslejemål.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Noter	2022/23	2021/22
Indtægter:			
Boligafgift		4.223.559	4.223.559
Kabelnet		109.055	109.140
Lejeindtægter		652.813	640.702
Vaskeri nettoresultat, note 1	1	-23.380	27.613
Kondirum.....		6.975	6.400
Indmeldelsesgebyr		14.000	10.000
Indtægt, fejning og snerydning naboejendom		21.049	20.040
Indtægter i alt		5.004.071	5.037.454
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring	2	878.791	871.074
Forbrugsafgifter	3	483.126	367.301
Renholdelse	4	483.852	486.230
Vedligeholdelse, løbende	5	243.662	248.790
Vedligeholdelse, genopretning	6	2.676.729	0
Administrationsomkostninger	7	299.114	269.694
Øvrige foreningsomkostninger	8	89.359	105.030
Hensat til indvendig vedligehold (lejelejligheder).....		10.224	24.221
Omkostninger i alt		5.164.857	2.372.340
Resultat før finansielle poster		-160.786	2.665.114
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	9	0	0
Finansielle omkostninger	10	-436.735	-370.466
Finansielle poster i alt		-436.735	-370.466
Årets resultat før skat og afdrag		-597.521	2.294.648
Selskabsskat af årets resultat	11	0	-61.336
Skattetillæg tidligere år.....		-1.898	-2.601
Årets resultat før afdrag		-599.419	2.230.711
Betalte prioritetsafdrag	14	879.124	871.696
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		-1.478.543	1.359.015
Disponeret i alt		-599.419	2.230.711

Balance 30. juni 2023

	Noter	30/06 2023	30/06 2022
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.....		2.649.126	0
		<u>2.649.126</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	18	<u>151.649.126</u>	<u>149.000.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Igangværende byggesag.....		0	1.672.584
Tilgodehavende hos andelshavere og lejere		13.375	12.974
Forudbetalte omkostninger		75.717	106.300
Andre tilgodehavender.....		39.998	72.865
Tilgodehavender i alt		<u>129.090</u>	<u>1.864.723</u>
Likvide beholdninger:			
Likvide beholdninger	13	<u>20.947.808</u>	<u>9.090.244</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>20.947.808</u>	<u>9.090.244</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>21.076.898</u>	<u>10.954.967</u>
Aktiver i alt		<u>172.726.024</u>	<u>159.954.967</u>

Balance 30. juni 2023

	Note	30/06 2023	30/06 2022
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		87.787.308	92.372.034
Opskrivning af ejendom.....		0	0
Overført til hensættelser.....		-231.399	-4.584.726
		<u>87.555.909</u>	<u>87.787.308</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		1.996.545	-357.470
Årets kursregulering.....		830.818	2.354.015
		<u>2.827.363</u>	<u>1.996.545</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		16.085.904	13.855.193
Overført fra resultatopgørelsen		-599.419	2.230.711
		<u>15.486.485</u>	<u>16.085.904</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.....		28.392.269	23.807.543
Årets henlæggelse.....		231.399	4.584.726
		<u>28.623.668</u>	<u>28.392.269</u>
Egenkapital i alt.....		<u>136.962.516</u>	<u>136.731.117</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld, kursværdi	14	32.789.645	21.748.586
Næste års afdrag.....		-973.487	-879.124
Langfristet gæld i alt		<u>31.816.158</u>	<u>20.869.462</u>
Kortfristet gæld:			
Prioritetsgæld, næste års afdrag		973.487	879.124
Forudbetalt boligafgift/leje		57.244	47.197
Igangværende andelsbolighandler.....		388.717	760.592
Fordeling vand/varmeregnskab.....		372.677	317.215
Feriepengeforpligtelse		18.000	36.000
Skyldig A-skat og Am-bidrag		9.441	9.772
Skyldige omkostninger	15	1.950.653	47.119
Forudbetalt leje og deposita		68.832	68.832
Mellemregning administrator		17.725	56.025
Selskabsskat af årets resultat.....	11	0	53.336
Selskabsskat tidligere år.....		45.336	44.162
Saldo hensættelse indvendig vedligeholdelse lejere.....		45.238	35.014
Kortfristet gæld i alt		<u>3.947.350</u>	<u>2.354.388</u>
Gæld i alt		<u>35.763.508</u>	<u>23.223.850</u>
Passiver i alt		<u>172.726.024</u>	<u>159.954.967</u>
Eventualforpligtelser	16		

