



Andelsboligforeningen

Teglholmsgården

CVR nr. 21 76 85 96

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2018/2019

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den / 2019

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 2018 - 30. juni 2019	Side 6
Balance 30. juni 2019:	
Aktiver	Side 7
Passiver	Side 8
Noter 1 - 18	Side 9 - 14
Note 19 - Beregning af andelskronen.....	Side 14 - 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

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

Administrator

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

Revisor

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

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 2.449.140 og en egenkapital på kr. 107.047.221, 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 2019, herunder andelskronens værdi, jfr. note 19.

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

København, den

i bestyrelsen:

Pia Lis Bendtsen
Formand

Lea Ottosen

René Lohmann

Allan Iken

Lars Thorsager Jensen

Administrators påtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Teglgårdsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30 juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

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

Fremhævelse af forhold

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Farum, den
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
CVR nr. 17811371

Vita Gunborg
Registreret revisor
MNE nr. 7492

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er 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 2019 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2019 (gæld).

Årets resultat kr. 2.457.313 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. 26.703.772, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2019, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 26.957.805, jf. note 16.

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

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

Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	Noter	2018/19	2017/18
Indtægter:			
Boligafgift		4.395.480	4.518.280
Kabelnet		110.160	110.160
Lejeindtægter		644.334	650.512
Vaskeri nettoresultat, note 1	1	-28.673	6.206
Kondirum.....		7.175	7.025
Indmeldelsesgebyr		6.000	10.000
Indtægt, fejning og snerydning naboejendom		20.040	17.820
Tilskud Københavns Kommune vedr. byggesag.....		194.300	0
Indtægter i alt		<u>5.348.816</u>	<u>5.320.003</u>
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring	2	850.223	815.552
Forbrugsafgifter	3	308.777	638.852
Renholdelse	4	409.364	428.814
Vedligeholdelse, løbende	5	315.302	283.192
Vedligeholdelse, genopretning	6	85.860	2.890.067
Administrationsomkostninger	7	239.736	233.867
Øvrige foreningsomkostninger	8	151.210	84.008
Hensat til indvendig vedligehold (lejelejligheder).....		6.424	6.424
Omkostninger i alt		<u>2.366.896</u>	<u>5.380.776</u>
Resultat før finansielle poster		<u>2.981.920</u>	<u>-60.773</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	9	2.259	2.387
Finansielle omkostninger	10	-496.924	-610.418
Finansielle poster i alt		<u>-494.665</u>	<u>-608.031</u>
Årets resultat før skat og afdrag		<u>2.487.255</u>	<u>-668.804</u>
Selskabsskat af årets resultat	11	-37.796	0
Selskabsskat tidligere år.....		-319	0
Årets resultat før afdrag		<u>2.449.140</u>	<u>-668.804</u>
Betalte prioritetsafdrag	16	889.489	831.341
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		1.559.651	-1.500.145
Disponeret i alt		<u>2.449.140</u>	<u>-668.804</u>

Balance 30. juni 2019

	Noter	30/6 2019	30/6 2018
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave, København: (kontantværdi 1/10 2018 kr. 128.000.000)			
		25.865.858	25.865.858
		383.607	383.607
		2.334.262	2.334.262
		4.652.849	4.652.849
		-1.512.176	-1.512.176
		1.096.023	1.096.023
		<u>32.820.423</u>	<u>32.820.423</u>
		95.179.577	95.179.577
	13	<u>128.000.000</u>	<u>128.000.000</u>
		137.925	183.899
		-45.974	-45.974
		<u>91.951</u>	<u>137.925</u>
		<u>128.091.951</u>	<u>128.137.925</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
		16.531	17.402
	14	0	0
		99.544	60.323
		22.518	0
		0	0
		35.568	19.079
		<u>174.161</u>	<u>96.804</u>
	15	5.768.044	4.205.031
		<u>5.768.044</u>	<u>4.205.031</u>
		<u>5.942.205</u>	<u>4.301.835</u>
		<u>134.034.156</u>	<u>132.439.760</u>

