

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Tagensvej 116 - 126, 2200 København N

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Påtegninger | |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Foreningsoplysninger | 5 |
| Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 13. september 2018

Administrator



Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab
Administrator

Bestyrelse



Anne E. Nielsen
formand

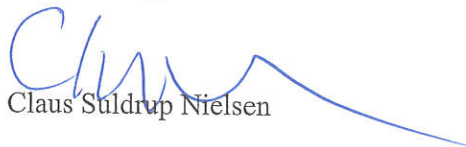


Kim Nicole Dalby



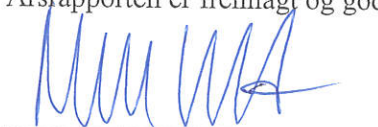
Jeppe Leth Nielsen

Elin Fredrikson



Claus Suldrup Nielsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 4/10-18



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 og 1. juli 2018 - 30. juni 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

København V, den 13. september 2018

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24681

Foreningsoplysninger

| | |
|------------------------------|--|
| Andelsboligforeningen | Andelsboligforeningen Tagensgård I & II Tagensvej 116 - 126 2200 København N |
| | CVR-nr.: 83 85 11 12 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| | Andelskapital: 641.076 Andelshavere: 171 |
| Ejendommen | Matrikelnr: Udenbys Klædebo Kvarter, København 3822 og 3823 |
| Bestyrelse | Anne E. Nielsen, formand Kim Nicole Dalby Jeppe Leth Nielsen Elin Fredrikson Claus Suldrup Nielsen |
| Administrator | Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab Adelgade 15, 5. sal 1304 København K Tlf.: 33 13 11 35 Mail: info@wzn.dk |
| Revisor | GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V |
| Advokatforbindelse | Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 10. oktober 2018 |

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter 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 regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 32 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 33. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| Note | 2017/18 | Budget 2017/18 | Budget 2018/19 | 2016/17 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | (ej revideret) | (ej revideret) | |
| 1 Boligafgift | 6.499.113 | 6.494.000 | 6.626.000 | 6.371.946 |
| 2 Lejeindtægter | 754.638 | 752.000 | 762.000 | 744.639 |
| Vaskeriindtægter | 169.941 | 125.000 | 160.000 | 157.001 |
| 3 Antenne | 5.650 | 8.000 | 8.000 | 7.859 |
| 4 Øvrige indtægter | 188.694 | 110.000 | 110.000 | 199.617 |
| Indtægter i alt | 7.618.036 | 7.489.000 | 7.666.000 | 7.481.062 |
| 5 Personaleomkostninger | -543.785 | -539.000 | -560.000 | -560.179 |
| 6 Ejendomsskat og forsikringer | -1.542.907 | -1.591.000 | -1.500.000 | -1.606.875 |
| 7 Forbrugsafgifter | -553.553 | -618.000 | -587.000 | -607.322 |
| 8 Renholdelse | -303.038 | -332.000 | -337.000 | -251.104 |
| 9 Vedligeholdelse, løbende | -643.246 | -800.000 | -800.000 | -696.277 |
| 10 Vedligeholdelse, genopretning og reovering | -228.645 | 0 | -11.798.000 | 0 |
| 11 Administrationsomkostninger | -540.066 | -578.000 | -552.000 | -554.405 |
| 12 Øvrige foreningsomkostninger | -265.260 | -259.000 | -266.000 | -227.568 |
| Omkostninger i alt | -4.620.500 | -4.717.000 | -16.400.000 | -4.503.730 |
| Resultat før finansielle poster | 2.997.536 | 2.772.000 | -8.734.000 | 2.977.332 |
| 13 Finansielle omkostninger | -934.542 | -935.000 | -907.000 | -961.812 |
| Finansielle poster netto | -934.542 | -935.000 | -907.000 | -961.812 |
| Årets resultat | 2.062.994 | 1.837.000 | -9.641.000 | 2.015.520 |
| Årets resultat fordeles således: | | | | |
| Betalte prioritetsafdrag | 1.029.713 | 1.030.000 | 1.053.000 | 1.007.216 |
| Overført restandel af årets resultat | 1.033.281 | 807.000 | -10.694.000 | 1.008.304 |
| Overført til "Overført resultat" | 2.062.994 | 1.837.000 | -9.641.000 | 2.015.520 |
| I alt | 2.062.994 | 1.837.000 | -9.641.000 | 2.015.520 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| <u>Note</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 14 Ejendom | 212.000.000 | 212.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 212.000.000 | 212.000.000 |
| Anlægsaktiver i alt | 212.000.000 | 212.000.000 |
| Omsætningsaktiver | | |
| 15 Beboerkonto | 21.708 | 749.163 |
| 16 Varmeregnskab | 96.314 | 72.850 |
| 17 Andre tilgodehavender | 8.227 | 5.109 |
| 18 Periodeafgrænsningsposter | 122.976 | 140.836 |
| Tilgodehavender i alt | 249.225 | 967.958 |
| 19 Likvide beholdninger | 9.034.357 | 8.261.370 |
| Omsætningsaktiver i alt | 9.283.582 | 9.229.328 |
| Aktiver i alt | 221.283.582 | 221.229.328 |

