



GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Arsrapport for 2009/10

32. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-6
RESULTATOPGØRELSE	7-11
ÅRETS RESULTAT	11
AKTIVER	12
PASSIVER	13-14
EGENKAPITAL	15
NOTER	16-19
LIKVIDITETSOVERSIGT	20-21
BUDGET FOR ÅRET 2010/11	22-24
BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	25

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Tagensvej 116 - 126

2200 København N

CVR-nr. 83 85 11 12

ADMINISTRATION

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Åbenrå 31

Postbox 63

1002 København K

Telefon 33 13 11 35

Telefax 33 93 11 41

E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

REVISION

Gym • Lops • Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal

1612 København V

Telefon 38 87 99 11

Telefax 38 87 61 04

E-mail: jj@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING


Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009/10 for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke er verserende retssager, udover hvad der fremgår af årsrapporten, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions- garanti- og lignende forpligtelser.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 3. september 2010


Kirsten Sir Lund
(formand)

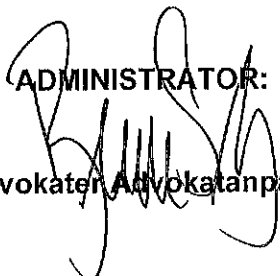

Claus Suldrup Nielsen

BESTYRELSEN:
Omann Musa Cleary


Anne E. Nielsen


Christian Tønsberg

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene for indeværende og kommende regnskabsår samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. september 2010

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2009/10 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervsmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedr. udlejning for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

Betalt prioritetsafdrag

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Op- eller nedskrivning er ført på opskrivningsfond ejendom under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Der er ikke afsat udskudt skat vedr. ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med et deraf følgende salg af ejendommen.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført på kursreguleringsfond prioritetsgæld under foreningens egenkapital.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JULI 2009 - 30. JUNI 2010- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -

<u>2009/10</u> Budget		<u>2009/10</u> kr.
<u>Ordinære indtægter:</u>		
4.772.000	Boligafgift - medlemmer	4.769.592
164.000	Leje - ikke medlemmer	168.803
417.000	Leje - ikke medlemmer, erhverv	436.511
129.000	Garageleje medlemmer	136.462
11.000	Garageleje ikke medlemmer	10.879
38.000	Kælderleje - medlemmer	39.039
2.000	Kælderleje - ikke medlemmer	2.420
<u>5.533.000</u>		<u>5.563.706</u>
33.000	Fribolig vicevært	38.367
100.000	Vaskeriindtægter	130.382
81.000	TV-bidrag	86.384
2.000	Påkravsgebyr	3.165
0	Gebyrer til istandsættelse af trapper	32.250
0	Hensat til istandsættelse af trapper	- 32.250
5.000	Fremlejegebyrer	20.000
20.000	Flyttegebyrer	66.000
30.000	Renteindtægter	9.827
13.000	Tilskud efter lov om privat byfornyelse	13.145
0	Andre indtægter	-102
<u>5.817.000</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>5.930.874</u>
<u>Ordinære udgifter:</u>		
890.000	Prioritetsydelser	883.859
<u>-346.000</u>	Heraf afdrag	<u>-345.032</u>
544.000	Prioritetsrenter	538.827
0	Renter af kassekredit	3.606
<u>544.000</u>	Transport	<u>542.433</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JULI 2009 - 30. JUNI 2010

<u>2009/10</u>			<u>2009/10</u>
Budget			kr.
544.000	Transport		542.433
899.000	Ejendomsskatter		912.891
410.000	Vandafgifter	436.854	
0	Refusion af vandafgifter	- 1.200	435.654
117.000	Forsikringer	116.892	
0	Refusion af forsikring	- 12.160	104.732
260.000	El-forbrug		239.560
375.000	Varmemester		388.753
15.000	Varmemester telefon		21.985
47.000	Afløser varmemester		48.236
45.000	Trappevask		40.077
25.000	Vinduespolering		24.413
33.000	Fribolig vicevært		38.367
65.000	Hovedrengøring		0
21.000	Lønsumsafgift		21.461
4.000	Sociale ydelser		2.815
	Vejsalt	33.708	
1.000	Snerydning, refusion fra naboejendomme	- 78.230	-44.522
20.000	Kørsel af affald	19.898	
	- affaldsafgift	- 3.000	16.898
40.000	Anden renholdelse		39.058
<u>20.000</u>	Grafittibekæmpelse		<u>17.869</u>
2.941.000	Transport		2.850.680

