



## Andelsboligforeningen

Teglholmsgården

CVR nr. 21 76 85 96

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2020/21

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den / 2021

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 2020 - 30. juni 2021.....	Side 6
Balance 30. juni 2021:	
Aktiver .....	Side 7
Passiver .....	Side 8
Noter 1 - 17 .....	Side 9 - 14
Note 18 - Beregning af andelskronen.....	Side 14 - 15
Note 19 - Fastfrysning af ejendommens værdi.....	Side 15
Note 20 - Nøgletal.....	Side 15
Note 21 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger .....	Side 16 - 19

## Foreningsoplysninger

### **Forening**

Andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården  
Stubmøllevvej 2 - 10  
Rubinsteinsvej 2 - 20  
Händelsvej 7 - 21  
2450 København SV  
CVR nr. 21 76 85 96

### **Bestyrelse**

Allan Slawecki (formand)  
Michala Heltner  
Allan Iken  
Lars Thorsager Jensen

### **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. 2.040.407 og en egenkapital på kr. 132.146.391, 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 2021, herunder andelskronens værdi, jfr. note 18.

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

København, den

**i bestyrelsen:**

\_\_\_\_\_  
Allan Slawecki  
Formand

\_\_\_\_\_  
Michala Heltner

\_\_\_\_\_  
Lars Thorsager Jensen

\_\_\_\_\_  
Allan Iken

**Administrators påtegning**

Som administrator i Andelsboligforeningen Teglholmsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

### **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 ændret i forhold til sidste år. Ejendommen er værdiansat ved valuarvurdering mod tidligere den offentlige ejendomsvurdering.

## **Resultatopgørelsen**

Boligafgift, lejeindtægt og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2021 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2021 (gæld).

Årets resultat kr. 2.040.407 foreslås overført til næste år.

## **Balancen**

### Aktiver:

Ejendommene matr.nr. 307 og 319 af Kongens Enghave med 115 boliger (før sammenlægninger) og 2 erhvervslejemål er optaget til valuarvurdering af den 26. juni 2020.

Driftsmidler afskrives over forventet levetid, som er vurderet til 10 år.

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

### Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 24.974.297, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2021, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 24.616.826, jf. note 15.

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 2020 - 30. juni 2021**

	Noter	2020/21	2019/20
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift .....		4.223.559	4.223.559
Kabelnet .....		109.140	109.012
Lejeindtægter .....		636.396	634.858
Vaskeri nettoresultat, note 1 .....	1	-25.719	-9.452
Kondirum.....		5.900	8.352
Indmeldelsesgebyr .....		30.000	10.000
Indtægt, fejning og snerydning naboejendom .....		20.040	20.040
Indtægter i alt .....		<u>4.999.316</u>	<u>4.996.369</u>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskat og forsikring .....	2	867.832	862.039
Forbrugsafgifter .....	3	318.393	312.652
Renholdelse .....	4	538.683	454.173
Vedligeholdelse, løbende .....	5	206.381	420.346
Vedligeholdelse, genopretning .....	6	172.877	0
Administrationsomkostninger .....	7	333.144	252.257
Øvrige foreningsomkostninger .....	8	95.021	167.051
Hensat til indvendig vedligehold (lejelejligheder).....		9.691	7.741
Omkostninger i alt .....		<u>2.542.022</u>	<u>2.476.259</u>
Resultat før finansielle poster .....		<u><b>2.457.294</b></u>	<u><b>2.520.110</b></u>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter .....	9	0	1.107
Finansielle omkostninger .....	10	-362.949	-408.842
Finansielle poster i alt .....		<u>-362.949</u>	<u>-407.735</u>
Årets resultat før skat og afdrag .....		<u><b>2.094.345</b></u>	<u><b>2.112.375</b></u>
Selskabsskat af årets resultat .....	11	-52.162	-59.136
Selskabsskat tidligere år.....		-1.776	0
Årets resultat før afdrag .....		<u><b>2.040.407</b></u>	<u><b>2.053.239</b></u>
Betalte prioritetsafdrag .....	15	864.368	872.281
Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....		1.176.039	1.180.958
Disponeret i alt .....		<u><b>2.040.407</b></u>	<u><b>2.053.239</b></u>

**Balance 30. juni 2021**

	Noter	30/06 2021	30/06 2020
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
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
		-1.512.176	-1.512.176
Etablering af forbrugsmålere 2017/18.....		1.096.023	1.096.023
		<u>32.820.423</u>	<u>32.820.423</u>
Opskrivning til valuar vurdering af den 26. juni 2020.....		116.179.577	116.179.577
		<u>149.000.000</u>	<u>149.000.000</u>
Vaskemaskiner 2011/12.....		45.977	91.951
- afskrivninger 10% af kr. 459.743.....		-45.977	-45.974
		<u>0</u>	<u>45.977</u>
Anlægsaktiver i alt .....	19	<u>149.000.000</u>	<u>149.045.977</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende hos andelshavere og lejere .....		25.797	19.933
Grundejerforeningens Investeringsfond .....	13	0	0
Forudbetalte omkostninger .....		85.506	80.041
Andre tilgodehavender.....		62.193	26.987
Tilgodehavender i alt .....		<u>173.496</u>	<u>126.961</u>
Likvide beholdninger:			
Likvide beholdninger .....	14	9.446.254	8.553.216
Likvide beholdninger i alt .....		<u>9.446.254</u>	<u>8.553.216</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>9.619.750</u>	<u>8.680.177</u>
Aktiver i alt .....		<u>158.619.750</u>	<u>157.726.154</u>

**Balance 30. juni 2021**

	Note	30/06 2021	30/06 2020
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
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 .....		93.372.034	73.372.034
Opskrivning af ejendom.....		0	21.000.000
Overført til hensættelser.....		-1.000.000	-1.000.000
		<u>92.372.034</u>	<u>93.372.034</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo .....		-1.115.739	-1.047.692
Årets kursregulering.....		73.571	-68.047
		<u>-1.042.168</u>	<u>-1.115.739</u>
Overført resultat:			
Saldo primo .....		12.499.484	10.446.245
Overført fra resultatopgørelsen .....		2.040.407	2.053.239
		<u>14.539.891</u>	<u>12.499.484</u>
Egenkapital til andelsberegning .....		<u>108.338.848</u>	<u>107.224.870</u>
<i>Hensættelse til opsat vedligeholdelse, kursregulering af gæld samt fald i ejendomsværdi:</i>			
Saldo primo.....		22.807.543	21.807.543
Årets henlæggelse.....		1.000.000	1.000.000
		<u>23.807.543</u>	<u>22.807.543</u>
Egenkapital i alt.....		<b><u>132.146.391</u></b>	<b><u>130.032.413</u></b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld, kursværdi .....	15	24.974.297	25.912.237
Næste års afdrag.....		-871.696	-864.368
Langfristet gæld i alt .....		<b><u>24.102.601</u></b>	<b><u>25.047.869</u></b>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld, næste års afdrag .....		871.696	864.368
Forudbetalt boligafgift/leje .....		12.298	13.116
Igangværende andelsbolighandler.....		824.479	1.298.537
Fordeling vand/varmeregnskab.....		315.886	143.863
Feriepengeforpligtelse .....		42.007	42.007
Skyldig A-skat og Am-bidrag .....		32.200	26.923
Skyldige omkostninger .....	16	53.275	65.127
Forudbetalt leje og deposita .....		68.135	68.038
Mellemregning administrator .....		32.690	25.859
Selskabsskat af årets resultat.....	11	48.162	59.136
Selskabsskat tidligere år.....		59.136	37.796
Saldo hensættelse indvendig vedligeholdelse lejere.....		10.794	1.102
Kortfristet gæld i alt .....		<b><u>2.370.758</u></b>	<b><u>2.645.872</u></b>
Gæld i alt .....		<b><u>26.473.359</u></b>	<b><u>27.693.741</u></b>
Passiver i alt .....		<b><u>158.619.750</u></b>	<b><u>157.726.154</u></b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	17		

## Noter

	2020/21	2019/20
1. <u>Vaskeri resultat, netto</u>		
Indtægter .....	70.947	80.034
Service og reparation.....	-50.689	-43.512
Afskrivning vaskemaskiner .....	-45.977	-45.974
	<u>-25.719</u>	<u>-9.452</u>
2. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskatter .....	735.043	735.043
Forsikringer og serviceabonnementer .....	132.789	126.996
	<u>867.832</u>	<u>862.039</u>
3. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Renovation .....	230.851	218.180
Elforbrug fællesarealer .....	87.542	94.472
	<u>318.393</u>	<u>312.652</u>
4. <u>Renholdelse</u>		
Vicevært. Løn og feriepenge .....	359.695	342.729
Trappevask .....	103.500	103.500
Skadedyrsbekæmpelse.....	75.046	3.612
Rengøringsartikler .....	442	4.332
	<u>538.683</u>	<u>454.173</u>
5. <u>Vedligeholdelse, løbende</u>		
Elektriker .....	8.837	2.974
Snedker/tømrer .....	6.170	8.265
VVS, blikkenslager .....	39.074	133.602
Låse og nøgler .....	32.572	14.933
Værktøj/maskiner/hjælpemidler .....	14.929	17.996
Varmeanlæg .....	47.874	21.095
Port/dørtelefon.....	10.238	9.013
Glimester.....	3.152	4.868
Have og gårdanlæg .....	18.663	11.676
Kloakservice.....	5.099	57.682
Murer.....	16.190	4.791
Varmemålere/radiatorer .....	3.583	4.546
Renovering beboerlokale.....	0	63.861
Ny port.....	0	23.794
Maler .....	0	41.250
	<u>206.381</u>	<u>420.346</u>

## Noter

	2020/21	2019/20
6. <u>Vedligeholdelse, genopretning</u>		
Renovering faldstammer.....	172.877	0
	<u>172.877</u>	<u>0</u>
	2020/21	2019/20
7. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar .....	174.031	171.496
Revision og regnskabsmæssig assistance .....	33.150	33.150
Telefongodtgørelse .....	9.400	12.950
Telefon og telefongodtgørelse .....	2.722	3.416
Gebyrer, porto og kontorartikler .....	35.011	26.795
Digital postkasse.....	1.480	855
Lejekontrakter, attester.....	1.965	6.974
Byggesag / vinduer og altaner.....	75.000	0
Persondatasikkerhed og CPR validering.....	1.815	0
Indtægtsført skyldigt.....	-1.430	-3.379
	<u>333.144</u>	<u>252.257</u>
8. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
Bestyrelseshonorar .....	79.000	60.000
Dansk kabel TV.....	930	9.132
Nøgletalsskemaer.....	1.195	2.390
Bestyrelsesmøde og generalforsamling m.v. ....	9.506	360
Beboeraktiviteter.....	0	1.669
Materiale til valuar/valuarvurdering.....	4.390	30.000
Energimærkning.....	0	29.750
Vedligeholdelsesplan.....	0	18.750
Offentlige gebyrer.....	0	15.000
	<u>95.021</u>	<u>167.051</u>
9. <u>Finansielle indtægter</u>		
Arbejdernes Landsbank.....	0	1.107
	<u>0</u>	<u>1.107</u>
10. <u>Finansielle omkostninger</u>		
Arbejdernes Landsbank.....	1.397	0
Omprioriteringsomkostninger.....	0	15.730
Prioritetsrenter og bidrag .....	361.552	393.112
	<u>362.949</u>	<u>408.842</u>

## Noter

11. Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 6 .....		636.396
Omkostninger, side .....	2.542.022	
Finansiering, side 6 .....	362.949	
Vaskeri, side 6 .....	25.719	
Fejning og snerydning for naboejendom .....	-20.040	
Nøgletalsskemaer.....	-1.195	
Valuarvurdering.....	-4.390	
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 ( 22. år - 88 % i alt ) .....	116.095	
Afskrivning centralvarmeanlæg sidste år.....	95.845	
Fællesudgifter til fordeling .....	3.117.005	
Andel i fællesudgifter		
3.117.005 x 636.396 .....		-399.197
4.969.095 (4.223.559+109.140+636.396)		
Skattepligtig indkomst.....		237.199
Overført underskud tidligere år.....		0
Skattepligtig indkomst efter overførsel af årets underskud.....		237.199
Skat 22% af kr. 237.100.....		52.162
A conto betalt .....		-4.000
Skyldig skat .....		48.162

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 bodega 291 m2 .....		506.244

