

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Årsrapport for 2014/15

37. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-17
NOTER TIL BALANCE	18-22
ØVRIGE NOTER	23-30
LIKVIDITETSOVERSIGT	31
BUDGET FOR ÅRET 2015/16	32-34

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II
Tagensvej 116 - 126
2200 København N
Matrikelnummer: Udenbys Klædebo Kvt., Kbh. 3822 og 3823
CVR-nr. 83 85 11 12

BESTYRELSE

Kirsten Sir Lund (formand)
Lisbet L. Hagemann Jenfort Nielsen
Anne E. Nielsen
Betina Spurr Bechmann Nielsen
Claus Suldrup Nielsen

ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
1124 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbeadvokater.dk

REVISION

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 22/10 2015

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/15 for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 1. oktober 2015

Administrator:



Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

22/10 - 2015



Kirsten Sir Lund
(formand)



Lisbet L. Hagemann Jenfort Nielsen

Betina Spurr Bechmann Nielsen



Claus Suldrup Nielsen



Anne E. Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter . Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 1. oktober 2015

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S


Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 24 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De i note 26 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2014/15 kr.</u>	<u>Budget 2014/15 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2013/14 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	6.031.181	6.041.000	5.854.436
Lejeindtægter	2	752.679	757.000	740.492
Vaskeriindtægter		146.794	140.000	139.123
Antenneregnskab	11	5.052	5.000	4.615
Andre indtægter	3	172.401	121.000	198.463
INDTÆGTER I ALT		<u>7.108.107</u>	<u>7.054.000</u>	<u>6.937.129</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.551.051	1.525.000	1.441.315
Forbrugsafgifter	5	580.566	630.000	590.217
Renholdelse	6	722.874	846.000	788.655
Vedligeholdelse, løbende	7	568.264	1.000.000	871.412
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	440.688	450.000	14.101.062
Administrationsomkostninger	9	550.819	571.000	547.523
Øvrige foreningsomkostninger	10	266.220	250.000	220.618
OMKOSTNINGER I ALT		<u>4.680.482</u>	<u>5.272.000</u>	<u>18.560.802</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>2.427.625</u>	<u>1.782.000</u>	<u>-11.623.673</u>
Finansielle indtægter	12	30.267	10.000	78.564
Finansielle omkostninger	13	3.057.813	1.380.000	1.409.082
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>3.027.546</u>	<u>1.370.000</u>	<u>1.330.518</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-599.921</u>	<u>412.000</u>	<u>-12.954.191</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-599.921	412.000	-12.954.191
DISPONERET I ALT		<u>-599.921</u>	<u>412.000</u>	<u>-12.954.191</u>

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
Opgørelse af årets resultat med fradrag af				
prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		-599.921	412.000	-12.954.191
Betalte prioritetsafdrag		-776.393	-777.000	-750.782
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		440.688	450.000	14.101.062
Resultat af ordinær drift		-935.626	85.000	396.089
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-440.688	-450.000	-14.101.062
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>-1.376.314</u>	<u>-365.000</u>	<u>-13.704.973</u>

Balance pr. 30. juni 2015**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvt., Kbh. 3822 og 3823 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 212.000.000)	14	212.000.000	212.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		212.000.000	212.000.000
ANLÆGSAKTIVER		212.000.000	212.000.000
Restancer, andelshavere		1.742	27.592
Beboerkonto, boligretssag m.v.		0	1.063
Beboerkonto, andelssalg		1.849.248	40.786
Beboerkonto, fraflyttere		15.873	0
Varmeregnskab	20	64.669	10.499
Andre tilgodehavender	15	38.582	36.728
Forudbetalte omkostninger	16	132.675	140.696
TILGODEHAVENDER		2.102.789	257.364
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	7.133.296	5.262.061
OMSÆTNINGSAKTIVER		9.236.085	5.519.425
AKTIVER		221.236.085	217.519.425