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JULI 2009 - 30. JUNI 2010

<u>2009/10</u>		<u>2009/10</u>
Budget		kr.
2.941.000	Transport	2.850.680
	Vedligeholdelsesudgifter	
	Maler	45.872
	Snedker og tømrer	34.582
	Murer	82.377
	Blikkenslager og smed	399.359
	El-installatør	183.315
	Glarmester	2.955
	Kloakarbejde	7.059
	Gårdsplads og vej	4.060
	Centralvarme	336.734
	Elevator	19.254
	Vaskeri	79.509
	Andre installationer	1.070
	Arbejde med faldstammer	210.857
	Maling af faldstammer, fyrcælder og div. vandskader	100.156
1.700.000	Anden vedligeholdelse (låseomlægning, lyskilder mv.)	<u>51.732</u>
		1.558.891
140.000	Gårdlauget Valhalla	138.813
117.000	Elevatorabonnement	109.685
80.000	Signallevering og Copydan	84.369
2.000	Andre abonnementer	891
317.000	Administrationshonorar	316.173
57.000	Varmeregnskabshonorar	56.827
47.000	Revision	46.375
20.000	Gebyrer	16.877
12.000	Kopiering og kontorartikler	11.741
0	Andre administrationsudgifter	260
8.000	Blomster og gaver	4.927
22.000	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	22.400
20.000	Møder og generalforsamling	16.830
24.000	Telefon og internet	19.442
2.000	Kørselsgodtgørelse	0
<u>5.509.000</u>	Transport	<u>5.255.181</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JULI 2009 - 30. JUNI 2010

<u>2009/10</u>		<u>2009/10</u>
Budget		kr.
5.509.000	Transport	5.255.181
9.000	Andre foreningsudgifter	13.938
4.000	Ejendommens andel i varmeudgifter	11.268
1.000	Arkitekt	24.375
20.000	Selskabsskat	0
<u>5.543.000</u>	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	<u>5.304.762</u>
 <u>Resultat af ordinær drift:</u>		
5.817.000	Ordinære indtægter	5.930.874
<u>5.543.000</u>	Ordinære udgifter	<u>5.304.762</u>
274.000	Resultat af ordinær drift	626.112
<u>-346.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-345.032</u>
<u>-72.000</u>	Resultat efter afdrag	<u>281.080</u>

- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -Ekstraordinære indtægter:

Salg bolig 136		
	Provenu	406.907
<u>361.000</u>	Ejendomsmæglersalær	<u>- 48.500</u>
<u>361.000</u>	Ekstraordinære indtægter i alt	<u>358.407</u>

Ekstraordinære udgifter:

120.000	ADK anlæg inkl. nøglebrikker og ekstra kortlæsere (A/B andel)	171.386
0	Ventilation i vaskekælder	37.500
397.000	Rest maling opgange og kældre, modernisering vaskeri	685.306
0	- overført fra hensættelser	<u>- 32.250</u>
0	Rensning af skimmelsvamp	10.397
0	Arbejde vedr. fjernvarmekonvertering	<u>139.901</u>
<u>517.000</u>	Transport	<u>1.012.240</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JULI 2009 - 30. JUNI 2010

<u>2009/10</u> <u>Budget</u>		<u>2009/10</u> <u>kr.</u>
517.000	Transport	1.012.240
52.000	Spuling af svalegange	49.615
250.000	Ny belægning i gården	0
100.000	Udvidelse af kontor i varmecentralen	0
200.000	Gitterport i gården	0
0	Tab - lejere	134
<u>1.119.000</u>	Ekstraordinære udgifter i alt	<u>1.061.989</u>
<u>-758.000</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-703.582</u>
<u>ÅRETS SAMLEDE RESULTAT</u>		
274.000	Overskud af ordinær drift	626.112
<u>-758.000</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-703.582</u>
-484.000	Årets samlede resultat	-77.470
<u>-346.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-345.032</u>
<u>-830.000</u>	Årets samlede resultat efter afdrag	<u>-422.502</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2010**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008 216.000.000

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 216.000.000)

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**216.000.000****ANLÆGSAKTIVER I ALT****216.000.000**

Restance boligafgift

44.387

Varmeregnskab 2009/10

Afholdte udgifter

944.184

- indgåede bidrag

689.887

254.297

Tilgodehavende vaskeriindtægter

22.413

Beboerkonto, boligretssag m.v.