Balance 30. juni

| Passiver | | | |
|---------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Note | 2018 | 2017 | |
| Egenkapital | | | |
| 20 | Andelsindskud | 641.076 | 641.076 |
| 21 | Reserve for opskrivning af ejendom | 191.168.327 | 191.168.327 |
| 22 | Overført resultat | -15.308.754 | -15.946.659 |
| | Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 176.500.649 | 175.862.744 |
| 23 | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | 9.218.940 | 7.793.851 |
| 24 | Reserveret til istandsættelse af trapper | 249.750 | 219.000 |
| | Andre reserver | 9.468.690 | 8.012.851 |
| | Egenkapital i alt | 185.969.339 | 183.875.595 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 25 | Gæld til realkreditinstitutter | 33.235.479 | 34.288.193 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 33.235.479 | 34.288.193 |
| 25 | Kortfristet del af langfristet gæld | 1.052.714 | 1.029.713 |
| 26 | Deposita | 477.402 | 464.094 |
| 27 | Beboerkonto | 283.815 | 1.152.721 |
| 28 | Anden gæld | 264.833 | 419.012 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.078.764 | 3.065.540 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 35.314.243 | 37.353.733 |
| | Passiver i alt | 221.283.582 | 221.229.328 |
| 29 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 30 | Eventualforpligtelser | | |
| 31 | Likviditetsudvikling | | |
| 32 | Nøgleoplysninger | | |
| 33 | Beregning af andelsværdi | | |

Noter

| | 2017/18 | Budget 2017/18 (ej revideret) | Budget 2018/19 (ej revideret) | 2016/17 |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1. Boligafgift | | | | |
| Boligafgift - medlemmer | 5.988.228 | 5.988.000 | 6.108.000 | 5.870.813 |
| Garageleje - medlemmer | 164.747 | 165.000 | 168.000 | 161.518 |
| Kælderleje - medlemmer | 49.300 | 50.000 | 47.000 | 48.596 |
| Boligafgift - erhverv - medlemmer | 296.839 | 291.000 | 303.000 | 291.019 |
| | 6.499.114 | 6.494.000 | 6.626.000 | 6.371.946 |
| 2. Lejeindtægter | | | | |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål | 168.280 | 171.000 | 171.000 | 168.557 |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål | 535.425 | 530.000 | 540.000 | 526.404 |
| Garageleje - ikke medlemmer | 5.440 | 5.000 | 5.000 | 5.440 |
| Kælderleje - ikke medlemmer | 2.420 | 2.000 | 2.000 | 2.420 |
| Lejeindtægt, antenneplads | 43.073 | 44.000 | 44.000 | 41.818 |
| | 754.638 | 752.000 | 762.000 | 744.639 |
| 3. Antenne | | | | |
| Indbetalt af medlemmer | 246.604 | 248.000 | 250.000 | 247.827 |
| Afholdte udgifter | -240.954 | -240.000 | -242.000 | -239.968 |
| | 5.650 | 8.000 | 8.000 | 7.859 |