Balance pr. 30. juni 2015**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		637.983	637.983
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		191.168.327	191.168.327
Overført resultat m.v.		-19.254.960	-15.333.253
Egenkapital excl. andre reserver		<u>172.551.350</u>	<u>176.473.057</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		6.689.485	3.367.699
Reserveret til istandsættelse af trapper		130.500	96.000
Andre reserver		<u>6.819.985</u>	<u>3.463.699</u>
EGENKAPITAL	18	<u>179.371.335</u>	<u>179.936.756</u>
Prioritetsgæld	19	37.313.000	36.425.310
Nøgledeposita		31.300	27.500
Forudbetalt løbende boligafgift		11.241	7.247
Beboerkonto, lejerfraflytning		0	15.000
Beboerkonto, andelssalg		1.867.627	0
Beboerkonto, fraflyttere		1.864.727	480.210
Forudbetalt leje og deposita		357.145	352.877
Deposita fjernbetjening port		25.600	23.900
Deposita Europark P-tilladelser		31.000	30.300
Mellemregning administrator		5.530	0
Øvrig gæld	21	357.580	220.325
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	<u>41.864.750</u>	<u>37.582.669</u>
PASSIVER		<u>221.236.085</u>	<u>217.519.425</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 23-24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	5.559.756	5.560.000	5.397.820
Garageleje - medlemmer	148.170	159.000	142.774
Kælderleje - medlemmer	46.252	45.000	44.907
Boligafgift, erhverv - medlemmer	277.003	277.000	268.935
	<u>6.031.181</u>	<u>6.041.000</u>	<u>5.854.436</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	196.014	200.000	190.185
Garageleje - ikke medlemmer	9.973	11.000	10.879
Kælderleje - ikke medlemmer	2.420	3.000	2.420
Lejeindtægt, antenneplads	41.883	43.000	44.365
Lejeindtægter, erhvervslejemål	502.389	500.000	492.643
	<u>752.679</u>	<u>757.000</u>	<u>740.492</u>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Fribolig varmemester	44.000	43.000	42.630
Påkravsgebyr	3.694	3.000	5.507
Fremlejegebyrer	5.000	15.000	15.000
Flyttegebyrer	102.500	60.000	110.000
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	34.500	48.000	48.000
- overført til hensættelser	-34.500	-48.000	-48.000
Indtægtsført ikke hævede checks	0	0	4.295
Andre indtægter	17.207	0	21.031
	<u>172.401</u>	<u>121.000</u>	<u>198.463</u>

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	1.326.300	1.300.000	1.232.701
Forsikringer (- egenbetaling for erhverv)	224.751	225.000	208.614
	1.551.051	1.525.000	1.441.315
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift (- refusion fra erhverv)	364.684	400.000	388.726
Elforbrug fællesarealer	215.882	230.000	201.491
	580.566	630.000	590.217
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Varmemester	412.843	415.000	414.085
Varmemester telefon	6.572	10.000	6.223
Fribolig varmemester	44.000	43.000	42.630
Afløser varmemester	48.718	40.000	43.117
Trappevask	20.350	30.000	14.775
Vinduespolering	28.469	27.000	31.250
Graffitibekæmpelse	11.704	12.000	13.313
Hovedrengøring	0	75.000	31.438
Sociale ydelser	4.103	5.000	4.183
Snerydning (- refusion fra naboejendom)	-2.738	0	-692
Affaldsgebyr	-3.500	0	-1.000
Anden renholdelse	13.540	50.000	50.520
Gårdlauget Valhalla	138.813	139.000	138.813
	722.874	846.000	788.655