Noter

	2022/23	2021/22
1. <u>Vaskeri resultat, netto</u>		
Indtægter	67.793	81.741
Service og reparation.....	-91.173	-54.128
	<u>-23.380</u>	<u>27.613</u>
2. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskatter	735.043	735.043
Forsikringer	143.748	136.031
	<u>878.791</u>	<u>871.074</u>
3. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Renovation	306.273	257.877
El- og gasforbrug fællesarealer	176.853	109.424
	<u>483.126</u>	<u>367.301</u>
4. <u>Renholdelse</u>		
Vicevært. Løn og feriepenge	376.079	374.729
Trappevask	103.500	104.812
Skadedyrsbekæmpelse.....	4.273	5.429
Rengøringsartikler	0	1.260
	<u>483.852</u>	<u>486.230</u>
5. <u>Vedligeholdelse, løbende</u>		
Elektriker	5.720	4.420
Snedker/tømrer	6.723	7.408
VVS, blikkenslager	47.610	44.184
Låse og nøgler	15.758	15.802
Værktøj/maskiner/hjælpebidler	34.796	35.298
Varmeanlæg	40.978	33.658
Have og gårdanlæg	31.349	26.569
Murer.....	4.213	7.739
Varmemålere/radiatorer	21.253	0
Brandforebyggelse mv.....	35.262	0
Port/dørtelefon.....	0	3.103
Garmester.....	0	1.785
Kloakservice.....	0	64.374
Maler	0	4.450
	<u>243.662</u>	<u>248.790</u>

Noter

	2022/23	2021/22
6. <u>Vedligeholdelse, genopretning</u>		
Renovering faldstammer.....	27.603	0
Renovering af vinduer og altaner, igangværende.....	2.649.126	0
	<u>2.676.729</u>	<u>0</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.		
	2022/23	2021/22
7. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar	183.733	176.641
Revision og regnskabsmæssig assistance	35.750	34.050
Bestyrelsesgodtgørelse	19.175	13.475
Advokat	23.375	0
Telefon	3.501	3.622
Gebyrer, porto, kopiering og kontorartikler	25.471	32.970
Digital postkasse.....	1.675	1.525
Attester, kontrakter, korrespondance.....	7.694	2.025
Persondatasikkerhed og CPR validering.....	0	2.500
Indtægtsført skyldigt/tab på debitorer.....	-1.260	2.886
	<u>299.114</u>	<u>269.694</u>
8. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
Honorar formand.....	72.000	72.000
Dansk kabel TV.....	945	945
Nøgletalsskemaer.....	2.530	2.450
Bestyrelsesmøde og generalforsamling m.v.	11.644	8.444
Beboeraktiviteter.....	2.240	691
Teknologisk Institut, arbejdsbeskrivelse.....	0	17.500
Dk indeklime, vurdering indeklime.....	0	3.000
	<u>89.359</u>	<u>105.030</u>
9. <u>Finansielle indtægter</u>		
.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
10. <u>Finansielle omkostninger</u>		
Arbejdernes Landsbank.....	7.239	6.750
Nordea Bank.....	2.078	13.394
Renter og gebyrer SKAT.....	470	0
Låneomkostninger ved optagelse af realkreditlån.....	46.301	0
Prioritetsrenter og bidrag	380.647	350.322
	<u>436.735</u>	<u>370.466</u>

Noter

11. Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 6		652.813
Omkostninger, side	5.164.857	
Finansiering, side 6	436.735	
Ej fradragsberettiget renter, side 10	-470	
Vaskeri, side 6	23.380	
Fejning og snerydning for naboejendom	-21.049	
Nøgletalsskemaer.....	-2.530	
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 (24. år - 96 % i alt)	116.095	
Fællesudgifter til fordeling	5.717.018	
Andel i fællesudgifter		
5.717.018 x 652.813		-748.611
4.985.427 (4.223.559+109.055+652.813)		
Skattepligtig indkomst.....		-95.798
Overført underskud fremtidige år.....		95.798
Skattepligtig indkomst efter overførsel af årets underskud.....		0
Skat 22% af kr. 246.900.....		0
A conto betalt		0
Skyldig skat		0
Overført underskud til modregning i fremtidig overskud.....		95.798