Noter

| | 2017/18 | Budget 2017/18 (ej revideret) | Budget 2018/19 (ej revideret) | 2016/17 |
|---|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 4. Øvrige indtægter | | | | |
| Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper | 30.750 | 0 | 0 | 39.000 |
| - overført til hensættelser | -30.750 | 0 | 0 | -39.000 |
| Fribolig varmemester | 44.394 | 45.000 | 45.000 | 44.394 |
| Flyttegebyrer | 111.400 | 50.000 | 50.000 | 135.000 |
| Fremlejegebyrer | 17.500 | 0 | 0 | 0 |
| Påkravsgebyr | 2.658 | 0 | 0 | 1.990 |
| Andre indtægter (salg af nøglebrikker m.v.) | 12.742 | 15.000 | 15.000 | 18.233 |
| | 188.694 | 110.000 | 110.000 | 199.617 |
| 5. Personaleomkostninger | | | | |
| Varmemester | 440.544 | 435.000 | 450.000 | 435.264 |
| Fribolig varmemester | 44.394 | 45.000 | 45.000 | 44.394 |
| Telefon varmemester | 0 | 4.000 | 0 | 2.795 |
| Afløser varmemester | 54.950 | 50.000 | 60.000 | 73.853 |
| Sociale ydelser | 3.897 | 5.000 | 5.000 | 3.873 |
| | 543.785 | 539.000 | 560.000 | 560.179 |
| 6. Ejendomsskat og forsikringer | | | | |
| Ejendomsskatter | 1.320.820 | 1.360.000 | 1.290.000 | 1.380.543 |
| Forsikringer (- egenbetaling for erhverv) | 222.087 | 231.000 | 210.000 | 226.332 |
| | 1.542.907 | 1.591.000 | 1.500.000 | 1.606.875 |
| 7. Forbrugsafgifter | | | | |
| Vandafgift (- refusion fra erhverv) | 376.770 | 373.000 | 377.000 | 367.087 |
| Elforbrug fællesarealer | 176.783 | 245.000 | 210.000 | 240.235 |
| | 553.553 | 618.000 | 587.000 | 607.322 |

Noter

| | <u>2017/18</u> | Budget 2017/18 (ej revideret) | Budget 2018/19 (ej revideret) | <u>2016/17</u> |
|--|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 8. Renholdelse | | | | |
| Vinduespolering | 35.120 | 40.000 | 40.000 | 45.215 |
| Affaldsgebyr | 0 | 0 | 0 | -1.500 |
| Hovedrengøring | 55.410 | 50.000 | 50.000 | 0 |
| Snerydning (-refusion fra naboejendom) | -7.896 | 0 | 0 | -4.759 |
| Trappevask | 48.588 | 40.000 | 45.000 | 41.125 |
| Graffitibekæmpelse | 12.415 | 13.000 | 13.000 | 12.089 |
| Anden renholdelse | 20.588 | 50.000 | 50.000 | 20.121 |
| Gårdlauget Valhalla | 138.813 | 139.000 | 139.000 | 138.813 |
| | <u>303.038</u> | <u>332.000</u> | <u>337.000</u> | <u>251.104</u> |
| 9. Vedligeholdelse, løbende | | | | |
| Drift af vaskeri | 33.320 | | | 61.020 |
| Ny vaskemaskine | 49.494 | | | 171.863 |
| Varmeanlæg | 4.232 | | | 6.061 |
| Maler | 6.750 | | | 7.625 |
| Elektriker | 106.663 | | | 89.347 |
| Glarmester | 1.214 | | | 3.474 |
| Murer | 17.497 | | | 19.247 |
| Tømrer | 71.453 | | | 100.648 |
| VVS | 53.564 | | | 94.568 |
| Låseservice og navneskilte | 81.917 | | | 42.971 |
| Kloakarbejde | 13.339 | | | 6.381 |
| Gårdsplads og vej | 41.171 | | | 8.719 |
| Elevator | 135.014 | | | 25.146 |
| Andre installationer | 775 | | | 6.542 |
| Anden vedligeholdelse | 26.843 | | | 52.665 |
| | <u>643.246</u> | <u>800.000</u> | <u>800.000</u> | <u>696.277</u> |