1.000

Beboerkonto, andelssalg

527.224

Andre tilgodehavender

8.308

Forudbetalt forsikring

55.773**TILGODEHAVENDER****913.402**

Kassebeholdning

7.963

Giro

6.007

Indestående på kassekredit (kreditmaksimum kr. 1.000.000)

43.696**LIKVIDE BEHOLDNINGER****57.666****OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT****971.068****AKTIVER I ALT****216.971.068**

BALANCE PR. 30. JUNI 2010- PASSIVER -

EGENKAPITAL					<u>204.288.846</u>
Hensat til istandsættelse af trapper					
Saldo iflg. sidste årsrapport					0
+ årets hensættelser					32.250
- anvendt hensættelse					<u>-32.250</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT					<u>0</u>
Prioritetsgæld:					
	<u>Ud-</u>		<u>Restgæld</u>		
	<u>løbsår</u>	<u>%</u>	<u>iflg. sidste</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
			<u>status</u>		
Realkredit Danmark, F3	2023	3,28	2.234.431	118.615	2.115.816
Realkredit Danmark	2032	4,47	3.303.937	81.552	3.222.385
Realkredit Danmark	2027	4,56	2.604.748	95.805	2.508.943
Realkredit Danmark	2036	5,14	<u>2.891.032</u>	<u>49.060</u>	<u>2.841.972</u>
			<u>11.034.148</u>	<u>345.032</u>	<u>10.689.116</u>
+ kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					<u>334.765</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					11.023.881
Forudbetalt løbende boligafgift					22.235
Skyldig A-skat m.v.					15.651
Skyldig moms					5.526
Skyldige omkostninger					229.578
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager					15.000
Beboerkonto, fraflyttere					996.677
Forudbetalt leje og deposita					316.074
Varmedeposita					<u>12.500</u>
Transport					12.637.122

BALANCE PR. 30. JUNI 2010

Transport	12.637.122
Nøgledepositum	16.700
Deposita Europark P-tilladelser	<u>28.400</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>12.682.222</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>216.971.068</u></u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2010EGENKAPITAL

Aktiver	216.971.068
Gældsforpligtelser	- 12.682.222
EGENKAPITAL I ALT	<u>204.288.846</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	634.890
Forøget indskud ved salg af bolig 136	3.093
	<u>637.983</u>

Reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	15.231.624
+ betalte prioritetsafdrag	345.032
	<u>15.576.656</u>

Opskrivningsfond ejendom m.v. :

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>195.168.327</u>
-------------------------------	--------------------

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	205.137
- årets kursregulering	- 539.902
	<u>- 334.765</u>

Egenkapital i øvrigt:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 6.336.853
Årets samlede resultat	- 77.470
- prioritetsafdrag, overført til reservefond	- 345.032
	<u>- 6.759.355</u>

EGENKAPITAL I ALT**204.288.846**

NOTER**Note 1. Prioritetsgæld**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedt pantebreve med pant i foreningens ejendom.

Prioritetsgælden specificeres således:

	Realkredit Danmark	Realkredit Danmark	Realkredit Danmark
Lånetype	Flexlån F3	Kontantlån	Kontantlån
Hovedstol	2.810.000	3.613.000	2.967.000
Rentesats	3,28%	4,47%	4,56%
Restløbetid, år	13 år	22 år	17 år
Restgæld	2.115.816	3.222.385	2.508.943
Obligationsrestgæld	2.174.142	3.368.681	2.616.310
Officiel kurs	100,65	99,47	99,47
Kursværdi	2.188.274	3.350.827	2.602.443

	Realkredit Danmark
Lånetype	Kontantlån
Hovedstol	3.000.000
Rentesats	5,14%
Restløbetid, år	26 år
Restgæld	2.841.972
Obligationsrestgæld	2.882.337
Officiel kurs	100,00
Kursværdi (i alt kr. 11.023.881)	2.882.337

Flexlånet rentetilpasses hvert tredje år, næste gang 1/1 2013. Der betales afdrag på alle fire ovenstående lån.