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 <hr/> kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2013/14 <hr/> kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	67.969		65.806
Køb af driftmidler, vasker	0		56.142
Varmeanlæg	-33		-378
Låseservice	47.371		73.987
Elektriker	75.707		56.845
Maler	25.188		27.000
Tømrer	83.377		337.123
Murer	27.959		12.594
VVS	12.628		73.609
Blikkenslager	0		44.913
Glarmester	5.389		786
Kloakarbejde	8.271		9.861
Gårdsplads og vej	61.329		33.735
Elevator	3.856		0
Dørtelefonanlæg	15.401		-13.150
Elektrolyse	-948		-638
Maling af garager	68.813		0
Montering af dørtelefonanlæg, a conto	37.500		0
Anden vedligeholdelse	28.487		93.177
	<hr/> 568.264 <hr/>	<hr/> 1.000.000 <hr/>	<hr/> 871.412 <hr/>
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og reovering</u>			
Udskiftning af radiatoranlæg, faldstammer og vandrør	102.000	250.000	14.101.062
Højtvandsslukkere	338.688	200.000	0
	<hr/> 440.688 <hr/>	<hr/> 450.000 <hr/>	<hr/> 14.101.062 <hr/>

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013/14 kr.
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	425.792	429.000	416.075
Revision og regnskabsmæssig assistance	47.250	48.000	47.250
Teknikerbistand	2.688	7.000	813
Varmeregnskabshonorar	57.035	67.000	64.974
Gebyrer m.v.	18.054	20.000	18.411
	550.819	571.000	547.523
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	25.900	25.000	24.744
Kopiering og kontorartikler	14.261	12.000	10.545
Blomster og gaver	3.499	5.000	5.780
Møder og generalforsamling	15.000	20.000	19.664
Telefon og internet	29.023	25.000	16.130
Kørselsgodtgørelse	5.375	2.000	298
Omkostninger ved retssager	0	0	75
Ejendommens andel i varmeudgifter	29.688	25.000	21.026
Andre foreningsudgifter	16.900	10.000	1.661
Elevatorabonnement	126.574	126.000	120.695
	266.220	250.000	220.618
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	215.169	200.000	196.011
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 210.117 -	- 205.000 -	- 191.396
Nettooverskud	5.052 -	5.000	4.615

Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret 2014/15 <hr/> kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2013/14 <hr/> kr.
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	30.267	10.000	78.564
	<hr/> 30.267	<hr/> 10.000	<hr/> 78.564
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.394.279	1.380.000	1.408.857
Omkostninger ved omprioritering	81.720	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	1.581.614	0	0
Andre renter	200	0	225
	<hr/> 3.057.813	<hr/> 1.380.000	<hr/> 1.409.082

Noter til balance pr. 30. juni 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvt., Kbh. 3822 og 3823</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2015. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 212.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 212.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2015.

Note 15. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende vaskeriindtægter	25.185	23.308
Tilgodehavende snerydning	0	3.708
DONG, afregning el	6.800	0
Andre tilgodehavender	<u>6.597</u>	<u>9.712</u>
	<u>38.582</u>	<u>36.728</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte TDC vaskeri	0	2.898
Forudbetalt forsikring	<u>132.675</u>	<u>137.798</u>
	<u>132.675</u>	<u>140.696</u>

Note 17. Likvide beholdninger

Erhvervs giro	3.677	9.638
Kassebeholdning	8.116	320
Danske Bank A/S	<u>7.121.503</u>	<u>5.252.103</u>
	<u>7.133.296</u>	<u>5.262.061</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. juli	637.983	637.983
Saldo pr. 30. juni	<u>637.983</u>	<u>637.983</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. juli	191.168.327	191.168.327
Saldo pr. 30. juni	<u>191.168.327</u>	<u>191.168.327</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juli	- 15.333.253	- 16.965.523
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 3.321.786	14.586.461
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 599.921	- 12.954.191
Saldo pr. 30. juni	<u>- 19.254.960</u>	<u>- 15.333.253</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. juli	3.367.699	17.954.160
Overført fra overført resultat m.v.	3.321.786	-14.586.461
Saldo pr. 30. juni	<u>6.689.485</u>	<u>3.367.699</u>
Reserve til istandsættelse af trapper		
Saldo pr. 1. juli	96.000	48.000
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	34.500	48.000
Saldo pr. 30. juni	<u>130.500</u>	<u>96.000</u>
Egenkapital i alt	<u>179.371.335</u>	<u>179.936.756</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2015

Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Realkredit Danmark <u>Lån 022</u>	Realkredit Danmark <u>Lån 023</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	Indfriet	28	
Renter og bidrag	1.394.279	0	<u>1.394.279</u>
Betalt afdrag i året	776.393	0	<u>776.393</u>
Nominel restgæld	-	37.313.000	<u>37.313.000</u>
Obligationsrestgæld	-	38.334.618	<u>38.334.618</u>
Kurs	-	91,45	
Kursværdi	-	35.057.008	<u>35.057.008</u>
Næste års afdrag	-	987.878	<u>987.878</u>

Realkredit Danmark Lån 022

Kontantlån, oprindelig kr. 37.550.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,3684 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag. Lånet er indfriet.

Realkredit Danmark Lån 023

Kontantlån, oprindelig kr. 37.313.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2152 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter til balance pr. 30. juni 2015

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	904.534	910.862
Fjernvarmeomkostning	930.830	921.361
	<u>26.296</u>	<u>10.499</u>
Varmeefterbetaling	<u>38.373</u>	<u>0</u>
Varmeregnskab i alt	<u>64.669</u>	<u>10.499</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
P.E. Data	16.825	0
Grubbe Advokater	100.000	0
Fejekosten Ejendomsservice ApS	4.017	1.850
Skilteboden	966	0
Mejlshede Låse- & Sikringscenter A/S	566	851
Revision og regnskabsmæssig assistance	51.875	51.875
JS Vaskeriservice	4.982	2.646
ThyssenKrupp	3.856	0
SIF	1.590	19.250
Saniva VVS	13.203	12.531
LFP	840	0
Hofor, fjernvarme	108.964	57.966
Intervent	0	18.986
OK el	10.152	0
Dong Energy	6.746	19.130
Skyldig A-skat m.v.	13.626	12.730
Forudbetaling Telenor vedr. antenneplads	19.372	22.510
	<u>357.580</u>	<u>220.325</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2015

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 36.325.122 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 30. juni 2015 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.179.000.

Ejerpantebrevet er håndpantet til , som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 208.134.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 12 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 6 lejligheder og 6 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 30. juni 2015

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Tagensgård I & II anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	167	10.888
Andelsboliger erhverv	3	858
Boliglejemål	6	425
Erhvervslejemål	6	597
	182	12.768

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

	2014/15	2013/14
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.604	16.604
	2014/15	2013/14
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.049	18.049
Foreslået andelsværdi	14.882	14.882
Reserver uden for andelsværdi	581	295
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.586	2.872
	18.049	18.049

Øvrige noter pr. 30. juni 2015

	2014/15	2013/14
	kr./kvm.	kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	511	496
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	323	313
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	461	447
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	842	825
	2014/15 i	2013/14 i
	pct.	pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	12	72
Øvrige omkostninger	43	17
Finansielle poster netto	36	7
Afdrag	9	4
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	85	84

Note 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 30. juni 2015		179.371.335
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-6.819.985
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		172.551.350
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	37.313.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	-35.057.008	2.255.992
		174.807.342
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	174.807.342	274,00
	637.983	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. oktober 2014)		274,00

Øvrige noter pr. 30. juni 2015

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	m²	Indskud pr. andelstype	Indskud i alt	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
75	56	3.093,24	231.993	847.548	63.566.100
17	66	3.847,62	65.410	1.054.248	17.922.216
24	70	3.960,81	95.059	1.085.262	26.046.288
12	71	4.036,26	48.435	1.105.935	13.271.220
7	72	3.885,39	27.198	1.064.597	7.452.179
5	74	4.187,22	20.936	1.147.298	5.736.490
1	75	4.300,98	4.301	1.178.469	1.178.469
2	75	4.300,38	8.601	1.178.304	2.356.608
6	76	4.111,71	24.670	1.126.609	6.759.654
13	77	4.149,42	53.942	1.136.941	14.780.233
5	98	5.432,01	27.160	1.488.371	7.441.855
Erhverv	nr.				
1	175	8.876,70	8.877	2.432.216	2.432.216
1	182	9.853,72	9.854	2.699.919	2.699.919
1	174	11.547,07	11.547	3.163.897	3.163.897
Afrunding					-2
170			637.983		174.807.342

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 274,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 2.120.000, kr. 6.360.000, kr. 10.600.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 212.000.000.