Noter

| | 2017/18 | Budget 2017/18 (ej revideret) | Budget 2018/19 (ej revideret) | 2016/17 |
|---|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 10. Vedligeholdelse, genopretning og reovering | | | | |
| Udskiftning af vinduer | 218.179 | 0 | 11.798.000 | 0 |
| Altanprojekt | 10.466 | 0 | 0 | 0 |
| | 228.645 | 0 | 11.798.000 | 0 |
| 11. Administrationsomkostninger | | | | |
| Administrationshonorar | 432.852 | 440.000 | 442.000 | 430.484 |
| Regnskabs- og bogholderimæssig assistance | 47.250 | 48.000 | 48.000 | 47.250 |
| Varmeregnskabshonorar | 41.280 | 40.000 | 42.000 | 39.989 |
| Gebyrer m.v. | 18.684 | 20.000 | 20.000 | 17.987 |
| Teknikerbistand m.v. eventuel frasalg af areal | 0 | 30.000 | 0 | 18.695 |
| | 540.066 | 578.000 | 552.000 | 554.405 |
| 12. Øvrige foreningsomkostninger | | | | |
| Ejendommens andel i varmeudgift | 9.144 | 10.000 | 10.000 | 8.195 |
| Telefon inkl. varmemestertelefon | 48.248 | 40.000 | 50.000 | 39.232 |
| Internet | 1.991 | 3.000 | 2.000 | 1.917 |
| Bidrag til arrangementer og kurser | 10.825 | 0 | 0 | 0 |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse | 26.250 | 26.000 | 26.000 | 26.075 |
| Kørselsgodtgørelse | 96 | 2.000 | 0 | 130 |
| Blomster og gaver | 4.459 | 5.000 | 5.000 | 4.442 |
| Kopiering og kontorartikler | 16.503 | 12.000 | 12.000 | 6.035 |
| Møder og generalforsamling | 15.440 | 23.000 | 23.000 | 12.833 |
| Elevatorabonnement | 124.478 | 128.000 | 128.000 | 128.559 |
| Andre foreningsudgifter | 5.694 | 10.000 | 10.000 | 150 |
| Tab lejere | 2.132 | 0 | 0 | 0 |
| | 265.260 | 259.000 | 266.000 | 227.568 |

Noter

| | <u>2017/18</u> | Budget 2017/18 (ej revideret) | Budget 2018/19 (ej revideret) | <u>2016/17</u> |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 13. Finansielle omkostninger | | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 934.542 | 935.000 | 907.000 | 961.712 |
| Andre renter | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>100</u> |
| | <u>934.542</u> | <u>935.000</u> | <u>907.000</u> | <u>961.812</u> |

Noter

| | <u>30/6 2018</u> | <u>30/6 2017</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 14. Ejendom | | |
| Anskaffelsessum 1. juli 2017 | <u>20.831.673</u> | <u>20.831.673</u> |
| Anskaffelsessum 30. juni 2018 | <u>20.831.673</u> | <u>20.831.673</u> |
| Opskrivninger 1. juli 2017 | <u>191.168.327</u> | <u>191.168.327</u> |
| Opskrivninger 30. juni 2018 | <u>191.168.327</u> | <u>191.168.327</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018 | <u>212.000.000</u> | <u>212.000.000</u> |
| | | |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2017 | <u>212.000.000</u> | <u>212.000.000</u> |

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for 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 kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse 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 anvendelse 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.