Foreningen har pr. 30 juni 2010 ingen renteswapaftaler.

Note 2. Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed

Landskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 har solgt 12 lejelejligheder.

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 6 usolgte lejelejligheder samt 6 usolgte erhvervslejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregningen af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Note 3. Andelsværdier

Egenkapital før reservation og regnskabsmæssige hensættelser	204.288.846
Regnskabsmæssige hensættelser	<u>0</u>
Egenkapital iflg. årsrapport	204.288.846
Hensat til imødegåelse af fald i egenkapitalen på grund af kursregulering af gælden, fremtidige større vedligeholdelsesarbejder m.v.	- <u>7.911.299</u>
Forslag til samlet andelspris	<u><u>196.377.547</u></u>

I årsrapporten og ved beregning af andelsværdier er ejendommen optaget til seneste offentlige ejendomsværdi. Ejendommen er ikke valuarvurderet.

Egenkapitalen fordeles iflg. vedtægternes § 6 stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 637.983.

Andelsprisen pr. indskudskrone udgør kr.	<u>196.377.547</u>	=	307,81
	637.983		

Den enkelte andelshavers indskud fremgår af andelshavernes andelsbevis.

Bestyrelsen foreslår, at der i henhold til vedtægternes § 6 og § 15 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 c (kontant ejendomsvurdering) fra generalforsamlingstidspunktet godkendes priser svarende til 307,81 x indskuddet (sidste år 307,81 x indskuddet), hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 196.377.547.

Indskud og andelsværdi specificeres på enkelte boligtyper:

<u>Lejligheder:</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andele i alt</u>
<u>m2</u>				
56 (75 stk.)	3.093,24	231.993	952.130	71.409.765
66 (17 stk.)	3.847,62	65.410	1.184.336	20.133.710
70 (24 stk.)	3.960,81	95.059	1.219.177	29.260.246
70,5 (12 stk.)	4.036,26	48.435	1.242.401	14.908.814
72 (7 stk.)	3.885,39	27.198	1.195.962	8.371.733
74 (5 stk.)	4.187,22	20.936	1.288.868	6.444.341
75 (1 stk.)	4.300,98	4.301	1.323.885	1.323.885
75 (2 stk.)	4.300,38	8.601	1.323.700	2.647.400
76 (6 stk.)	4.111,71	24.670	1.265.625	7.593.753
77 (13 stk.)	4.149,42	53.942	1.277.233	16.604.029
98 (5 stk.)	5.432,01	27.160	1.672.027	8.360.135
<u>Erhverv:</u>				
Tagensvej 116, lejl. 175	8.876,70	8.877	2.732.337	2.732.337
Tagensvej 122, lejl. 182	9.853,72	9.854	3.033.074	3.033.074
Tagensvej 124, lejl. 174	11.547,07	11.547	3.554.304	3.554.304
Afrundingsdifference				22
		<u>637.983</u>		<u>196.377.547</u>

Ved bestyrelsens forslag til andelspriser er der indarbejdet regnskabsmæssige hensættelser til fremtidige større vedligeholdelsesarbejder på kr. 0, samt en yderligere hensættelse på kr. 7.911.299 til imødegåelse af fald i foreningens egenkapital, i alt kr. 7.911.299.

Reglerne vedrørende overdragelse af andelene findes i vedtægternes §§ 14-19.

Tillæg til note vedr. andelsværdi

Under henvisning til Vestre Landsretsdom af 12. januar 1995 skal vi gøre 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.

Note 4. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har stillet garanti for 4 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 468.443.

Til sikkerhed for kassekredit er deponeret ejerpantebrev kr. 1.179.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 5. Eventualforpligtelser

Ingen.

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2010

30/6 2010

kr.