Øvrige noter pr. 30. juni 2015

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms-vurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
10.600.000	-5%	164.207.342	257,39	-6,06%
-6.360.000	-3%	168.447.342	264,03	-3,64%
-2.120.000	-1%	172.687.342	270,68	-1,21%
0	0	174.807.342	274,00	0,00%
2.120.000	1%	176.927.342	277,32	+1,21%
6.360.000	3%	181.167.342	283,97	+3,64%
10.600.000	5%	185.407.342	290,61	+6,06%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 6.689.485 og reserve til istandsættelse af trapper kr. 130.500, i alt kr. 6.819.985.

Øvrige noter pr. 30. juni 2015

Note 26. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 30. juni 2015 stk.	BBR areal m²
B1	Andelsboliger	167	10888
B2	Erhvervsandele	3	858
B3	Boliglejemål	6	425
B4	Erhvervslejemål	6	597
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v. (24 garager og 47 kælderrum)	71	554
B6	I alt	253	13322

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1959

	Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2			

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Forklaring på udregning		Anvendte værdier 30. juni 2015 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	212.000.000	15.914

Forklaring på udregning		Andre reserver 30. juni 2015	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	6.819.985	512

		(F3*100/F2)	
F4	Reserver i % af ejendomsværdi		3%

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 foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	477.212	* 12 /	11.746	488
H2	Erhvervslejeindtægter	42.371	* 12 /	11.746	43
H3	Boligindtægter	16.686	* 12 /	11.746	17

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	-378	-1.103	-51

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	14.882
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.778
K3	Teknisk andelsværdi	17.660

Forklaring på udregning:**Vedligeholdelse pr. år****m² ultimo året i alt (B6)**

		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	102	65	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	324	1.058	33
M3	Vedligeholdelse i alt	426	1.123	76

Forklaring på udregning:**(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100****Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

P1	Friværdi	80%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		2012/13	2013/14	2014/15
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	51	64	66

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2015

		<u>30/6 2015</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	1.700	
Beboerkonto, andelssalg	1.849.200	
Beboerkonto, fraflyttere	15.900	
Varmeregnskab	64.700	
Andre tilgodehavender	38.600	
Forudbetalte omkostninger	132.700	
Likvide beholdninger	<u>7.133.300</u>	9.236.100
Diverse gældsposter:		
Nøgledeposita	31.300	
Forudbetalt løbende boligafgift	11.200	
Beboerkonto, andelssalg	1.867.600	
Beboerkonto, fraflyttere	1.864.700	
Deposita fjernbetjening port	25.600	
Deposita Europark P-tilladelser	31.000	
Mellemregning administrator	5.500	
Øvrig gæld	357.600	
Reserveret til istandsættelse af trapper	<u>130.500</u>	<u>4.325.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2015		<u><u>4.911.100</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2014		5.618.900
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	4.400	
Optagelse af lån	<u>37.313.000</u>	<u>37.317.400</u>
		42.936.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	1.376.300	
Fald i kassekreditmaksimum	1.000.000	
Indfrielse af lån	<u>35.648.900</u>	<u>38.025.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2015		<u><u>4.911.100</u></u>