15. Beboerkonto

| | | |
|------------------|----------------------|-----------------------|
| Andelssalg | 0 | 738.484 |
| Restancer | 21.708 | 2.770 |
| Lejerfraflytning | <u>0</u> | <u>7.909</u> |
| | <u>21.708</u> | <u>749.163</u> |

Noter

| | <u>30/6 2018</u> | <u>30/6 2017</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 16. Varmeregnskab | | |
| Indbetalt a conto | -830.907 | -860.173 |
| Fjernvarmeomkostning | <u>927.221</u> | <u>933.023</u> |
| | <u>96.314</u> | <u>72.850</u> |
| 17. Andre tilgodehavender | | |
| Hofor, afregning varme | 7.140 | 0 |
| Andre tilgodehavender | <u>1.087</u> | <u>5.109</u> |
| | <u>8.227</u> | <u>5.109</u> |
| 18. Periodeafgrænsningsposter | | |
| Forsikringer | 119.843 | 137.761 |
| Graffiti afrensning | <u>3.133</u> | <u>3.075</u> |
| | <u>122.976</u> | <u>140.836</u> |
| 19. Likvide beholdninger | | |
| Erhvervs giro | 2.496 | 3.126 |
| Danske Bank A/S | 9.030.218 | 8.247.379 |
| Kassebeholdning | <u>1.643</u> | <u>10.865</u> |
| | <u>9.034.357</u> | <u>8.261.370</u> |
| 20. Andelsindskud | | |
| Andelsindskud 1. juli 2017 | <u>641.076</u> | <u>641.076</u> |
| | <u>641.076</u> | <u>641.076</u> |
| 21. Reserve for opskrivning af ejendom | | |
| Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2017 | <u>191.168.327</u> | <u>191.168.327</u> |
| | <u>191.168.327</u> | <u>191.168.327</u> |

Noter

| | <u>30/6 2018</u> | <u>30/6 2017</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 22. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. juli 2017 | -15.946.659 | -16.091.264 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 2.062.994 | 2.015.520 |
| Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | <u>-1.425.089</u> | <u>-1.870.915</u> |
| | <u>-15.308.754</u> | <u>-15.946.659</u> |
| 23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | | |
| Reserveret 1. juli 2017 | 7.793.851 | 5.922.936 |
| Overført fra overført resultat | <u>1.425.089</u> | <u>1.870.915</u> |
| | <u>9.218.940</u> | <u>7.793.851</u> |
| 24. Reserveret til istandsættelse af trapper | | |
| Reserveret 1. juli 2017 | 219.000 | 180.000 |
| Opkrævet gebyr overført fra indtægter | <u>30.750</u> | <u>39.000</u> |
| | <u>249.750</u> | <u>219.000</u> |

Noter**25. Gæld til realkreditinstitutter**

| | Kurs | Restløbe- tid i år | Afdrag | Renter og bidrag | Restgæld | Heraf | |
|--------------------|--------|-----------------------|------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | | | | | | første år | Kursværdi |
| Realkredit Danmark | 100,00 | 25 | 1.029.713 | 934.542 | 34.288.193 | 1.052.714 | 35.134.018 |
| | | | 1.029.713 | 934.542 | 34.288.193 | 1.052.714 | 35.134.018 |

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

| | <u>30/6 2018</u> | <u>30/6 2017</u> |
|--|------------------|------------------|
| 26. Deposita | | |
| Forudbetalt leje og deposita | 371.902 | 367.294 |
| Nøglededeposita | 45.900 | 37.400 |
| Deposita fjernbetjening port | 26.900 | 27.400 |
| Deposita Europark P-tilladelser | 32.700 | 32.000 |
| | <u>477.402</u> | <u>464.094</u> |
| 27. Beboerkonto | | |
| Fraflyttere | 254.269 | 250.397 |
| Andelssalg | 0 | 842.118 |
| Lejerfracflytning | 6.869 | 53.459 |
| Forudbetalt løbende boligafgift | 22.677 | 6.747 |
| | <u>283.815</u> | <u>1.152.721</u> |
| 28. Anden gæld | | |
| A-skat og arbejdsmarkedsbidrag | 12.929 | 12.899 |
| Skyldig ATP og andre sociale ydelser | 852 | 852 |
| Feriepengeforpligtelse | 71.000 | 69.400 |
| Revisor | 51.875 | 51.875 |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelsen | 13.125 | 0 |
| Mellemregning administrator | 25.000 | 7.950 |
| Smørum Vaskeriservice | 0 | 86.588 |
| Hofor, fjernvarme | 24.535 | 86.352 |
| Forudbetaling IT-Netværket vedr. antenneplads | 21.855 | 21.218 |
| Andre skyldige omkostninger | 43.662 | 81.878 |
| | <u>264.833</u> | <u>419.012</u> |

