



Andelsboligforeningen

Teglholmsgården

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

Årsrapport 2017/2018

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den / 2018

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 2017 - 30. juni 2018	Side 6
Balance 30. juni 2018:	
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)
Kjeld Holm
Allan Iken
Lars Thorsager Jensen
Susan Dyberg

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 Revision I/S
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. -668.804 og en egenkapital på kr. 104.866.651, 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 2018, 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

Kjeld Holm

Susan Dyberg

Allan Iken

Lars Thorsager Jensen

Administrators påtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Tegllholmmsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 regnskabsbrugere 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 Revision I/S
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 2018 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2018 (gæld).

Årets resultat kr. -668.804 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. 27.324.692, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2018, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 26.847.295, 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 2017 - 30. juni 2018

	Noter	2017/18	2016/17
Indtægter:			
Boligafgift		4.518.280	4.478.547
Kabelnet		110.160	109.183
Lejeindtægter		650.512	682.175
Vaskeri nettoresultat, note 1	1	6.206	-25.387
Kondirum.....		7.025	6.935
Indmeldelses og ventelistegebyr		10.000	28.000
Indtægt, fejning og snerydning naboejendom		17.820	15.600
Indtægter i alt		<u>5.320.003</u>	<u>5.295.053</u>
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring	2	815.552	869.766
Forbrugsafgifter	3	638.852	674.965
Renholdelse	4	428.814	431.346
Vedligeholdelse, løbende	5	283.192	205.408
Vedligeholdelse, genopretning	6	2.890.067	95.000
Administrationsomkostninger	7	233.867	253.747
Øvrige foreningsomkostninger	8	84.008	82.264
Hensat til indvendig vedligehold (lejelejligheder).....		6.424	7.263
Omkostninger i alt		<u>5.380.776</u>	<u>2.619.759</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-60.773</u>	<u>2.675.294</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	9	2.387	4.979
Finansielle omkostninger	10	-610.418	-756.685
Finansielle poster i alt		<u>-608.031</u>	<u>-751.706</u>
Årets resultat før skat og afdrag		<u>-668.804</u>	<u>1.923.588</u>
Selskabsskat af årets resultat	11	0	-10.296
Årets resultat før afdrag		<u>-668.804</u>	<u>1.913.292</u>
Betalte prioritetsafdrag	16	831.341	777.373
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		-1.500.145	1.135.919
Disponeret i alt		<u>-668.804</u>	<u>1.913.292</u>

Balance 30. juni 2018

	Noter	30/6 2018	30/6 2017
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave, København: (kontantværdi 1/10 2017 kr. 128.000.000)			
Anskaffelsessum inkl. omkostninger		25.865.858	25.865.858
Tagrenovering 1999-2001 - byfornyelsestilskud		383.607	383.607
Renovering faldstammer, fortov, kældertrapper 2006/08.....		2.334.262	2.334.262
Renovering af faldstammer, kloak og vaskekælder 2011/12. - vedligeholdelsesandel 13/40 af tilgang		4.652.849	4.652.849
Etablering af forbrugsmålere 2017/18.....	6	1.096.023	0
		<u>32.820.423</u>	<u>31.724.400</u>
Opskrivning til offentlig vurdering.....	13	95.179.577	96.275.600
		<u>128.000.000</u>	<u>128.000.000</u>
Vaskemaskiner 2011/12.....		183.899	229.873
- afskrivninger 10% af kr. 459.743.....		-45.974	-45.974
		<u>137.925</u>	<u>183.899</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>128.137.925</u>	<u>128.183.899</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende hos andelshavere og lejere		17.402	0
Grundejerforeningens Investeringsfond	14	0	0
Forudbetalte omkostninger		60.323	58.232
Andre tilgodehavender.....		0	13.369
Varmeregnskaber		19.079	24.741
Tilgodehavender i alt		<u>96.804</u>	<u>96.342</u>
Likvide beholdninger:			
Likvide beholdninger	15	4.205.031	8.175.082
Likvide beholdninger i alt		<u>4.205.031</u>	<u>8.175.082</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.301.835</u>	<u>8.271.424</u>
Aktiver i alt		<u>132.439.760</u>	<u>136.455.323</u>