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal

	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer inkl. 3% stigning pr. 1/7-15	5.727.000	5.559.756	5.560.000
Garageleje - medlemmer inkl. 3% stigning pr. 1/7-15	158.000	148.170	159.000
Kælderleje - medlemmer inkl. 3% stigning pr. 1/7-15	48.000	46.252	45.000
Boligafgift - erhv. - medl. inkl. 3% stigning pr. 1/7-15	285.000	277.003	277.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	200.000	196.014	200.000
Garageleje - ikke medlemmer	5.000	9.973	11.000
Kælderleje - ikke medlemmer	2.000	2.420	3.000
Lejeindtægt, antenneplads	39.000	41.883	43.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	508.000	502.389	500.000
Vaskeriindtægter	140.000	146.794	140.000
Antenneregnskab	5.000	5.052	-5.000
Fribolig varmemester	45.000	44.000	43.000
Påkravsgebyr	0	3.694	3.000
Fremlejegebyrer	15.000	5.000	15.000
Flyttegebyrer	0	102.500	60.000
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	48.000	34.500	48.000
- overført til hensættelser	-48.000	-34.500	-48.000
Andre indtægter	0	17.207	0
	7.177.000	7.108.107	7.054.000
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	1.360.000	1.326.300	1.300.000
Forsikringer (- egenbetaling for erhverv)	240.000	224.751	225.000
Vandafgift (- refusion fra erhverv)	385.000	364.684	400.000
Elforbrug fællesarealer	230.000	215.882	230.000
Varmemester	415.000	412.843	415.000
Varmemester telefon	7.000	6.572	10.000
Fribolig varmemester	45.000	44.000	43.000
Afløser varmemester	40.000	48.718	40.000
Trappevask	30.000	20.350	30.000
Vinduespolering	30.000	28.469	27.000
Graffitibekæmpelse	12.000	11.704	12.000
Hovedrengøring	50.000	0	75.000
Sociale ydelser	5.000	4.103	5.000
Snerydning (- refusion fra naboejendom)	0	2.738	0
Affaldsgebyr	0	3.500	0
Anden renholdelse	50.000	13.540	50.000
Gårdlauget Valhalla	139.000	138.813	139.000
Vedligeholdelse, løbende	1.000.000	568.264	1.000.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	440.688	450.000
Administrationshonorar	430.000	425.792	429.000
transport	4.468.000	4.289.235	4.880.000

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal

	Budget 2015/16 (ej revideret)	Realiseret 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)
transport	4.468.000	4.289.235	4.880.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	48.000	47.250	48.000
Teknikerbistand	15.000	2.688	7.000
Varmeregnskabshonorar	67.000	57.035	67.000
Gebyrer m.v.	20.000	18.054	20.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.000	25.900	25.000
Kopiering og kontorartikler	12.000	14.261	12.000
Blomster og gaver	5.000	3.499	5.000
Møder og generalforsamling	20.000	15.000	20.000
Telefon og internet	30.000	29.023	25.000
Kørselsgodtgørelse	2.000	5.375	2.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	30.000	29.688	25.000
Andre foreningsudgifter	10.000	16.900	10.000
Elevatorabonnement	128.000	126.574	126.000
OMKOSTNINGER I ALT	4.881.000	4.680.482	5.272.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	2.296.000	2.427.625	1.782.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	30.267	10.000
Prioritetsrenter og bidrag	-1.002.000	-1.394.279	-1.380.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-81.720	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-1.581.614	0
Andre renter	0	-200	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	-1.002.000	-3.027.546	-1.370.000
ÅRETS RESULTAT	1.294.000	-599.921	412.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	1.294.000	-599.921	412.000
DISPONERET I ALT	1.294.000	-599.921	412.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	1.294.000	-599.921	412.000
Betalte prioritetsafdrag	-988.000	-776.393	-777.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen	0	440.688	450.000
Resultat af ordinær drift	306.000	-935.626	85.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering	0	-440.688	-450.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	306.000	-1.376.314	-365.000

Budget for året 2015/16 med sammenligningstal**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET****Likviditetsoversigt for året 2015/16**

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2015	4.911.100
Årets budgetterede resultat 2015/16 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>306.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2016	<u><u>5.217.100</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

CVR-nr. 83 85 11 12

**Opgørelse over skattepligtig
indkomst for indkomståret 2015**

1. juli 2014 - 30. juni 2015

Ledelsens erklæring

Vi har gennemgået og godkendt bilag for selvangivelsen for indkomståret 2015 for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II. Den skattepligtige indkomst er opgjort til 0 kr.