Noter

29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.288 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2018 udgør 212.000 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.179.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

30. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 1 lån til delvis finansiering af køb af lejlighed. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 75.924.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen 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 13 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 5 lejligheder og 6 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter

31. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret

2017/18

| | |
|--|------------------|
| Omsætningsaktiver | 9.229.328 |
| Kortfristet gæld | -3.065.540 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 1.029.713 |
| Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld | 7.193.501 |
| Resultat før skat | 2.062.994 |
| Årets afdrag | -1.029.713 |
| Overført opkrævet gebyr istandsættelse af trapper til reserver | 30.750 |
| Likviditet ultimo | 8.257.532 |

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret

2017/18

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Omsætningsaktiver | 9.283.582 |
| Kortfristet gæld | -2.078.764 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 1.052.714 |
| Likviditet ultimo | 8.257.532 |

Likviditetsudvikling i budget 2018/19

| | |
|--|------------------|
| Budget 2018/19 (ekskl. næste års afdrag) | 2.202.000 |
| Næste års afdrag | -1.053.000 |
| Likviditet ultimo 2018/19 | 9.406.532 |

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

Noter

32. Nøgleoplysninger

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.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| Feltnr. | Boligtype | 30/06 2016 | 30/06 2017 | 30/06 2018 | |
|---------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| | | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | Antal | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 10.944 | 10.944 | 168 | 10.944 |
| B2 | Erhvervsandele | 858 | 858 | 3 | 858 |
| B3 | Boliglejemål | 369 | 369 | 5 | 369 |
| B4 | Erhvervslejemål | 597 | 597 | 6 | 597 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 554 | 554 | 71 | 554 |
| B6 | I alt | 13.322 | 13.322 | 253 | 13.322 |

| Feltnr. | Sæt kryds | Boligernes | Boligernes | Det | Andet |
|---------|---|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | | areal (BBR) | areal (anden kilde) | oprindelige indskud | |
| C1 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C2 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Feltnr. | | År |
|---------|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1977 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1959 |

| Feltnr. | Sæt kryds | Ja | Nej |
|---------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Feltnr. | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|---------|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 30/06 2018 kr. | Ejendomsværdi (F2) | |
|--------------------------|--|--|--|--------------------------------------|
| | | | m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 212.000.000 | 15.914 | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 30/06 2018 kr. | Andre reserver (F3) | |
| | | | m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 9.468.690 | 711 | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | (F3 * 100) / F2 % | | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 4 | | |
| Felt nr. | Sæt kryds | Ja | Nej | |
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Forklaring på udregning: | | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | | kr. pr. m ² | |
| H1 | Boligafgift | 508.999 * 12 / | 11.802 | 518 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 45.080 * 12 / | 11.802 | 46 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 14.073 * 12 / | 11.802 | 14 |
| Forklaring på udregning: | | Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | År 2015/16 kr. pr. m ² | År 2016/17 kr. pr. m ² | År 2017/18 kr. pr. m ² |
| J | Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år | 139 | 171 | 175 |

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning af K1: | | Andelsværdi pr. balancedagen | | |
|--------------------------------|--|---|------------------------------|------------------------------|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Forklaring på udregning af K2: | | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen | | |
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | kr. pr. m² | | |
| K1 | Andelsværdi | 14.883 | | |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 2.206 | | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 17.089 | | |
| Forklaring på udregning: | | Vedligeholdelse pr. år | | |
| | | m ² ultimo året i alt (B6) | | |
| Felt nr. | | År 2015/16 | År 2016/17 | År 2017/18 |
| | | kr. pr. m² | kr. pr. m² | kr. pr. m² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 64 | 52 | 48 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 0 | 17 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 64 | 52 | 65 |
| Forklaring på udregning: | | (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100 | | |
| | | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen | | |
| Felt nr. | | % | | |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 83 | | |
| Forklaring på udregning: | | Årets afdrag | | |
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | År 2015/16 | År 2016/17 | År 2017/18 |
| | | kr. pr. m² | kr. pr. m² | kr. pr. m² |
| R | Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år | 84 | 85 | 87 |