Balance 30. juni 2019

	Note	30/6 2019	30/6 2018
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelsindskud:			
Saldo primo		2.469.091	2.469.091
Til/afgang.....		0	0
		<u>2.469.091</u>	<u>2.469.091</u>
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo		73.372.034	72.698.879
Nedskrivning af ejendom.....		0	-1.096.023
Overført fra hensættelser.....		0	1.769.178
		<u>73.372.034</u>	<u>73.372.034</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-779.122	-774.771
Årets kursregulering.....		-268.570	-4.351
		<u>-1.047.692</u>	<u>-779.122</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		7.997.105	8.665.909
Salg af lejligheder.....		0	0
Overført fra resultatopgørelsen		2.449.140	-668.804
		<u>10.446.245</u>	<u>7.997.105</u>
Egenkapital til andelsberegning		<u>85.239.678</u>	<u>83.059.108</u>
Hensættelse til opsat vedligeholdelse, kursregulering af gæld samt fald i ejendomsværdi:			
Saldo primo.....		21.807.543	23.576.721
Årets til/fra henlæggelse.....		0	-1.769.178
		<u>21.807.543</u>	<u>21.807.543</u>
Egenkapital i alt.....		<u>107.047.221</u>	<u>104.866.651</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld, kursværdi	16	26.703.772	27.324.692
Næste års afdrag.....		-915.200	-889.489
Langfristet gæld i alt		<u>25.788.572</u>	<u>26.435.203</u>
Kortfristet gæld:			
Prioritetsgæld, næste års afdrag		915.200	889.489
Forudbetalt boligafgift/leje		23.073	64.613
Feriepengeforpligtelse		40.995	43.212
Skyldig A-skat og Am-bidrag		8.786	9.000
Skyldige omkostninger	17	65.841	37.102
Forudbetalt leje og deposita		68.038	68.038
Mellemregning administrator		18.523	2.469
Selskabsskat af årets resultat.....	11	37.796	0
Selskabsskat tidligere år.....		0	10.296
Hensat til indvendig vedligeholdelse lejere.....		20.111	13.687
Kortfristet gæld i alt		<u>1.198.363</u>	<u>1.137.906</u>
Gæld i alt		<u>26.986.935</u>	<u>27.573.109</u>
Passiver i alt		<u>134.034.156</u>	<u>132.439.760</u>
Eventualforpligtelser	18		

Noter

	2018/19	2017/18
1. <u>Vaskeri resultat, netto</u>		
Indtægter	78.828	72.307
Service og reparation.....	-61.527	-20.127
Afskrivning vaskemaskiner	-45.974	-45.974
	<u>-28.673</u>	<u>6.206</u>
2. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskatter	729.968	694.965
Forsikringer og serviceabonnementer	120.255	120.587
	<u>850.223</u>	<u>815.552</u>
3. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Vandafgift	0	325.016
Renovation	212.061	214.818
Elforbrug fællesarealer	96.716	99.018
Ejendommens andel varme/vand.....	0	0
	<u>308.777</u>	<u>638.852</u>
4. <u>Renholdelse</u>		
Vicevært. Løn og feriepenge	286.465	315.548
Trappevask	103.500	103.500
Skadedyrsbekæmpelse.....	18.230	3.373
Rengøringsartikler	1.169	2.203
Graffitibekæmpelse	0	2.250
Snebekæmpelse	0	1.940
	<u>409.364</u>	<u>428.814</u>
5. <u>Vedligeholdelse, løbende</u>		
Elektriker	15.038	22.576
Snedker/tømrer	11.833	2.745
VVS, blikkenslager	56.829	127.568
Låse og nøgler	28.484	11.177
Værktøj/maskiner/hjælpemidler	35.420	34.528
Varmeanlæg	59.752	15.446
Port/dørtelefon.....	6.769	8.333
Glargester.....	25.524	3.214
Have/gårdanlæg omkostning/refusion fra naboejendomme.....	35.712	13.369
Kloakservice.....	15.586	0
Murer.....	16.939	0
Varmemålere/radiatorer	7.416	0
Skadesdyrsforebyggelse.....	0	37.604
Maler	0	6.632
	<u>315.302</u>	<u>283.192</u>