Bilag til selvangivelsen er udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning med henblik på andelsboligforeningens overholdelse af lovgivningen.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

Vi skal erklære, at der efter vor opfattelse ikke er yderligere forhold af betydning for opgørelse af den skattepligtige indkomst ud over de i opgørelsen anførte forhold

København N, den 1. oktober 2015

Bestyrelse: 22/10 - 2015



Kirsten Sir Lund
(formand)



Lisbet L. Hagemann Jenfort Nielsen

Betina Spurr Bechmann Nielsen



Claus Suldrup Nielsen



Anne E. Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til ledelsen for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II.

Vi har efter aftale udført review af bilag til selvangivelsen for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II for indkomståret 2015. Bilaget til selvangivelsen er udarbejdet på grundlag af foreningens årsregnskab for 2014/15, som vi har revideret og forsynet med revisionspåtegning uden forbehold men med supplerende oplysninger.

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for bilaget til selvangivelsen. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om bilaget til selvangivelsen.

Det udførte review

Vi har udført review i overensstemmelse med ISRE 2410 DK, som finder anvendelse ved review af andre historiske finansielle oplysninger udført af foreningens uafhængige revisor og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Et review af bilaget til selvangivelsen omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsaflæggelse samt udførelse af analytiske handlinger og andre reviewhandling. Omfanget af et review er betydeligt mindre end en revision udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Et review kan således ikke sikre, at alle nødvendige reguleringer er foretaget ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ligesom det ikke er muligt at afgøre, om skattemyndighederne vil anlægge en anden vurdering af de udøvede skøn. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om bilaget til selvangivelsen.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at bilaget til selvangivelsen ikke i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende skattelovgivning.

København, den 1. oktober 2015

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S


Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

OPGØRELSE OVER SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR REGNSKABSÅRET 2014/15

	kr.
Fuldt skattepligtige indtægter:	
Lejeindtægter, beboelseslejemål	196.014
Garageleje - ikke medlemmer	9.973
Kælderleje - ikke medlemmer	2.420
Lejeindtægt, antenneplads	41.883
Lejeindtægter, erhvervslejemål	<u>502.389</u>
	752.679
Andel af fordelingsmæssigt resultat, jf. note 1	<u>-745.890</u>
SKATTEPLIGTIG INDKOMST	6.789
- anvendt underskud	<u>-6.789</u>
SKATTEPLIGTIG INDKOMST EFTER ANVENDELSE AF UNDERSKUD	<u><u>0</u></u>

2014/15
kr.

Note 1. Fordelingsmæssigt resultat

Indtægter til fordeling:

Vaskeriindtægter	146.794
Antenneregnskab	5.052
Påkravsgebyr	3.694
Fremlejegebyrer	5.000
Flyttegebyrer	102.500
Andre indtægter	17.207
	<hr/>
	245.833

Udgifter til fordeling:

Udgifter iflg. årsrapport 7.738.295

Ej fradragsberettigede udgifter:

Fribolig varmemester	-44.000
75% af blomster og gaver kr. 3.499	-2.624
Skattefri telefon- og kontorholdsgodtgørelse til bestyrelsen	-25.900
Låneomkostninger og kurstab	-1.663.334

6.002.437

Afskrivning på driftsmidler, jf. note 2 3.419

Kurstab ved indfrielse af kontantlån, jf. note 3 2.015.114

Rest afskrivning på tørretumblere 2007/08
(i alt afskrevet kr. 81.578) 7.343

Rest afskrivning på centrifuge 2007/08
(i alt afskrevet kr. 59.648) 5.370

Afskrivning på videoovervågning 2007/08, 4% af kr. 43.148
(i alt afskrevet kr. 13.808) 1.726

Afskrivning på dørautomatik i gård, 4% af kr. 40.572
(i alt afskrevet kr. 11.361) 1.623

Afskrivning på vaskerianlæg, 13% af kr. 204.866
(i alt afskrevet kr. 186.431) 26.633

Afskrivning på ADK-anlæg (elektr. nøglesystem)
4% af kr. 171.386 (i alt afskrevet kr. 41.130) 6.855

Afskrivning på fjernvarmekonvertering, 4% af kr. 139.901
(i alt afskrevet kr. 33.576) 5.596

transport 8.076.116

transport	8.076.116	
Afskrivning på ventilation, 4% af kr. 109.582		
(i alt afskrevet kr. 17.576)	4.394	
Afskrivning på fiberforbindelse 2011/12, 4% af kr. 1.195.443		
(i alt afskrevet kr. 191.572)	47.818	
Afskrivning på fiberforbindelse 2012/13, 4% af kr. 72.849		
(i alt afskrevet kr. 8.742)	2.914	8.131.242
RESULTAT TIL FORDELING		7.885.409

Arealfordeling pr. statusdagen i m²:

Medlemmer:

Boliger	10.888	
Erhverv	858	11.746

Ikke medlemmer:

Boliger	327	
Erhverv	597	924

12.670

Fribolig vicevært

98

12.768

Lejeindtægter:

Lejeindtægter ikke - medlemmer, boliger		196.014
---	--	---------

Gennemsnitligt areal i regnskabsåret ikke-medlemmer		327
---	--	-----

Lejeindtægt pr. m ² ikke-medlemmer, boliger		599,43
--	--	--------

Lejeindtægt medlemmer boliger svarende til lejeindtægter pr. m² for

ikke-medlemmer, boliger (10.888 m ² á kr. 599,43)		6.526.607
--	--	-----------

Boligafgift erhverv medlemmer		277.003
-------------------------------	--	---------

Lejeindtægt ikke - medlemmer, boliger	196.014	
---------------------------------------	---------	--

Lejeindtægt ikke - medlemmer, erhverv	502.389	
---------------------------------------	---------	--

Lejeindtægt ikke - medlemmer, garager	9.973	
---------------------------------------	-------	--

Lejeindtægt ikke - medlemmer, kælderleje	2.420	710.796
--	-------	---------

7.514.406

Andel af resultat til fordeling vedrørende ikke medlemmer opgjort efter lejeindtægter andrager:

<u>-7.885.409 x 710.796</u>	
7.514.406	<u><u>-745.890</u></u>

Note 2. Driftsmidler:

Saldo pr. 1. juli 2014	13.674
Afskrivning, 25%	<u>-3.419</u>
Saldo pr. 30. juni 2015	<u><u>10.255</u></u>

Note 3. kurstab ved indfrielse af kontantlån

Kurstab ved indfrielse af kontantlån den 26. juni 2015

Lån oprindeligt kr. 37.550.000

Pantebrevsrestgæld	35.648.917
--------------------	------------

Indfrielsesbeløb

Obligationsrestgæld kr. 37.230.531 til kurs 100	<u>37.230.531</u>
---	-------------------

REGNSKABSMÆSSIGT KURSTAB

1.581.614

Stempel og tinglysningsgebyr	358.100
------------------------------	---------

Stiftelsesprovision	5.500
---------------------	-------

Kurtage	37.550
---------	--------

Gebyrer	11.600
---------	--------

Advokatsalær	<u>20.000</u>	432.750
--------------	---------------	---------

Låneomkostninger ved indfrielsen:

Indfrielsesgebyr	<u>750</u>
------------------	------------

SKATTEMÆSSIGT KURSTAB

2.015.114

REGNSKABSMÆSSIGT KURSTAB I ALT

1.581.614

SKATTEMÆSSIGT KURSTAB I ALT

2.015.114

Note 4. Underskuds fremførsel:

Saldo primo	1.506.344
-------------	-----------

- anvendt 2014/15	<u>-6.789</u>
-------------------	---------------

Underskud i alt til fremførsel	<u><u>1.499.555</u></u>
---------------------------------------	--------------------------------