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

| | <u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u> | <u>kr. pr. m² i alt (B6)</u> |
|--|---|---|
| Offentlig ejendomsvurdering | 17.963 | 15.914 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 1.765 | 1.564 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 2.206 | 1.954 |
| Foreslået andelsværdi | 14.883 | 13.185 |
| Reserver uden for andelsværdi | 802 | 711 |
| | | <u>kr. pr. m²</u> |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1) | | 518 |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo | 14.073 *12/ 369 | 458 |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo | 45.080 *12/ 597 | 906 |
| Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag): | | <u>%</u> |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | 13 |
| Øvrige omkostninger | | 57 |
| Finansielle poster, netto | | 14 |
| Afdrag | | 16 |
| | | <u>100</u> |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | <u>85</u> |

Noter

33. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

| | |
|--|--------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 176.500.649 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven: | |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 34.288.193 |
| Prioritetsgæld, kursværdi | -35.134.018 |
| | <u>175.654.824</u> |

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30. juni 2018.

Værdi pr. indskudt andelskrone - 175.654.824/641.076 274,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. oktober 2017) 274,00

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| m2 | Antal andele | Andelstype | Indskud pr. andelstype (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|-----|--------------|------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 56 | 76 | Bolig | 3.093,24 | 235.086 | 847.548 | 64.413.564 |
| 66 | 17 | Bolig | 3.847,62 | 65.410 | 1.054.248 | 17.922.340 |
| 70 | 24 | Bolig | 3.960,81 | 95.059 | 1.085.262 | 26.046.166 |
| 71 | 12 | Bolig | 4.036,26 | 48.435 | 1.105.935 | 13.271.190 |
| 72 | 7 | Bolig | 3.885,39 | 27.198 | 1.064.597 | 7.452.252 |
| 74 | 5 | Bolig | 4.187,22 | 20.936 | 1.147.298 | 5.736.464 |
| 75 | 1 | Bolig | 4.300,98 | 4.301 | 1.178.469 | 1.178.474 |
| 75 | 2 | Bolig | 4.300,38 | 8.601 | 1.178.304 | 2.356.674 |
| 76 | 6 | Bolig | 4.111,71 | 24.670 | 1.126.609 | 6.759.580 |
| 77 | 13 | Bolig | 4.149,42 | 53.942 | 1.136.941 | 14.780.108 |
| 98 | 5 | Bolig | 5.432,01 | 27.160 | 1.488.371 | 7.441.840 |
| 175 | 1 | Erhverv | 8.876,70 | 8.877 | 2.432.216 | 2.432.298 |
| 182 | 1 | Erhverv | 9.853,72 | 9.854 | 2.699.919 | 2.699.996 |
| 174 | 1 | Erhverv | 11.547,07 | 11.547 | 3.163.897 | 3.163.878 |
| | <u>171</u> | | | <u>641.076</u> | | <u>175.654.824</u> |

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.

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 274,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.120.000 kr., 6.360.000 kr. og 10.600.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen 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 212.000.000 kr.

| Ændring i ejendomsvurdering | Ændring i egenkapital (kr.) | Nye andels- værdier i alt (kr.) | Værdi pr. fordelingstal (kr.) | Ændring i andelskrone |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| -5% | -10.600.000 | 165.054.824 | 257,47 | -6,03% |
| -3% | -6.360.000 | 169.294.824 | 264,08 | -3,62% |
| -1% | -2.120.000 | 173.534.824 | 270,69 | -1,21% |
| 0% | 0 | 175.654.824 | 274,00 | 0,00% |
| 1% | 2.120.000 | 177.774.824 | 277,31 | 1,21% |
| 3% | 6.360.000 | 182.014.824 | 283,92 | 3,62% |
| 5% | 10.600.000 | 186.254.824 | 290,53 | 6,03% |