Andelsboligforeningen

Teglholmsgården

CVR nr. 21 76 85 96

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2025/26

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den / 2026

Dirigent:

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Allé 3, 5.sal
2000 Frederiksberg
Telefon: 33 24 21 11

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger ..... Side 1

Bestyrelsens og administrators påtegning ..... Side 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... Side 3 - 4

Anvendt regnskabspraksis ..... Side 5

Resultatopgørelse 1. juli 2025 - 30. juni 2026 ..... Side 6

Balance 30. juni 2026:

Aktiver ..... Side 7

Passiver ..... Side 8

Noter 1 - 16 ..... Side 9 - 12

Note 17 - Beregning af andelskronen ..... Side 13

Note 18 - Nøgletal ..... Side 14

Note 19 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger ..... Side 15 - 18

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

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)
Lars Thorsager Jensen
Samieh Shumar

Sabine Wallenius

Administrator
By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Allé 3, 5.sal
2000 Frederiksberg
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

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritets-afdrag på kr. 1.535.816 og en egenkapital på kr. 156.250.925, 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 2026, herunder andelskronens værdi, jfr. note 17.

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

København, den

i bestyrelsen:

Allan Slawecki Formand	Samieh Shumar
Lars Thorsager Jensen	Sabine Wallenius

Administrators påtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Teglholmsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 udfra 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:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Teglholmsgården.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Teglholmsgården for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 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 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 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 31/12 24 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

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

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

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

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 2026 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2026.

Årets resultat kr. 1.535.816 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 31. december 2024

Driftsmidler afskrives over forventet levetid.

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

Passiver:
Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 31.775.052, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2026, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.
Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 32.842.014, 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.

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Resultatopgørelse 1. juli 2025 - 30. juni 2026

	Noter	2025/26	2024/25
Indtægter:			
Boligafgift		4.645.917	4.647.493
Kabelnet		107.780	108.163
Lejeindtægter		637.939	664.797
Vaskeri nettoresultat, note 1	1	19.001	24.215
Kondirum		6.175	7.850
Indmeldelsesgebyr		40.000	28.000
Indtægt, fejning og snerydning naboejendom		27.861	23.096
Indtægter tidl. Beboere		62.449	0
Indtægter i alt		5.547.122	5.503.614
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring	2	958.398	915.892
Forbrugsafgifter	3	437.135	459.912
Renholdelse	4	557.925	516.793
Vedligeholdelse, løbende	5	412.145	279.393
Vedligeholdelse, genopretning	6	0	107.044
Administrationsomkostninger	7	339.284	302.173
Øvrige foreningsomkostninger	8	137.883	146.393
Hensat til indv./udv. vedligehold (lejelejligheder)		-28.565	11.182
Hensat til indv. vedligehold (andel)		-4.399	0
Omkostninger i alt		2.809.806	2.738.782
Resultat før finansielle poster		**2.737.316**	**2.764.832**
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	9	10.058	66.308
Finansielle omkostninger	10	-1.212.174	-1.194.639
Finansielle poster i alt		-1.202.116	-1.128.331
Årets resultat før skat og afdrag		**1.535.200**	**1.636.501**
Selskabsskat af årets resultat	11	0	0
Skattetillæg tidligere år		616	864
Årets resultat før afdrag		**1.535.816**	**1.637.365**
Betalte prioritetsafdrag	14	999.533	971.905
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		536.283	665.460
Disponeret i alt		**1.535.816**	**1.637.365**

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Balance 30. juni 2026

	Noter	30/06 2026	30/06 2025
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.		4.652.849	4.652.849
- vedligeholdelsesandel 13/40 af tilgang		-1.512.176	-1.512.176
Etablering af forbrugsmålere 2017/18		1.096.023	1.096.023
Renovering af vinduer og altaner 2023-2024		8.936.506	8.936.506
Brandsektion af tagrum 2025/26		840.597	0
		42.597.526	41.756.929
Opskrivning til valuar vurdering af den 31.12.2024		139.243.071	139.243.071
Anlægsaktiver i alt	18	**181.840.597**	**181.000.000**
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende hos andelshavere og lejere		8.847	23.349
Forudbetalte omkostninger		78.562	76.692
Aconto selskabsskat		23.000	23.000
Fordeling vand/varmeregnskab		0	0
Andre tilgodehavender		0	22.648
Tilgodehavender i alt		110.409	145.689
Likvide beholdninger:			
Likvide beholdninger	13	9.003.333	6.749.921
Likvide beholdninger i alt		9.003.333	6.749.921
Omsætningsaktiver i alt		**9.113.742**	**6.895.610**
Aktiver i alt		**190.954.339**	**187.895.610**