Noter

	2018/19	2017/18
6. <u>Vedligeholdelse, genopretning</u>		
Facaderenovering.....	0	2.628.213
Badeværelserenovering.....	0	147.375
Renovering faldstammer.....	64.375	56.038
Toilet i gården.....	21.485	58.441
	<u>85.860</u>	<u>2.890.067</u>
	2018/19	2017/18
7. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar	166.502	161.607
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.188	31.250
Kontrolmanual varmeanlæg.....	0	3.144
Telefon og telefongodtgørelse	22.864	18.836
Gebyrer, porto og kontorartikler	22.004	18.200
Digital postkasse.....	855	830
Persondatasikkerhed og CPR validering.....	3.120	0
Indtægtsført skyldigt.....	-7.797	0
	<u>239.736</u>	<u>233.867</u>
8. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
Bestyrelseshonorar	60.000	60.000
Dansk kabel TV.....	7.579	10.095
Nøgletalsskemaer.....	3.515	1.160
Byggeteknisk rådgivning	8.836	1.481
Bestyrelsesmøde og generalforsamling m.v.	6.545	7.341
Beboeraktiviteter.....	985	0
Byggehonorar Sjeldani.....	18.750	0
Låneomlægning honorar Sjeldani.....	45.000	0
Gaver og repræsentation.....	0	3.931
	<u>151.210</u>	<u>84.008</u>
9. <u>Finansielle indtægter</u>		
Arbejdernes Landsbank, formueflex	2.259	2.387
	<u>2.259</u>	<u>2.387</u>
10. <u>Finansielle omkostninger</u>		
Prioritetsrenter og bidrag	496.924	610.418
	<u>496.924</u>	<u>610.418</u>

Noter

11. Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 6 644.334

Omkostninger, side 2.366.896

Finansiering, side 6 494.665

Vaskeri, side 6 28.673

Fejning og snerydning for naboejendom -20.040

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 (20. år - 89 % i alt) 116.095

Fællesudgifter til fordeling 2.986.289

Andel i fællesudgifter

<u>2.986.289</u>	x	<u>644.334</u>	-373.627
5.149.974			(4.395.480+110.160+644.334)	

Skattepligtig indkomst..... 270.707

Overført underskud tidligere år..... -98.819

Skattepligtig indkomst efter overførsel af årets underskud..... 171.888

Skat 22% af kr. 172.800..... 37.796

A conto betalt 0

Skyldig skat 37.796

Overført underskud 2017/18..... 98.819

Anvendt underskud..... -98.819

Overskud til fremførsel..... 0

12. Skattemæssig afskrivningsgrundlag

Vurdering 1/1 1999:

	Grund	I alt
Matr.nr. 319	5.225.200	13.100.000
Matr.nr. 307	3.991.100	11.000.000
	<u>9.216.300</u>	<u>24.100.000</u>

Købesum 1/7 1999 25.865.858

- grund 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 bodega 291 m2 506.244

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 2018 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.

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>	§18	§18b
Saldo primo	0	-260.998
Hensættelser, 348 m2 á kr. 83 - juli - december 2018	14.442	
Hensættelser, 348 m2 á kr. 84 - januar - juni 2019	14.616	
Hensættelser, 348 m2 á kr. 63/75 - juli - december 2018		12.174
Hensættelser, 348 m2 á kr. 63/76 - januar - juni 2019		12.275
 Afholdt vedligeholdelse:		
Side 5, note 5 + 6	401.162	
Lejernes indvendige vedligeholdelse, note 5.....	0	
	401.162	
Andel 348/7.720 m2	-18.083	
Overførsel til §18b	-10.975	10.975
Saldo ultimo - vedligeholdelsesoverskud.....	0	-225.574

15. Likvide beholdninger

	2018/19	2017/18
Nordea, foreningskonto	4.209.452	2.648.699
Arbejdernes Landsbank, formueflex	1.558.592	1.556.332
	5.768.044	4.205.031

16.	<u>Prioritetsrenter og -gæld</u>	Noter			Restgæld
		Renter	Afdrag	Kursværdi	
	Nordea, kontantlån 2,254332 % opr. kr. 14.410.000..... restløbetid 24 år 6 mdr.	369.535	405.813	13.799.768	13.410.217
	Nordea, rentetilpasning inkonv. 0,290270 % opr. kr. 14.946.000..... restløbetid 24 år 3 mdr.	127.389	483.676	12.904.004	12.547.588
		<u>496.924</u>	<u>889.489</u>	<u>26.703.772</u>	<u>25.957.805</u>
17.	<u>Skyldige omkostninger</u>			2018/19	2017/18
	ATP			852	852
	Revision og regnskabsmæssig assistance			32.188	31.250
	Samlet betaling.....			338	0
	Reprodan trappevask.....			8.625	0
	HV Låseteknik ApS.....			1.755	0
	Techem.....			1.518	0
	Miele A/S.....			12.150	0
	Chrisal Dansk Skadedyrservice.....			8.415	0
	Danske Miljøanalyse & Pelcon, Pudsfugeprøve.....			0	5.000
				<u>65.841</u>	<u>37.102</u>
18.	<u>Eventualforpligtelser</u>				
	Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr. 34.534 for 3 lejemål. Ejerpantebrev nom. kr. 500.000 med meddelelse til Danske Bank. Avancebeskatning og genvundne afskrivninger ved salg af sidste lejemål - virksomhedsophør.				
19.	<u>Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2019</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				107.047.221
	Reduktion for delvis anvendelse af opskrivning				<u>-21.807.543</u>
					<u>85.239.678</u>
	<u>Andelsindskud:</u>				
	I alt andele (7.249 m2 á kr. 335,11)				2.469.091
	I årets løb (119 m2 á 335,11).....				<u>0</u>
	I alt andele (7.368 m2 á kr. 335,11)				<u>2.469.091</u>

Noter

19. Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2019 fortsat

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018.
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.

	85.239.678		
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.469.091		34,52

Sidste års andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen i 2017/18		33,64
--	--	-------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<u>Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper</u>		Antal	Andelsværdi	Andelsværdi
<u>Type areal m²</u>	<u>Indskud</u>	<u>andele</u>	<u>pr. type</u>	<u>i alt pr. type</u>
42	14.075	1	485.894	485.894
45	15.080	1	520.601	520.601
46	15.415	1	532.170	532.170
51	17.091	1	590.014	590.014
52	17.426	54	601.583	32.485.502
53	17.761	2	613.152	1.226.305
60	20.107	3	694.135	2.082.404
67	22.452	19	775.117	14.727.224
82	27.479	3	948.651	2.845.952
89	29.825	2	1.029.633	2.059.266
94	31.500	1	1.087.478	1.087.478
97	32.505	3	1.122.160	3.366.481
98	32.841	1	1.133.753	1.133.753
104	34.851	16	1.203.167	19.250.668
112	37.532	1	1.295.718	1.295.718
134	44.905	1	1.550.234	1.550.234
		110		85.239.678

Noter

20. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering	128.000.000	17.658
Anskaffelsessum (kostpris)	32.820.423	4.528
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	21.044.730	2.903
Foreslået andelsværdi	85.239.678	11.759
		Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	7.249	606
		I pct.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger	401.162	11
Øvrige omkostninger	2.003.530	53
Finansielle poster, netto	494.665	13
Afdrag	889.489	23
	3.788.846	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

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	128.000.000	15.635

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2019 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.807.543	2.664

	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 ²
H1	Boligafgift	351.963	x 12	/ 7.249	573
H2	Erhvervslejeindtægter (ej BBR m2)	36.098	x 12	/ 361	1.489
H3	Boliglejeindtægter	7.037	x 12	/ 265	578
H4	Kælderleje	3.726	x 12	/ 124	361
H5	Garageleje	5.952	x 12	/ 258	277

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016/17 Kr. pr. m ²	2017/18 Kr. pr. m ²	2018/19 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	260	-91	332

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning	
K1	Andelsværdi	11.569	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.856	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)	
K3	Teknisk andelsværdi	14.425	K1 plus K2	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2016/17 Kr. pr. m ²	2017/18 Kr. pr. m ²	2018/19 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	35	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	12	353	10
M3	Vedligeholdelse i alt	37	388	49

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)		
		2016/17 Kr. pr. m ²	2017/18 Kr. pr. m ²	2018/19 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	106	113	121

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 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-10-11 06:17:35Z

NEM ID 

Pia Lis Bendtsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-536278336534

IP: 81.161.xxx.xxx

2019-10-11 07:10:00Z

NEM ID 

Lea Amby Ottosen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-999220034988

IP: 97.92.xxx.xxx

2019-10-11 14:41:33Z

NEM ID 

Allan Bernd Iken

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-753905720761

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-10-14 10:59:14Z

NEM ID 

Lars Thorsager Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-374836443678

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-10-16 10:46:19Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tegllholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-866048781781

IP: 91.198.xxx.xxx

2019-10-16 12:38:38Z

NEM ID 

Vita Gunborg

Registreret revisor

På vegne af: Luni Revision

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 93.161.xxx.xxx

2019-10-16 13:39:30Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-10-25 04:56:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3KLDE-JDHHK-H-ULLWK6-LUKVH-68QUK-04EVC

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>