Disponible beløb:

Restance boligafgift	44.400	
Varmeregnskab 2009/10	254.300	
Tilgodehavende vaskeriindtægter	22.400	
Beboerkonto, boligretssag m.v.	1.000	
Beboerkonto, andelssalg	527.200	
Andre tilgodehavender	8.300	
Forudbetalt forsikring	55.800	
Kassebeholdning	8.000	
Giro	6.000	
Disponibel på kassekredit (kreditmaksimum kr. 1.000.000)	<u>1.043.700</u>	1.971.100

Diverse gældsposter:

Forudbetalt løbende boligafgift	22.200	
Skyldig A-skat m.v.	15.700	
Skyldig moms	5.500	
Skyldige omkostninger	229.600	
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	15.000	
Beboerkonto, fraflyttere	996.700	
Varmedeposita	12.500	
Nøgledepositum	16.700	
Deposita Europark P-tilladelser	<u>28.400</u>	<u>1.342.300</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2010

628.800

		<u>30/6 2010</u> kr.
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2009		1.039.400
Formue tilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	626.100	
Stigning i forudbetalt leje og deposita	8.800	
Indskud nyt medlem	<u>3.100</u>	<u>638.000</u>
		1.677.400
Formueafgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	703.600	
Afdrag på prioritetsgæld	<u>345.000</u>	<u>1.048.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2010		<u><u>628.800</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. juni 2010 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 1.000.000.

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Budget for året 2010/11 med sammenligningstal

- I N D T Æ G T E R -

	<u>Budget 2009/10</u>	<u>Årsrapport 2009/10</u>	<u>Budget 2010/11</u>
Ordinære indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	4.772.000	4.769.592	4.916.000
Leje - ikke medlemmer	164.000	168.803	170.000
Leje - ikke medlemmer, erhverv	417.000	436.511	438.000
Garageleje medlemmer	129.000	136.462	138.000
Garageleje ikke medlemmer	11.000	10.879	11.000
Kælderleje - medlemmer	38.000	39.039	39.000
Kælderleje - ikke medlemmer	2.000	2.420	2.000
Lejeindtægt, antenneplads	0	0	20.000
	<u>5.533.000</u>	<u>5.563.706</u>	<u>5.734.000</u>
Fribolig vicevært	33.000	38.367	38.000
Vaskeriindtægter	100.000	130.382	130.000
TV-bidrag	81.000	86.384	86.000
Påkravsgebyr	2.000	3.165	3.000
Fremlejegebyrer	5.000	20.000	20.000
Flyttegebyrer	20.000	66.000	60.000
Renteindtægter	30.000	9.827	1.000
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	13.000	13.145	6.000
Andre indtægter	0	-102	0
	<u>5.817.000</u>	<u>5.930.874</u>	<u>6.078.000</u>

- U D G I F T E R -

Ordinære udgifter:			
Prioritetsydelse	890.000	883.859	877.000
Heraf afdrag	-346.000	-345.032	-364.000
Prioritetsrenter	544.000	538.827	513.000
Renter af kassekredit	0	3.606	0
Ejendomsskatter	899.000	912.891	947.000
Vandafgifter	410.000	435.654	440.000
Forsikringer	117.000	104.732	108.000
El-forbrug	260.000	239.560	250.000
Varmemester	375.000	388.753	395.000
Varmemester telefon	15.000	21.985	23.000
Afløser varmemester	47.000	48.236	49.000
Trappevask	45.000	40.077	41.000
Transport	<u>2.712.000</u>	<u>2.734.321</u>	<u>2.766.000</u>