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

Noter

13.	<u>Likvide beholdninger</u>			<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	Nordea, foreningskonto			6.709.133	7.550.166
	Nordea, bestyrelseskonto			6.043	4.146
	Nordea, omprioriteringskonto.....			12.704.699	0
	Arbejdernes Landsbank, Formue Flex.....			1.527.933	1.535.932
				<u>20.947.808</u>	<u>9.090.244</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 26 år 3 mdr.	258.613	374.590	9.602.620	12.327.799
	Restgæld efter 5 år kr. 10.361.930				
	Nordea, rentetilpasning inkonv. 0,290270 % opr. kr. 14.946.000 restløbetid 20 år 3 mdr.	80.346	504.534	10.469.213	10.538.208
	Restgæld efter 5 år kr. 8.574.263				
	Nordea, kontantlån med fast rente 5,077248 opr. Kr. 12.751.000 restløbetid 30 år.....	41.688	0	12.717.812	12.751.000
	Restgæld efter 5 år kr. 11.708.354				
		<u>380.647</u>	<u>879.124</u>	<u>32.789.645</u>	<u>35.617.007</u>

15.	<u>Skyldige omkostninger</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	ATP	852	852
	Revision og regnskabsmæssig assistance	35.750	34.050
	Samlet betaling.....	928	1.039
	Skattekonto.....	589	119
	Sanico ApS.....	3.772	0
	JME Entreprise A/S.....	1.858.449	0
	Repodan APS.....	8.625	8.625
	Nordea Kredit skyldig rente og bidrag (nyt lån).....	41.688	0
	Øvrig skyldige omkostninger.....	0	2.434
		<u>1.950.653</u>	<u>47.119</u>

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

Noter

17. Beregning af andelsværdi pr. 30/06 2023

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	136.962.516
Reduktion for delvis henlæggelse af opskrivning	-28.623.668
	<u>108.338.848</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>108.338.848</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.469.091	<u>43,88</u>

Sidste års andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen i 2021/22	<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	617.567	617.567
45		15.080	1	661.679	661.679
46		15.415	1	676.383	676.383
51		17.091	1	749.903	749.903
52		17.426	54	764.607	41.288.775
53		17.761	2	779.311	1.558.622
60		20.107	3	882.239	2.646.716
67		22.452	19	985.167	18.718.166
82		27.479	3	1.205.726	3.617.179
89		29.825	2	1.308.654	2.617.308
94		31.500	1	1.382.174	1.382.174
97		32.505	3	1.426.255	4.278.766
98		32.841	1	1.440.990	1.440.990
104		34.851	16	1.529.214	24.467.422
112		37.532	1	1.646.846	1.646.846
134		44.905	1	1.970.333	1.970.333
			<u>110</u>		<u>108.338.848</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.....	151.649.126	20.920
Anskaffelsessum (kostpris)	32.820.423	4.528
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	14.686.610	2.026
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	2.920.391	45
Øvrige omkostninger	2.244.466	35
Finansielle poster, netto	436.735	7
Afdrag	879.124	14
	6.480.716	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 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	151.649.126	18.523

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/06 2023 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	28.623.668	3.496

	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	37.658	x 12	/ 491	1.553
H3	Boliglejeindtægter	7.409	x 12	/ 146	609
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)		
		2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	277	303	-81

		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	1.993	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	16.697	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	30	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	21	0	327
M3	Vedligeholdelse i alt	46	31	357

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)	76%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	117	118	119

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/dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-27 09:43:42 UTC



Allan Slawecki

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tegllholmsgården

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

IP: 81.161.xxx.xxx

2023-10-29 09:47:22 UTC



Tim Hvidtved Stangerup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tegllholmsgården

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

IP: 81.161.xxx.xxx

2023-10-29 10:00:06 UTC



Allan Bernd Iken

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tegllholmsgården

Serienummer: 39854916-be04-4f7d-8d76-a557e961e56c

IP: 81.161.xxx.xxx

2023-10-30 16:57:30 UTC



Philip Ingemansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tegllholmsgården

Serienummer: f95862f8-9b80-4a4b-9cd1-c7b0af19a957

IP: 81.161.xxx.xxx

2023-11-01 06:41:23 UTC



Lars Thorsager Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tegllholmsgården

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-12-07 10:23:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: CPPUY-H1 YTY-CB4E1-KG7ZX-G0E53-G27C7

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**

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.”

Vita Gunborg

LUNI REVISION I/S CVR: 17811371

Registreret revisor

På vegne af: Luni revision

Serienummer: bcb8cc7f-a732-4ef7-8910-e619780ad0a0

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-12-07 10:40:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: CPPUY-H1 YTY-CB4E1-KG7ZX-G0E53-G27C7

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>**