## Noter

13.	<u>Grundejernes Investeringsfond</u>		
	Opgørelse af udvendig vedligeholdelse til G.I. regnskabsskema		
	<u>Boligreguleringsloven</u>	<u>§18</u>	<u>§18b</u>
	Saldo primo .....	0	-112.462
	Hensættelser, 437 m2 á kr. 84 - juli - december 2020.....	18.354	
	Hensættelser, 437 m2 á kr. 84 - januar - juni 2021 .....	18.354	
	Hensættelser, 437 m2 á kr. 63/76 - juli - december 2020 .....		15.875
	Hensættelser, 437 m2 á kr. 64/77 - januar - juni 2021 .....		15.875
	Afholdt vedligeholdelse:		
	Side 5, note 5 + 6 .....	<u>379.258</u>	
		<u>379.258</u>	
	Andel 437/7514 m2 .....		-22.057
	Lejernes indvendige vedligeholdelse, primo saldo.....	-1.102	
	Lejernes indvendige vedligeholdelse, tilgang.....	-9.691	
	Lejernes indvendige vedligeholdelse, ultimo saldo.....	<u>10.794</u>	1
	Overførsel til §18b .....	14.489	-14.489
	Saldo ultimo - vedligeholdelsesoverskud.....	<u>29.141</u>	<u>-95.201</u>
14.	<u>Likvide beholdninger</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	Nordea, foreningskonto .....	7.902.807	6.994.268
	Arbejdernes Landsbank, formueflex .....	1.543.447	1.558.948
		<u>9.446.254</u>	<u>8.553.216</u>

15. <u>Prioritetsrenter og -gæld</u>	Noter			
	Renter	Afdrag	Kursværdi	Restgæld
Nordea, kontantlån				
1,608629 % opr. kr. 13.703.000.....				
restløbetid 28 år 3 mdr. ....	273.760	362.754	13.259.367	13.071.013
Nordea, rentetilpasning inkonv.				
0,290270 % opr. kr. 14.946.000.....				
restløbetid 22 år 3 mdr. ....	87.792	501.614	11.714.930	11.545.813
	<u>361.552</u>	<u>864.368</u>	<u>24.974.297</u>	<u>24.616.826</u>

16. <u>Skyldige omkostninger</u>	2020/21	2019/20
ATP .....	852	852
Revision og regnskabsmæssig assistance .....	33.150	33.150
Valuar.....	0	30.000
Samlet betaling.....	1.604	1.125
Skyldig pension.....	1.757	0
Allan Villadsen A/S.....	796	0
Reprodan .....	8.625	0
Øvrig skyldige omkostninger.....	6.491	0
	<u>53.275</u>	<u>65.127</u>

17. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev nom. kr. 500.000 med meddelelse til Danske Bank.

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

18. Beregning af andelsværdi pr. 30/06 2021

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 .....	132.146.391
Reduktion for delvis anvendelse af opskrivning .....	-23.807.543
	<u>108.338.848</u>
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) .....	<u>2.469.091</u>

## Noter

18. Beregning af andelsværdi pr. 30/06 2021 fortsat

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering.

	108.338.848	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.469.091	43,88

Sidste års andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen i 2019/20	43,43
--	-------

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 <sup>2</sup>	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
		110		108.338.848

19. Fastfrysning af ejendommens værdi.

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

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

## Noter

20. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel
Offentlig ejendomsvurdering .....	128.000.000	17.658
Valuarvurdering.....	149.000.000	20.555
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	32.820.423	4.528
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	16.853.609	2.325
Foreslået andelsværdi .....	108.338.848	14.945
		<u>Kr./m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 .....	7.249	583
		<u>I pct.</u>
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger .....	379.258	10
Øvrige omkostninger .....	2.214.926	58
Finansielle poster, netto .....	362.949	9
Afdrag .....	864.368	23
	<u>3.821.501</u>	<u>100</u>

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	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/06 2021  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	149.000.000	18.200

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/06 2021  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.807.543	2.908

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16%

	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 <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	351.963	x 12	/ 7.368	573
H2	Erhvervslejeindtægter	36.303	x 12	/ 491	1.497
H3	Boliglejeindtægter	7.109	x 12	/ 146	584
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)		
		2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	332	279	277

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	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	2.287	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	16.991	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	51	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	10	0	21
M3	Vedligeholdelse i alt	49	52	47

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)	82%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	121	118	117

# 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 Bernd Iken

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Teglgomsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-753905720761

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-09-22 10:58:05 UTC

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden


### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-09-24 06:54:04 UTC

NEM ID 

## Allan Slaweki

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Teglgomsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-754363636351

IP: 81.161.xxx.xxx

2021-09-24 12:02:42 UTC

NEM ID 

## Lars Thorsager Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Teglgomsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-374836443678

IP: 81.161.xxx.xxx

2021-10-08 06:59:02 UTC

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Teglgomsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-439227404681

IP: 81.161.xxx.xxx

2021-10-15 13:05:52 UTC

NEM ID 

## Vita Gunborg

### Registreret revisor

På vegne af: Luni Revsion

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-10-15 13:48:57 UTC

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-27 05:06:21 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5Z8YVW-PECS8-HUQFE-QJAHF-SB02H-EHZZD

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>