Balance 30. juni 2018

	Note	30/6 2018	30/6 2017
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelsindskud:			
Saldo primo		2.469.091	2.429.213
Til/afgang.....		0	39.878
		<u>2.469.091</u>	<u>2.469.091</u>
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo		72.698.879	74.578.568
Nedskrivning af ejendom.....		-1.096.023	0
Overført fra hensættelser.....		1.769.178	-1.879.689
		<u>73.372.034</u>	<u>72.698.879</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo		-774.771	-783.179
Årets kursregulering.....		-4.351	8.408
		<u>-779.122</u>	<u>-774.771</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		8.665.909	5.494.124
Salg af lejligheder.....		0	1.258.493
Overført fra resultatopgørelsen		-668.804	1.913.292
		<u>7.997.105</u>	<u>8.665.909</u>
Egenkapital til andelsberegning		<u>83.059.108</u>	<u>83.059.108</u>
Hensættelse til opsat vedligeholdelse, kursregulering af gæld samt fald i ejendomsværdi:			
Saldo primo.....		23.576.721	21.697.032
Årets til/fra henlæggelse.....		-1.769.178	1.879.689
		<u>21.807.543</u>	<u>23.576.721</u>
Egenkapital i alt.....		<u>104.866.651</u>	<u>106.635.829</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld, kursværdi	16	<u>27.324.692</u>	<u>28.151.682</u>
Langfristet gæld i alt		<u>27.324.692</u>	<u>28.151.682</u>
Kortfristet gæld:			
Forudbetalt boligafgift/leje		64.613	52.450
Feriepengeforpligtelse		43.212	44.807
Skyldig A-skat og Am-bidrag		9.000	8.888
Skyldige omkostninger	17	37.102	39.852
Forudbetalt leje og deposita		68.038	67.406
Mellemregning administrator		2.469	1.228
Selskabsskat.....	11	0	10.296
Selskabsskat.....		10.296	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse lejere.....		13.687	7.264
Overdragelse mellem andelshavere		0	1.435.621
Kortfristet gæld i alt		<u>248.417</u>	<u>1.667.812</u>
Gæld i alt		<u>27.573.109</u>	<u>29.819.494</u>
Passiver i alt		<u>132.439.760</u>	<u>136.455.323</u>
Eventualforpligtelser	18		

Noter

	2017/18	2016/17
1. <u>Vaskeri resultat, netto</u>		
Indtægter	72.307	82.323
Service og reparation.....	-20.127	-61.736
Afskrivning vaskemaskiner	-45.974	-45.974
	<u>6.206</u>	<u>-25.387</u>
2. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskatter	694.965	707.589
Forsikringer og serviceabonnementer	120.587	162.177
	<u>815.552</u>	<u>869.766</u>
3. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Vandafgift	325.016	338.504
Renovation	214.818	229.469
Elforbrug fællesarealer	99.018	104.692
Ejendommens andel varme/vand.....	0	2.300
	<u>638.852</u>	<u>674.965</u>
4. <u>Renholdelse</u>		
Vicevært. Løn og feriepenge	315.548	323.792
Trappevask	103.500	103.500
Skadedyrsbekæmpelse.....	3.373	2.831
Rengøringsartikler	2.203	1.223
Graffitibekæmpelse	2.250	0
Snebekæmpelse	1.940	0
	<u>428.814</u>	<u>431.346</u>
5. <u>Vedligeholdelse, løbende</u>		
Elektriker	22.576	8.148
Snedker/tømrer	2.745	17.167
VVS, blikkenslager	127.568	90.282
Maler	6.632	1.665
Låse og nøgler	11.177	14.724
Værktøj/maskiner/hjælpemidler	34.528	15.318
Varmeanlæg	15.446	13.541
Port/dørtelefon.....	8.333	16.661
Glargemester.....	3.214	6.544
Skadesdyrsforebyggelse.....	37.604	0
Have/gårdanlæg omkostning/refusion fra naboejendomme.....	13.369	-8.451
Have/gårdanlæg	0	7.831
Indvendig vedligeholdelse, lejemål	0	10.494
Varmemålere/radiatorer	0	7.696
Murer.....	0	3.788
	<u>283.192</u>	<u>205.408</u>

Noter

	2017/18	2016/17
6. <u>Vedligeholdelse, genopretning</u>		
Facaderenovering mm. se nedenstående renoveringsprojekt.....	2.628.213	95.000
Badeværelserenovering.....	147.375	0
Renovering faldstammer.....	56.038	0
Toilet i gården.....	58.441	0
	2.890.067	95.000
 <i>Renoveringsprojekt: Etablering af forbrugsmålere og renovering af facade mm.</i>		
Renoveringsprojekt i følge byggeregnskab.....	4.602.686	
Udgiftsført i 2016/17.....	-95.000	
Udgiftsført i 2015/16.....	-6.250	
Tilskud fra Københavns Kommune til byrenovering.....	-777.200	
	3.724.236	
Etablering af forbrugsmålere overført til anskaffelsesum bygning...	-1.096.023	
Facaderenovering mm. vedligeholdelse.....	2.628.213	
	2017/18	2016/17
7. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar	161.607	156.945
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.250	30.375
Kontrolmanual varmeanlæg.....	3.144	3.020
Telefon og telefongodtgørelse	18.836	18.015
Gebyrer, porto og kontorartikler	18.200	22.937
Digital postkasse.....	830	805
Øvrig administration	0	1.950
Omprioriteringshonorar.....	0	15.000
Huslejetab - dødsbo.....	0	4.700
	233.867	253.747
8. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
Bestyrelseshonorar	60.000	60.000
Dansk kabel TV.....	10.095	7.539
Nøgletalsskema.....	1.160	1.125
Byggeteknisk rådgivning	1.481	5.000
Bestyrelsesmøde og generalforsamling m.v.	7.341	0
Gaver og repræsentation.....	3.931	0
Andelsvurdering i forbindelse med salg af andele.....	0	7.250
Valuarvurdering.....	0	1.350
	84.008	82.264
9. <u>Finansielle indtægter</u>		
Arbejdernes Landsbank, formueflex	2.387	4.979
	2.387	4.979
10. <u>Finansielle omkostninger</u>		
Omprioriteringsomkostninger.....	0	29.410
Prioritetsrenter og bidrag	610.418	727.275
	610.418	756.685

Noter

11. Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 6		650.512
Omkostninger, side	5.380.776	
Finansiering, side 6	608.031	
Vaskeri, side 6	-6.206	
Fejning og snerydning for naboejendom	-17.820	

Skattemæssige afskrivninger, note 12:

Centralvarmeanlæg, kedler m.v.	2.396.139	
Børneinstitution og bodega 291 m2	506.244	
Afskrivningsgrundlag	<u>2.902.383</u>	
Afskrivning 4 % af kr. 2.902.383 (19. år - 85 % i alt)		<u>116.095</u>
Fællesudgifter til fordeling		<u>6.080.876</u>

Andel i fællesudgifter

<u>6.080.876</u> x <u>650.512</u>		-749.331
5.278.952 (4.518.280+110.160+650.512)		

Skattepligtig indkomst.....		<u>-98.819</u>
Overført underskud til modregning af fremtidige overskud.....		<u>98.819</u>
Skattepligtig indkomst efter overførsel af årets underskud.....		<u>0</u>
Skat 22% af kr. 0.....		0
A conto betalt		0
Skyldig skat		<u>0</u>

Underskud til modregning i fremtidige overskud.....		<u>98.819</u>
---	--	---------------

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

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 2017 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>	<u>§18</u>	<u>§18b</u>
Saldo primo	0	-170.940
Hensættelser, 415 m2 á kr. 81 - juli - december 2017	14.268	
Hensættelser, 348 m2 á kr. 82 - januar - juni 2018	14.442	
Hensættelser, 415 m2 á kr. 62/75 - juli - december 2017		12.101
Hensættelser, 348 m2 á kr. 62/75 - januar - juni 2018		12.174
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 5, note 5 + 6	3.173.259	
Lejernes indvendige vedligeholdelse, note 5.....	0	
	<u>3.173.259</u>	
Andel 348/7.720 m2	-143.043	
Overførsel til §18b	114.333	-114.333
Saldo ultimo - vedligeholdelsesoverskud.....	<u>0</u>	<u>-260.998</u>
15. <u>Likvide beholdninger</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Nordea, foreningskonto	2.648.699	6.621.137
Arbejdernes Landsbank, formueflex	1.556.332	1.553.945
	<u>4.205.031</u>	<u>8.175.082</u>

16.	<u>Prioritetsrenter og -gæld</u>	Noter			Restgæld
		Renter	Afdrag	Kursværdi	
	Nordea, kontantlån				
	2,254332 % opr. kr. 14.410.000.....				
	restløbetid 25 år 6 mdr.	380.357	396.792	14.232.211	13.816.030
	Nordea, rentetilpasning inkonv.				
	1,279358 % opr. kr. 14.946.000.....				
	restløbetid 25 år 3 mdr.	230.061	434.549	13.092.481	13.031.265
		<u>610.418</u>	<u>831.341</u>	<u>27.324.692</u>	<u>26.847.295</u>
17.	<u>Skyldige omkostninger</u>			2017/18	2016/17
	ATP			852	852
	Revision og regnskabsmæssig assistance			31.250	30.375
	Danske Miljøanalyse.....			2.000	0
	Pelcon, Pudsfugeprøve.....			3.000	0
	Repodan trappevask.....			0	8.625
				<u>37.102</u>	<u>39.852</u>
18.	<u>Eventualforpligtelser</u>				
	Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr. 28.110 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 2018</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				104.866.651
	Reduktion for delvis anvendelse af opskrivning				-21.807.543
					<u>83.059.108</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).....				0
	I alt andele (7.368 m2 á kr. 335,11)				<u>2.469.091</u>

Noter

19. Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2018 fortsat

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017.
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.

	83.059.108		
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.469.091		33,64

Sidste års andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen i 2016/17			33,64
--	--	--	-------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<u>Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper</u>		Antal	Andelsværdi	Andelsværdi
Type areal m ²	Indskud	andele	pr. type	i alt pr. type
42	14.075	1	473.464	473.464
45	15.080	1	507.283	507.283
46	15.415	1	518.556	518.556
51	17.091	1	574.921	574.921
52	17.426	54	586.194	31.654.470
53	17.761	2	597.467	1.194.934
60	20.107	3	676.378	2.029.133
67	22.452	19	755.288	14.350.477
82	27.479	3	924.383	2.773.148
89	29.825	2	1.003.293	2.006.587
94	31.500	1	1.059.658	1.059.658
97	32.505	3	1.093.454	3.280.361
98	32.841	1	1.104.750	1.104.750
104	34.851	16	1.172.388	18.758.204
112	37.532	1	1.262.571	1.262.571
134	44.905	1	1.510.577	1.510.577
		110		83.059.108

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	23.271.274	3.210
Foreslået andelsværdi	83.059.108	11.458
		<u>Kr./m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	7.249	623
		<u>I pct.</u>
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger	3.173.259	47
Øvrige omkostninger	2.207.517	32
Finansielle poster, netto	608.031	9
Afdrag	831.341	12
	<u>6.820.148</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. 30/6 2018 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 2018 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	376.523	x 12	/ 7.249	613
H2	Erhvervslejeindtægter (ej BBR m2)	37.097	x 12	/ 361	1.530
H3	Boliglejeindtægter	7.526	x 12	/ 265	619
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)		
		2015/16 Kr. pr. m ²	2016/17 Kr. pr. m ²	2017/18 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	185	260	-91

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning	
K1	Andelsværdi	11.273	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.158	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)	
K3	Teknisk andelsværdi	14.431	K1 plus K2	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2015/16 Kr. pr. m ²	2016/17 Kr. pr. m ²	2017/18 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	25	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	61	12	353
M3	Vedligeholdelse i alt	82	37	388

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)	78%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015/16 Kr. pr. m ²	2016/17 Kr. pr. m ²	2017/18 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	99	106	113

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.”

Pia Lis Bendtsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tegholmsholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-536278336534

IP: 80.62.xxx.xxx

2018-09-25 17:38:55Z

NEM ID 

Lars Thorsager Jensen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tegholmsholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-374836443678

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-10-24 09:46:01Z

NEM ID 

Susan Tryde Dyberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tegholmsholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-784570851839

IP: 81.161.xxx.xxx

2018-10-24 11:43:35Z

NEM ID 

Allan Bernd Iken

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tegholmsholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-753905720761

IP: 81.161.xxx.xxx

2018-10-25 15:53:46Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator/dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-10-29 06:32:26Z

NEM ID 

Vita Gunborg

Registreret revisor

På vegne af: LUNI REVISION

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 80.62.xxx.xxx

2018-10-29 11:05:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4EKXV-LCS18-BVLI4-21AZ6-55ME2-043WO

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>