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Balance 30. juni 2026

	Note	30/06 2026	30/06 2025
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelsindskud:			
Saldo primo		2.469.091	2.469.091
Til/afgang		0	0
		2.469.091	2.469.091
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo		116.044.450	97.030.432
Opskrivning af ejendom		0	23.063.494
Årets overførelse henlæggelser		0	-4.049.476
		116.044.450	116.044.450
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		1.004.879	1.790.870
Årets kursregulering		62.083	-785.991
		1.066.962	1.004.879
Overført resultat:			
Saldo primo		11.935.985	10.298.620
Overført fra resultatopgørelsen		1.535.816	1.637.365
		13.471.801	11.935.985
Egenkapital til andelsberegning		133.052.304	131.454.405
Hensættelse til opsat vedligeholdelse, kursregulering af gæld samt fald i ejendomsværdi:			
Saldo primo		23.198.621	19.149.145
Årets overførsel henlæggelse		0	4.049.476
		23.198.621	23.198.621
Egenkapital i alt		**156.250.925**	**154.653.026**
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld, kursværdi	14	31.775.052	32.836.668
Næste års afdrag		-1.029.896	-999.533
Langfristet gæld i alt		**30.745.156**	**31.837.135**
Kortfristet gæld:			
Prioritetsgæld, næste års afdrag		1.029.896	999.533
Forudbetalt boligafgift/leje		0	45.832
Fordeling vand/varmeregnskab		60.605	70.193
Feriepengeforpligtelse		25.186	19.930
Skyldig A-skat og Am-bidrag		9.255	9.125
Skyldige omkostninger	15	2.743.652	76.846
Forudbetalt leje og deposita		30.613	68.502
Mellemregning administrator/venteliste		23.931	48.204
Selskabsskat af årets resultat	11	0	0
Saldo hensættelse indvendig vedligeholdelse lejere		10.008	67.284
Saldo hensættelse udvendig vedligeholdelse lejere		25.112	0
Kortfristet gæld i alt		**3.958.258**	**1.405.449**
Gæld i alt		**34.703.414**	**33.242.584**
Passiver i alt		**190.954.339**	**187.895.610**
Eventualforpligtelser	16		

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Noter

		2025/26	2024/25
1.	Vaskeri resultat, netto		
	Indtægter	80.505	80.113
	Service og reparation	-61.504	-55.898
		19.001	24.215
2.	Ejendomsskat og forsikringer:		
	Ejendomsskatter	803.144	768.275
	Forsikringer	155.254	147.617
		958.398	915.892
3.	Forbrugsafgifter:		
	Renovation	358.591	368.555
	El- og gasforbrug fællesarealer	78.544	91.357
		437.135	459.912
4.	Renholdelse		
	Vicevært. løn og feriepenge	348.238	338.750
	Vicevært firma	58.281	60.813
	Trappevask/vinduespudsning	124.870	109.395
	Snebekæmpelse	11.896	5.845
	Rengøringsartikler	0	720
	Skadedyrsbekæmpelse	14.640	1.270
		557.925	516.793
5.	Vedligeholdelse, løbende		
	Elektriker	58.040	3.813
	Snedker/tømrer	70.169	38.250
	VVS, blikkenslager	136.440	92.064
	Låse og nøgler	16.211	12.937
	Værktøj/maskiner/hjælpemidler	14.573	39.967
	Varmeanlæg	26.957	19.418
	Have og gårdanlæg	9.989	31.098
	Brandforebyggelse mv	2.553	2.739
	Port/dørtelefon	7.685	1.607
	Et års gennemgang altaner	0	37.500
	Maler	4.404	0
	Murer	34.375	0
	Varmemålere/radiatorer	1.206	0
	Miljøundersøgelse	29.543	0
	Service højvandslukke og montering af rottespærre	0	0
		412.145	279.393

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Noter

		2025/26	2024/25
6.	Vedligeholdelse, genopretning		
	Renovering af vinduer og altaner	0	107.044
		0	107.044

		2025/26	2024/25
7.	Administrationsomkostninger		
	Administrationshonorar	210.065	196.769
	Revision	44.000	41.500
	Regnskabsmæssig ass. 23/24 ny andelskrone, selvangivelse m.v.	0	8.000
	Bestyrelsesgodtgørelse	18.000	15.400
	Telefon	3.315	3.258
	Gebyrer, porto, kopiering og kontorartikler	33.979	26.890
	Digital postkasse	1.800	1.781
	Attester, kontrakter, korrespondance	0	1.600
	Advokat	25.875	5.000
	Inkasso omkostninger	0	1.975
	Persondatasikkerhed og CPR validering	2.250	0
		339.284	302.173

8.	Øvrige foreningsomkostninger		
	Honorar formand	75.500	72.000
	Dansk kabel TV	4.881	4.881
	Nøgletalsskemaer	1.495	2.900
	Bestyrelsesmøde og generalforsamling m.v.	15.004	6.394
	Beboeraktiviteter	4.590	968
	Tomgang, ejendommens andel af varme og vand	16.563	14.850
	Rådgivning	11.250	0
	Valuar	0	37.500
	Materiale til valuar	0	6.900
	Boligvurdering	8.600	0
		137.883	146.393

9.	Finansielle indtægter		
	Arbejdernes Landsbank	0	25.592
	Nordea Bank	10.058	40.638
	Debitorrente	0	78
		10.058	66.308

10.	Finansielle omkostninger		
	Nordea Bank	10	1
	Renter og gebyrer SKAT	138	5.566
	Realiseret kurstab ifm indfrielse af realkredit	0	0
	Låneomkostninger ved optagelse af realkreditlån	0	0
	Differencerente ved indfrielse af realkreditlån	0	-61.472
	Prioritetsrenter og bidrag	1.212.026	1.250.544
		1.212.174	1.194.639

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Noter

11. Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 6			637.939
Omkostninger, side		2.809.806	
Finansiering, side 6		1.202.116	
Ej fradragsberettiget renter, side 10		-138	
Valuarvurdering og materiale til valuar		0	
Nøgletalsskemaer		-1.495	
Skattemæssige afskrivninger, note 12:			
Centralvarmeanlæg, kedler m.v.	2.396.139		
Børneinstitution og sushi-bar 291 m2	506.244		
Afskrivningsgrundlag	2.902.383		
Fuldt afskrevet kr. 2.902.383 over 25 år		0	
Fællesudgifter til fordeling		4.010.289	
Andel i fællesudgifter 4.010.289 x 637.939 / 5.391.636 (4.647.493+108.163+664.797)			-474.498
Skattepligtig indkomst			163.441
Overført underskud tidligere år			-163.441
Skattepligtig indkomst efter overført underskud			0
Skat 22%			0
Tilgodehavende skat			0
Primo overført underskud til modregning i fremtidig overskud			569.345
Overført underskud til årets overskud			-163.441
			405.904

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

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Noter

13. Likvide beholdninger	2025/26	2024/25
Nordea, foreningskonto	7.427.308	5.183.373
Nordea, bestyrelseskonto	2.036	658
Arbejdernes Landsbank, Formue Flex	1.573.989	1.565.890
	9.003.333	6.749.921

14. Prioritetsrenter og -gæld	Renter	Afdrag	Kursværdi	Restgæld
Nordea, kontantlån med fast rente 1,608629 % opr. kr. 13.703.000 restløbetid 23 år 3 mdr. Restgæld efter 5 år kr. 9.530.321	234.960	393.072	9.478.540	11.167.262
Nordea, rentetilpasning inkonv. 3,675051 % opr. kr. 14.946.000 restløbetid 17 år 3 mdr. Restgæld efter 5 år kr. 7.628.116	397.279	383.485	9.629.577	9.390.111
Nordea, kontantlån med fast rente 4,286388 opr. Kr. 12.723.000 restløbetid 28 år Restgæld efter 5 år kr. 11.291.290	579.787	222.976	12.666.935	12.284.641
	1.212.026	999.533	31.775.052	32.842.014

15. Skyldige omkostninger	2025/26	2024/25
ATP	1.782	1.782
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.000	43.750
Samlet betaling	0	484
Skattekonto	0	14
Bauhaus	2.174	2.716
Buur VVS & Kloal ApS	24.869	1.019
Omni Bygningsrådgivning ApS	0	4.135
Firma Service ApS	52.288	20.708
LKA Entreprise	505.306	0
Mellemregning køb/salg	2.078.545	0
KS El	5.334	0
SBS Rådgivning A/S	20.916	0
Winsløw Advokatpartnerselskab	7.500	0
Built by MT ApS	938	0
Øvrige	0	2.238
	2.743.652	76.846

16. Eventualforpligtelser

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

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Noter

17. Beregning af andelsværdi pr. 30/06 2026

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	156.250.925
Reduktion for delvis henlæggelse af opskrivning	-23.198.621
	133.052.304

Andelsindskud:

I alt andele (7.368 m2 á kr. 335,11)	2.469.091
Tilgang	0
I alt andele (7.368 m2 á kr. 335,11)	2.469.091

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering af den 31. december 2024

	133.052.304	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.469.091	53,89

Sidste års andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen i 2024/25	53,24

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper

Type areal m^2	Indskud	Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
42	14.075	1	758.442	758.442
45	15.080	1	812.616	812.616
46	15.415	1	830.675	830.675
51	17.091	1	920.965	920.965
52	17.426	54	939.023	50.707.265
53	17.761	2	957.082	1.914.163
60	20.107	3	1.083.489	3.250.466
67	22.452	19	1.209.896	22.988.016
82	27.479	3	1.480.768	4.442.303
89	29.825	2	1.607.175	3.214.349
94	31.500	1	1.697.465	1.697.465
97	32.505	3	1.751.602	5.254.806
98	32.841	1	1.769.698	1.769.698
104	34.851	16	1.878.047	30.048.749
112	37.532	1	2.022.512	2.022.512
134	44.905	1	2.419.791	2.419.791
		110		133.052.300

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Noter

18. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m^2 andel
Offentlig ejendomsvurdering	128.000.000	17.658
Valuarvurdering inklusiv forbedringer	181.840.597	25.085
Anskaffelsessum (kostpris)	42.597.526	5.876
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	25.589.672	3.530
Foreslået andelsværdi	133.052.304	18.355

		Kr./m^2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	7.249	641

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	412.145	8
Øvrige omkostninger	2.402.060	48
Finansielle poster, netto	1.202.116	24
Afdrag	999.533	20
	5.015.854	100

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Noter

19. §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	*Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her*	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	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X		

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

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/06 2026 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	181.840.597	22.211
F2b	Heraf forbedringer, jf. Andelsboligslovens §5, stk. 4		
F2c	*Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:*		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/06 2026 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.198.621	2.834

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13%

	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

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

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	37.996	x 12	/ 491	1.567
H3	Boliglejeindtægter	7.703	x 12	/ 146	633
H4	Kælderleje	3.848	x 12	/ 124	372
H5	Garageleje	5.581	x 12	/ 258	260

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023/24 Kr. pr. m^2	2024/25 Kr. pr. m^2	2025/26 Kr. pr. m^2
J	Årets resultat pr. andels-m^2 de sidste tre år	-704	222	208

		Kr. pr. m^2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	18.058	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.473	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	21.531	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2023/24 Kr. pr. m^2	2024/25 Kr. pr. m^2	2025/26 Kr. pr. m^2
M1	Vedligeholdelse, løbende	65	34	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	755	13	0
M3	Vedligeholdelse i alt	820	48	51

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023/24 Kr. pr. m^2	2024/25 Kr. pr. m^2	2025/26 Kr. pr. m^2
R	Årets afdrag pr. andels-m^2 de sidste tre år	132	132	136

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

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."

Allan Slawecki
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Teglholmsgården
Serienummer: 562dc91f-c98b-40f0-a4c7-d8d0daa63f42
IP: 81.161.xxx.xxx
2026-10-06 16:28:09 UTC

Carsten Østergaard Volden
Administrator
På vegne af: By og Bolig
Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-10-07 03:27:51 UTC

Sabine Wallenius
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Teglholmsgården
Serienummer: 4eee6929-57c2-40af-ae21-99335e39c831
IP: 37.96.xxx.xxx
2026-10-07 13:17:14 UTC

Lars Thorsager Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Teglholmsgården
Serienummer: 7842fa8e-3dc1-4943-802f-92d9d61db880
IP: 217.74.xxx.xxx
2026-10-08 11:27:35 UTC

Samieh Abu-Shumar
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Teglholmsgården
Serienummer: 657e1fd2-f9af-49e7-bcd9-74831b21cdb1
IP: 81.161.xxx.xxx
2026-10-09 07:23:56 UTC

Vita Gunborg
LUNI REVISION I/S CVR: 17811371
Registreret revisor
På vegne af: Luni
Serienummer: bcb8cc7f-a732-4ef7-8910-e619780ad0a0
IP: 93.161.xxx.xxx
2026-10-09 09:13:16 UTC

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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
Dirigent
På vegne af: Dirigent
Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-10-29 06:02:59 UTC

Penneo dokumentnøgle: FE97C-ARD9N-IV8NH-M2P61-19U88-MKPLF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.