	Budget 2009/10	Årsrapport 2009/10	Budget 2010/11
Transport	2.712.000	2.734.321	2.766.000
Vinduespolering	25.000	24.413	25.000
Fribolig vicevært	33.000	38.367	38.000
Hovedrengøring og spuling	65.000	0	65.000
Lønsumsafgift	21.000	21.461	21.000
Sociale ydelser	4.000	2.815	4.000
Snerydning, refusion fra naboejendomme	1.000	-44.522	1.000
Kørsel af affald	20.000	16.898	20.000
Anden renholdelse	40.000	39.058	40.000
Grafittibekæmpelse	20.000	17.869	19.000
Vedligeholdelsesudgifter	1.700.000	1.558.891	1.700.000
Gårdlauget Valhalla	140.000	138.813	140.000
Elevatorabonnement	117.000	109.685	113.000
Signallevering og Copydan	80.000	84.369	87.000
Andre abonnementer	2.000	891	2.000
Administrationshonorar	317.000	316.173	362.000
Varmeregnskabshonorar	57.000	56.827	56.000
Revision	47.000	46.375	47.000
Gebyrer	20.000	16.877	20.000
Kopiering og kontorartikler	12.000	11.741	12.000
Andre administrationsudgifter	0	260	0
Blomster og gaver	8.000	4.927	8.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	22.000	22.400	22.000
Møder og generalforsamling	20.000	16.830	20.000
Telefon og internet	24.000	19.442	22.000
Kørselsgodtgørelse	2.000	0	2.000
Andre foreningsudgifter	9.000	13.938	10.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	4.000	11.268	12.000
Arkitekt	1.000	24.375	10.000
Selskabsskat	20.000	0	20.000
	5.543.000	5.304.762	5.664.000
Resultat af ordinær drift:			
Ordinære indtægter	5.817.000	5.930.874	6.078.000
Ordinære udgifter	-5.543.000	-5.304.762	-5.664.000
Overskud af ordinær drift	274.000	626.112	414.000
Afdrag på prioritetsgæld	-346.000	-345.032	-364.000
Resultat efter afdrag	-72.000	281.080	50.000

Resultat af ekstraordinær drift:**Ekstraordinære indtægter:**

Etablering antenne på tag	35.000
	<u>35.000</u>

Ekstraordinære udgifter:

Ny belægning i gården	250.000
Udvidelse af varmecentralen	120.000
Gitterport i gården	230.000
	<u>600.000</u>

Resultat af ekstraordinær drift	<u>-565.000</u>
--	------------------------

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2010/11

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2010	629.000
Ordinært resultat efter afdrag	50.000
Ekstraordinært resultat	-565.000
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2011	<u>114.000</u>

Foranstående budget for perioden 1. juli 2010 - 30. juni 2011 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.

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. juni 2011 er kassekreditten medtaget med maksimum kr. 1.000.000.

BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

1. Arealer og ejendommens værdi

Ejendommens areal udgør i henhold til Bygnings-og Boligregistret (BBR) 12.768 m², som består af:

	m ²
167 boligandele	10.888
3 erhvervsandele	858
5 boliglejemål	327
6 erhvervslejemål	597
1 viceværtbolig	98
Areal i alt	12.768

Derudover er der ifølge BBR 554 m² erhvervsareal i ejendommen Tagensvej 124.

Kontant ejendomsværdi ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008 udgør kr.216.000.000, hvilket svarer til en kontantværdi på kr. 16.917 pr. m², når erhvervsarealet på 554 m² ikke medregnes i arealet.

2. Andelshavernes hæftelsesforhold

Iflg. vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for pantegæld og lån til pengeinstitutter med sikkerhed i ejerpantebrev i det omfang, panthaverne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet og banken ikke har taget forbehold herom.

3. Forsikringsmæssige forhold

Ejendommen er forsikret hos Nykredit Forsikring. Forsikringen omfatter bygningskade, bygningsbrand, svamp, insekt, retshjælp, kortslutningsdækning og bestyrelsesansvar mv. Der er ligeledes tegnet arbejdsskade- og glasforsikring. Der er i forsikringspoliceen ikke anført individuelle forbehold. Med hensyn til forsikringssummer og selvrisiko ved eventuel skade samt vilkår iøvrigt henvises til ejendommens police med tilhørende forsikringsbetingelser.

4. Supplerende oplysninger om pris ved handel med andele

Ved handel med andele til de i note 3 opgjorte andelsværdier indgår ejendommen i andelsværdiberegningen med en værdi på kr. 216.000.000 (kr. 16.917 pr. m²) minus hensættelser kr. 7.911.299 (kr. 620 pr. m²) eller netto kr. 208.088.701. Denne værdi svarer på totalbasis - med et areal for ejendommen på 12768 m² - til en kontantværdi kr. 16.298 pr. m².

5. Andre oplysninger

Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen.