



## Andelsboligforeningen

### Teglholmsgården

Stubmøllevej 2 - 10

Rubinsteinsvej 2 - 20

Händelsvej 7 - 21

2450 København SV

## Årsrapport 2016/2017

### 18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den 24/10 2017

Dirigent:



### Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsensgade 1  
2450 København SV  
Telefon: 33 24 21 11

## **Indholdsfortegnelse**

Foreningsoplysninger.....	Side 1
Bestyrelsens påtegning .....	Side 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	Side 3 - 4
Anvendt regnskabspraksis.....	Side 5
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017 .....	Side 6
Balance 30. juni 2017:	
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)  
Mads Grenaa Larsen  
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. 1.913.292 og en egenkapital på kr. 106.635.829, 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 2017, herunder andelskronens værdi, jfr. note 19.

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

København, den 18. september 2017

#### **i bestyrelsen:**

\_\_\_\_\_  
Pia Lis Bendtsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Mads Grenaa Larsen

\_\_\_\_\_  
Susan Dyberg

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Teglholmsgården.

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Teglholmsgården for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter, samt Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30 juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 selskabet 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. 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 selskabet 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 18. september 2017

LUNI Revision I/S

CVR nr 17811371

Vita Gunborg

Registreret revisor

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, samt bekendtgørelse nr. 1539 §3 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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 2017 (tilgodehavender).

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2017 (gæld).

Årets resultat kr. 1.913.292 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. 28.151.682, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/06 2017, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 27.678.636, 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 erhvervmæssige udlejning af såvel bolig- som erhvervslejemål.

**Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

	Noter	2016/17	2015/16
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift .....		4.478.547	4.300.798
Kabelnet .....		109.183	106.930
Lejeindtægter .....		682.175	740.118
Vaskeri underskud, netto, note 1 .....	1	-25.387	19.120
Kondirum.....		6.935	6.262
Indmeldelses og ventelistegebyr .....		28.000	26.000
Indtægt, fejning og snerydning naboejendom .....		15.600	15.600
Indtægter i alt .....		<u>5.295.053</u>	<u>5.214.828</u>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskat og forsikring .....	2	869.766	886.117
Forbrugsafgifter .....	3	674.965	685.608
Renholdelse .....	4	431.346	385.877
Vedligeholdelse, løbende .....	5	205.408	168.633
Vedligeholdelse, genopretning .....	6	95.000	498.414
Administrationsomkostninger .....	7	253.747	231.958
Øvrige foreningsomkostninger .....	8	82.264	185.658
Hensat til indvendig vedligehold (lejelejligheder).....		7.263	0
Omkostninger i alt .....		<u>2.619.759</u>	<u>3.042.265</u>
Resultat før finansielle poster .....		<u>2.675.294</u>	<u>2.172.563</u>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter .....	9	4.979	8.095
Finansielle omkostninger .....	10	-756.685	-841.053
Finansielle poster i alt .....		<u>-751.706</u>	<u>-832.958</u>
Årets resultat før skat og afdrag .....		<u>1.923.588</u>	<u>1.339.605</u>
Selskabsskat af årets resultat .....	11	-10.296	0
Årets resultat før afdrag .....		<u>1.913.292</u>	<u>1.339.605</u>
Betalte prioritetsafdrag .....	16	777.373	717.716
Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....		1.135.919	621.889
Disponeret i alt .....		<u>1.913.292</u>	<u>1.339.605</u>

**Balance 30. juni 2017**

	Noter	30/6 2017	30/6 2016
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommene matr. nr. 307 og 319 Kongens Enghave, København:			
(kontantværdi 1/10 2016 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
		<u>31.724.400</u>	<u>31.724.400</u>
Opskrivning til offentlig vurdering.....		96.275.600	96.275.600
	13	<u>128.000.000</u>	<u>128.000.000</u>
Bolignet 2004/05.....		0	0
- restafskrivning.....		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Vaskemaskiner 2011/12.....		229.873	275.847
- afskrivninger 10% af kr. 459.743.....		-45.974	-45.974
		<u>183.899</u>	<u>229.873</u>
Anlægsaktiver i alt .....		<u>128.183.899</u>	<u>128.229.873</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende hos andelshavere og lejere .....		0	36.622
Grundejerforeningens Investeringsfond .....	14	0	0
Forudbetalte omkostninger .....		71.601	117.628
Andre tilgodehavender - cafe .....		0	502
Varmeregnskaber .....		24.741	22.129
Tilgodehavender i alt .....		<u>96.342</u>	<u>176.881</u>
Likvide beholdninger:			
Likvide beholdninger .....	15	8.175.082	4.505.995
Likvide beholdninger i alt .....		<u>8.175.082</u>	<u>4.505.995</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>8.271.424</u>	<u>4.682.876</u>
Aktiver i alt .....		<u>136.455.323</u>	<u>132.912.749</u>

**Balance 30. juni 2017**

	Note	30/6 2017	30/6 2016
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Andelsindskud:			
Saldo primo .....		2.429.213	2.394.361
Til/afgang.....		39.878	34.852
		<u>2.469.091</u>	<u>2.429.213</u>
Opskrivning af ejendom:			
Saldo primo .....		74.578.568	75.845.591
Overført til hensættelser.....		-1.879.689	-1.267.023
		<u>72.698.879</u>	<u>74.578.568</u>
Kursregulering på prioritetsgæld:			
Saldo primo .....		-783.179	-760.014
Årets kursregulering.....		8.408	-23.165
		<u>-774.771</u>	<u>-783.179</u>
Overført resultat:			
Saldo primo .....		5.494.124	3.058.240
Salg af 2 lejligheder.....		1.258.493	1.096.279
Overført fra resultatopgørelsen .....		1.913.292	1.339.605
		<u>8.665.909</u>	<u>5.494.124</u>
Egenkapital til andelsberegning .....		<u>83.059.108</u>	<u>81.718.726</u>
Hensættelse til opsat vedligeholdelse, kursregulering af gæld samt fald i ejendomsværdi:			
Saldo primo.....		21.697.032	20.430.009
Årets henlæggelse .....		1.879.689	1.267.023
		<u>23.576.721</u>	<u>21.697.032</u>
Egenkapital i alt.....		<b><u>106.635.829</u></b>	<b><u>103.415.758</u></b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld, kursværdi .....	16	28.151.682	28.906.976
Langfristet gæld i alt .....		<b><u>28.151.682</u></b>	<b><u>28.906.976</u></b>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Forudbetalt boligafgift/leje .....		52.450	54.810
Feriepengeforpligtelse .....		44.807	40.783
Skyldig A-skat og Am-bidrag .....		8.888	8.936
Skyldige omkostninger .....	17	39.852	408.036
Forudbetalt leje og deposita .....		67.406	75.125
Mellemregning administrator .....		1.228	2.325
Selskabsskat.....	11	10.296	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse lejere.....		7.264	0
Overdragelse mellem andelshavere .....		1.435.621	0
Kortfristet gæld i alt .....		<b><u>1.667.812</u></b>	<b><u>590.015</u></b>
Gæld i alt .....		<b><u>29.819.494</u></b>	<b><u>29.496.991</u></b>
Passiver i alt .....		<b><u>136.455.323</u></b>	<b><u>132.912.749</u></b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	18		

## Noter

	2016/17	2015/16
1. <u>Vaskeri resultat, netto</u>		
Indtægter .....	82.323	86.255
Service og reparation.....	-61.736	-21.161
Afskrivning vaskemaskiner .....	-45.974	-45.974
	<u>-25.387</u>	<u>19.120</u>
2. <u>Ejendomsskat og forsikringer:</u>		
Ejendomsskatter .....	707.589	680.604
Forsikringer og serviceabonnementer .....	162.177	205.513
	<u>869.766</u>	<u>886.117</u>
3. <u>Forbrugsafgifter:</u>		
Vandafgift .....	338.504	328.930
Renovation .....	229.469	247.067
Elforbrug fællesarealer .....	104.692	109.611
Ejendommens andel varme/vand.....	2.300	0
	<u>674.965</u>	<u>685.608</u>
4. <u>Renholdelse</u>		
Vicevært. Løn og feriepenge .....	323.792	272.212
Trappevask .....	103.500	105.943
Snebekæmpelse .....	0	3.880
Skadedyrsbekæmpelse.....	2.831	2.831
Rengøringsartikler .....	1.223	1.011
	<u>431.346</u>	<u>385.877</u>
5. <u>Vedligeholdelse, løbende</u>		
Elektriker .....	8.148	14.843
Snedker/tømrer .....	17.167	7.356
VVS, blikkenslager .....	90.282	54.725
Maler .....	1.665	690
Låse og nøgler .....	14.724	10.762
Værktøj/maskiner/hjælpemidler .....	15.318	15.565
Varmeanlæg .....	13.541	10.109
Have/gårdanlæg .....	7.831	26.953
Have/gårdanlæg refusion fra naboejendomme.....	-8.451	0
Indvendig vedligeholdelse, lejemål .....	10.494	12.877
Kloakservice .....	0	1.158
Port/dørtelefon.....	16.661	13.595
Varmemålere/radiatorer .....	7.696	0
Glargemester.....	6.544	0
Murer.....	3.788	0
	<u>205.408</u>	<u>168.633</u>

## Noter

	2016/17	2015/16
6. <u>Vedligeholdelse, genopretning</u>		
Renoveringsprojekt.....	95.000	0
Trappe istandsættelse.....	0	460.000
Legeplads.....	0	38.414
	<u>95.000</u>	<u>498.414</u>
7. <u>Administrationsomkostninger</u>		
Administrationshonorar .....	156.945	152.373
Revision og regnskabsmæssig assistance .....	30.375	29.500
Kontrolmanual varmeanlæg.....	3.020	2.937
Telefon og telefongodtgørelse .....	18.015	16.526
Gebyrer, porto og kontorartikler .....	22.937	18.987
Digital postkasse.....	805	690
Øvrig administration .....	1.950	10.945
Omprioriteringshonorar.....	15.000	0
Huslejetab - dødsbo.....	4.700	0
	<u>253.747</u>	<u>231.958</u>
8. <u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
Bestyrelseshonorar .....	60.000	60.000
Bestyrelsesmøde og generalforsamling m.v. ....	0	7.227
Nøgletalsskema.....	1.125	1.075
Valuarvurdering.....	1.350	41.325
Juridisk rådgivning - vedr. børnehaven.....	0	35.312
Byggeteknisk rådgivning - vedligeholdelsesplan/byggeadm.....	5.000	25.000
Andelsvurdering i forbindelse med salg af andele.....	7.250	7.250
Dansk kabel TV.....	7.539	7.539
Hjemmeside .....	0	930
	<u>82.264</u>	<u>185.658</u>
9. <u>Finansielle indtægter</u>		
Arbejdernes Landsbank, formueflex .....	4.979	8.095
	<u>4.979</u>	<u>8.095</u>
10. <u>Finansielle omkostninger</u>		
Kreditorrente.....	0	52
Omprioriteringsomkostninger.....	29.410	0
Prioritetsrenter og bidrag .....	727.275	841.001
	<u>756.685</u>	<u>841.053</u>

## Noter

11. Skat af årets indkomst

Erhvervsmæssig leje inkl. opkrævning til §18 + 18b, side 6 .....		682.175
Omkostninger, side .....	2.619.759	
Finansiering, side 6 .....	751.706	
Vaskeri, side 6 .....	25.387	
Fejning og snerydning for naboejendom .....	-15.600	
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 ( 18. år - 81 % i alt ) .....		116.095
Fællesudgifter til fordeling .....		<u>3.497.347</u>
Andel i fællesudgifter		
<u>3.497.347</u> x <u>682.175</u> .....		-452.722
5.269.905 (4.478.547+109.183+682.175) .....		
Skattepligtig indkomst.....		<u>229.453</u>
Primo underskud til modregning i fremtidige overskud.....		<u>-182.559</u>
Skattepligtig indkomst efter modregning af tidligere års underskud.....		<u>46.894</u>
Skat 22% af kr. 46.800 .....		10.296
A conto betalt .....		<u>0</u>
Skyldig skat .....		<u>10.296</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 .....		15.974.260
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 2016 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 til 2019.

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 efter korrektion af G.I.....	0	-215.433
Hensættelser, 415 m2 á kr. 81 - juli - december 2016 .....	17.015	
Hensættelser, 348 m2 á kr. 82 - januar - juni 2017 .....	14.268	
Hensættelser, 415 m2 á kr. 62/75 - juli - december 2016 .....		14.178
Hensættelser, 348 m2 á kr. 62/75 - januar - juni 2017 .....		12.101
Afholdt vedligeholdelse:		
Side 5, note 5 + 6 .....	300.408	
Lejernes indvendige vedligeholdelse, note 5.....	-10.494	
	<u>289.914</u>	
Andel 348/7.720 m2 .....	-13.069	
Overførsel til §18b .....	-22.497	22.497
Saldo ultimo - vedligeholdelsesoverskud.....	<u>-4.283</u>	<u>-166.657</u>
15. <u>Likvide beholdninger</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nordea, foreningskonto .....	6.621.137	2.957.028
Arbejdernes Landsbank, formueflex .....	1.553.945	1.548.967
	<u>8.175.082</u>	<u>4.505.995</u>

16. <u>Prioritetsrenter og -gæld</u>	Noter			
	Renter	Afdrag	Kursværdi	Restgæld
Nordea, kontantlån 3,685837 % opr. kr. 14.946.000 indfriet.....	293.465	151.161	0	0
Nordea, kontantlån 2,254332 % opr. kr. 14.410.000..... restløbetid 26 år 6 mdr. ....	196.293	197.178	14.388.932	14.212.822
Nordea, rentetilpasning inkonv. 1,279358 % opr. kr. 14.946.000..... restløbetid 26 år 3 mdr. ....	237.517	429.034	13.762.750	13.465.814
	<u>727.275</u>	<u>777.373</u>	<u>28.151.682</u>	<u>27.678.636</u>
17. <u>Skyldige omkostninger</u>			2016/17	2015/16
ATP .....			852	852
Revision og regnskabsmæssig assistance .....			30.375	29.500
Repodan trappevask.....			8.625	8.625
Charles Christensen A/S trapper.....			0	306.250
Miele A/S service og eftersyn.....			0	18.973
Allan Villadsen A/S VVS.....			0	1.470
Lars Laj A/S legeplads.....			0	38.415
Udlæg bestyrelse.....			0	3.951
			<u>39.852</u>	<u>408.036</u>
18. <u>Eventualforpligtelser</u>				
Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti udgør kr.21.686 for 3 lejemål.				
Ejerpantebreve nom. kr. 500.000 med meddelelse til Danske Bank.				
Avancebeskatning og genvundne afskrivninger ved salg af sidste lejemål - virksomhedsophør.				
Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne.				
19. <u>Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2017</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 .....			106.635.829	
Reduktion for delvis anvendelse af opskrivning .....			-23.576.721	
			<u>83.059.108</u>	
Andelsindskud:				
I alt andele (7.249 m2 á kr. 335,11) .....			2.429.213	
I årets løb (119 m2 á 335,11).....			39.878	
I alt andele (7.368 m2 á kr. 335,11) .....			<u>2.469.091</u>	

## Noter

19. Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2017 fortsat

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016.  
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 2015/16	33,64
--	-------

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	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

	<u>Grundlag</u>	<u>Kr. pr. m<sup>2</sup> andel</u>
Offentlig ejendomsvurdering .....	128.000.000	17.658
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	31.724.400	4.376
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	21.548.070	2.973
Foreslået andelsværdi .....	83.059.108	11.458
		<u>Kr./m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 .....	7.249	618
		<u>I pct.</u>
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger .....	300.408	7
Øvrige omkostninger .....	2.329.647	56
Finansielle poster, netto .....	751.706	18
Afdrag .....	777.373	19
	<u>4.159.134</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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2017  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	128.000.000	15.635

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2017  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.576.721	2.880

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	18%

	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	376.523	x 12	/ 7.249	613
H2	Erhvervslejeindtægter (ej BBR m2)	36.891	x 12	/ 361	1.521
H3	Boliglejeindtægter	7.511	x 12	/ 265	617
H4	Kælderleje	3.725	x 12	/ 124	360
H5	Garageleje	5.952	x 12	/ 258	277

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014/15 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	163	185	260

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	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	2.925	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	14.197	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2014/15 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	21	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	39	61	12
M3	Vedligeholdelse i alt	64	82	36

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)	77%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014/15 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	97	99	106

# 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.”

## Mads Grenaa Larsen

### Underskriver

På vegne af: A/B Teglgårdsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-023248789089

IP: 81.161.183.106

2017-09-24 16:11:01Z

NEM ID 

## Allan Bernd Iken

### Underskriver

På vegne af: A/B Teglgårdsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-753905720761

IP: 81.161.183.128

2017-09-24 17:07:50Z

NEM ID 

## Susan Tryde Dyberg

### Underskriver

På vegne af: A/B Teglgårdsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-784570851839

IP: 77.241.140.64

2017-09-25 11:40:24Z

NEM ID 

## Pia Lis Bendtsen

### Underskriver

På vegne af: A/B Teglgårdsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-536278336534

IP: 81.4.148.62

2017-09-25 15:45:05Z

NEM ID 

## Lars Thorsager Jensen

### Underskriver

På vegne af: A/B Teglgårdsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-374836443678

IP: 195.225.90.179

2017-09-26 11:36:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5TTK4-U1FSL-WHNDK-1XSO6-1PS2P-LWAJ3

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 tidsstemplet 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](mailto: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>