

GLB REVISION

# Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Tagensvej 116 - 126, 2200 København N

## Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Penneo dokumentnøgle: U4Y72-BM8VY-SN0SY-32B4A-6YM2E-8IS84

**Indholdsfortegnelse**

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 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 samt 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 4. september 2019

### **Administrator**

Wantzin Ejendomsadvokater  
Advokatanpartsselskab  
Administrator

### **Bestyrelse**

Anne Elisabeth Nielsen  
formand

Kim Nicole Dalby

Jeppe Leth Nielsen

Claus Suldrup Nielsen

Cecilie Nadine Glarborg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. september 2019.

---

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 2018 - 30. juni 2019, 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 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 2018 - 30. juni 2019 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 og 1. juli 2019 - 30. juni 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 4. september 2019

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

**Søren Deleuran Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne24681

**Foreningsoplysninger**

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	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
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Udenbys Klædebo Kvarter, København 3822 og 3823
<b>Bestyrelse</b>	Anne Elisabeth Nielsen, formand Kim Nicole Dalby Jeppe Leth Nielsen Claus Suldrup Nielsen Cecilie Nadine Glarborg
<b>Administrator</b>	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab Adelgade 15, 5. sal 1304 København K Tlf.: 33 13 11 35 Mail: info@wzn.dk
<b>Revisor</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
<b>Advokatforbindelse</b>	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 26. september 2019

## 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. 640 af 30. maj 2018 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 og aflægges i danske kroner.

## 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

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.



## 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 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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel 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 2018 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 og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningsshenlæggelsen 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. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### 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 foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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.

## 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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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 desuden, 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	2018/19	Budget 2018/19	Budget 2019/20	2017/18
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	6.628.283	6.626.000	6.757.000	6.499.113
2 Lejeindtægter	765.886	762.000	771.000	754.638
Vaskeriindtægter	167.555	160.000	160.000	169.941
3 Antenne	6.179	8.000	8.000	5.650
4 Øvrige indtægter	163.351	110.000	95.000	188.694
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.731.254</b>	<b>7.666.000</b>	<b>7.791.000</b>	<b>7.618.036</b>
5 Personalemkostninger	-569.466	-560.000	-560.000	-543.785
6 Ejendomsskat og forsikringer	-1.498.005	-1.500.000	-1.504.000	-1.542.907
7 Forbrugsafgifter	-588.389	-587.000	-590.000	-553.553
8 Renholdelse	-309.843	-337.000	-342.000	-303.038
9 Vedligeholdelse, løbende	-558.539	-800.000	-1.000.000	-643.246
10 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	-8.009.614	-11.798.000	-3.736.000	-228.645
11 Administrationsomkostninger	-573.232	-552.000	-607.000	-540.066
12 Øvrige foreningsomkostninger	-263.939	-266.000	-262.000	-265.260
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-12.371.027</b>	<b>-16.400.000</b>	<b>-8.601.000</b>	<b>-4.620.500</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-4.639.773</b>	<b>-8.734.000</b>	<b>-810.000</b>	<b>2.997.536</b>
13 Finansielle omkostninger	-1.773.164	-907.000	-696.000	-934.542
Finansielle poster netto	-1.773.164	-907.000	-696.000	-934.542
<b>Årets resultat</b>	<b>-6.412.937</b>	<b>-9.641.000</b>	<b>-1.506.000</b>	<b>2.062.994</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	1.052.714	1.053.000	1.196.000	1.029.713
Overført restandel af årets resultat	-7.465.651	-10.694.000	-2.702.000	1.033.281
Overført til "Overført resultat"	-6.412.937	-9.641.000	-1.506.000	2.062.994
<b>I alt</b>	<b>-6.412.937</b>	<b>-9.641.000</b>	<b>-1.506.000</b>	<b>2.062.994</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
14	Ejendom	212.000.000	212.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>212.000.000</u></b>	<b><u>212.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
15	Mellemregning med andelshavere	0	21.708
16	Varmeregnskab	17.326	96.314
17	Andre tilgodehavender	26.052	8.227
18	Periodeafgrænsningsposter	195.155	122.976
	Tilgodehavender i alt	<u>238.533</u>	<u>249.225</u>
19	Likvide beholdninger	<u>7.826.938</u>	<u>9.034.357</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.065.471</u></b>	<b><u>9.283.582</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>220.065.471</u></b>	<b><u>221.283.582</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
20 Andelsindskud	641.076	641.076
21 Reserve for opskrivning af ejendom	191.168.327	191.168.327
22 Overført resultat	-15.654.229	-15.308.754
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>176.155.174</u>	<u>176.500.649</u>
23 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.151.478	9.218.940
24 Reserveret til istandsættelse af trapper	280.000	249.750
Andre reserver	<u>3.431.478</u>	<u>9.468.690</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>179.586.652</u></b>	<b><u>185.969.339</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
25 Gæld til realkreditinstitutter	<u>32.906.240</u>	<u>33.235.479</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.906.240</u>	<u>33.235.479</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.195.760	1.052.714
26 Deposita	484.748	477.402
27 Mellemregning med andelshavere	203.618	283.815
28 Anden gæld	5.688.453	264.833
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.572.579</u>	<u>2.078.764</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>40.478.819</u></b>	<b><u>35.314.243</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>220.065.471</u></b>	<b><u>221.283.582</u></b>
<b>29 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>30 Eventualforpligtelser</b>		
<b>31 Likviditetsudvikling</b>		
<b>32 Nøgleoplysninger</b>		
<b>33 Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	6.107.992	6.108.000	6.230.000	5.988.227
Garageleje - medlemmer	168.043	168.000	171.000	164.747
Kælderleje - medlemmer	49.472	47.000	47.000	49.300
Boligafgift - erhverv - medlemmer	302.776	303.000	309.000	296.839
	<b>6.628.283</b>	<b>6.626.000</b>	<b>6.757.000</b>	<b>6.499.113</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	166.754	171.000	168.000	168.280
Lejeindtægter, erhvervslejemål	546.907	540.000	551.000	535.425
Garageleje - ikke medlemmer	5.440	5.000	5.000	5.440
Kælderleje - ikke medlemmer	2.420	2.000	2.000	2.420
Lejeindtægt, antenneplads	44.365	44.000	45.000	43.073
	<b>765.886</b>	<b>762.000</b>	<b>771.000</b>	<b>754.638</b>
<b>3. Antenne</b>				
Indbetalt af medlemmer	263.572	250.000	263.000	246.604
Afholdte udgifter	-257.393	-242.000	-255.000	-240.954
	<b>6.179</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>	<b>5.650</b>
<b>4. Øvrige indtægter</b>				
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	30.250	0	0	30.750
- overført til hensættelser	-30.250	0	0	-30.750
Fribolig varmemester	45.080	45.000	45.000	44.394
Flyttegebyrer	100.000	50.000	50.000	111.400
Fremlejegebyrer	17.500	0	0	17.500
Påkravsgebyr	359	0	0	2.658
Andre indtægter	412	15.000	0	12.742
	<b>163.351</b>	<b>110.000</b>	<b>95.000</b>	<b>188.694</b>

**Noter**

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>5. Personaleomkostninger</b>				
Varmemester	447.291	450.000	450.000	440.544
Fribolig varmemester	45.080	45.000	45.000	44.394
Afløser varmemester	73.000	60.000	60.000	54.950
Sociale ydelser	4.095	5.000	5.000	3.897
	<b>569.466</b>	<b>560.000</b>	<b>560.000</b>	<b>543.785</b>
<b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	1.289.640	1.290.000	1.294.000	1.320.820
Forsikringer (- egenbetaling for erhverv)	208.365	210.000	210.000	222.087
	<b>1.498.005</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.504.000</b>	<b>1.542.907</b>
<b>7. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift (- refusion fra erhverv)	345.574	377.000	370.000	376.770
Elforbrug fællesarealer	242.815	210.000	220.000	176.783
	<b>588.389</b>	<b>587.000</b>	<b>590.000</b>	<b>553.553</b>
<b>8. Renholdelse</b>				
Vinduespolering	32.265	40.000	40.000	35.120
Affaldsgebyr	-1.000	0	0	0
Hovedrengøring	0	50.000	50.000	55.410
Snerydning (-refusion fra naboejendom)	-14.276	0	0	-7.896
Trappevask	84.094	45.000	50.000	48.588
Graffitibekæmpelse	12.638	13.000	13.000	12.415
Anden renholdelse	57.309	50.000	50.000	20.588
Gårdlauget Valhalla	138.813	139.000	139.000	138.813
	<b>309.843</b>	<b>337.000</b>	<b>342.000</b>	<b>303.038</b>



**Noter**

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>9. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Drift af vaskeri	59.998			33.320
Ny vaskemaskine	0			49.494
Varmeanlæg	21.900			4.232
Maler	4.906			6.750
Elektriker	66.291			106.663
Glarmester	916			1.214
Murer	1.863			17.497
Tømrer	78.165			71.453
VVS	85.736			53.564
Låseservice og navneskilte	34.912			81.917
Kloakarbejde	9.451			13.339
Gårdsplads og vej	10.277			41.171
Elevator	23.402			135.014
Andre installationer (leveret og tilsluttet nyt køleskab)	7.322			775
Diverse reparationer	121.148			0
Anden vedligeholdelse	32.252			26.843
	<b>558.539</b>	<b>800.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>643.246</b>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Udskiftning af vinduer	8.009.614	11.798.000	3.736.000	218.179
Altanprojekt	0	0	0	10.466
	<b>8.009.614</b>	<b>11.798.000</b>	<b>3.736.000</b>	<b>228.645</b>
<b>11. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	440.835	442.000	447.000	432.852
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	47.250	48.000	48.000	47.250
Varmeregnskabshonorar	42.787	42.000	42.000	41.280
Gebyrer m.v.	18.560	20.000	20.000	18.684
Tilsyn/rådgivning	23.800	0	50.000	0
	<b>573.232</b>	<b>552.000</b>	<b>607.000</b>	<b>540.066</b>

## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
<b>12. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Valuarvurdering	31.250	0	0	0
Ejendommens andel i varmeudgift	6.160	10.000	10.000	9.144
Telefon inkl. varmemestertelefon	48.657	50.000	48.000	48.248
Internet	1.991	2.000	2.000	1.991
Bidrag til arrangementer og kurser	0	0	0	10.825
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.600	26.000	27.000	26.250
Kørselsgodtgørelse	0	0	0	96
Blomster og gaver	1.897	5.000	5.000	4.459
Kopiering og kontorartikler	8.378	12.000	12.000	16.503
Møder og generalforsamling	7.511	23.000	20.000	15.440
Elevatorabonnement	125.847	128.000	128.000	124.478
Andre foreningsudgifter	2.386	10.000	10.000	5.694
Tab lejere	3.262	0	0	2.132
	<b>263.939</b>	<b>266.000</b>	<b>262.000</b>	<b>265.260</b>
<b>13. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	906.766	907.000	696.000	934.542
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	789.375	0	0	0
Låneomkostninger	76.923	0	0	0
Andre renter	100	0	0	0
	<b>1.773.164</b>	<b>907.000</b>	<b>696.000</b>	<b>934.542</b>

**Noter**

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>14. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. juli 2018	<u>20.831.673</u>	<u>20.831.673</u>
<b>Anskaffelsessum 30. juni 2019</b>	<b><u>20.831.673</u></b>	<b><u>20.831.673</u></b>
Opskrivninger 1. juli 2018	<u>191.168.327</u>	<u>191.168.327</u>
<b>Opskrivninger 30. juni 2019</b>	<b><u>191.168.327</u></b>	<b><u>191.168.327</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>212.000.000</u></b>	<b><u>212.000.000</u></b>

Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<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. Mellemregning med andelshavere**

Restancer	<u>0</u>	<u>21.708</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>21.708</u></b>

## Noter

---

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>16. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-845.147	-830.907
Fjernvarmeomkostning	<u>862.473</u>	<u>927.221</u>
	<b><u>17.326</u></b>	<b><u>96.314</u></b>
<b>17. Andre tilgodehavender</b>		
Hofor, afregning varme	0	7.140
OK, afregning af el	19.782	0
Andre tilgodehavender	<u>6.270</u>	<u>1.087</u>
	<b><u>26.052</u></b>	<b><u>8.227</u></b>
<b>18. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forsikringer	123.829	119.843
YouSee	68.124	0
Graffiti afrensning	<u>3.202</u>	<u>3.133</u>
	<b><u>195.155</u></b>	<b><u>122.976</u></b>
<b>19. Likvide beholdninger</b>		
Erhvervs giro	10.840	2.496
Danske Bank A/S	7.799.996	9.030.218
Kassebeholdning	<u>16.102</u>	<u>1.643</u>
	<b><u>7.826.938</u></b>	<b><u>9.034.357</u></b>
<b>20. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. juli 2018	<u>641.076</u>	<u>641.076</u>
	<b><u>641.076</u></b>	<b><u>641.076</u></b>

**Noter**

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>21. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2018	191.168.327	191.168.327
	<u>191.168.327</u>	<u>191.168.327</u>
<b>22. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2018	-15.308.754	-15.946.659
Årets overførte overskud eller underskud	-6.412.937	2.062.994
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	6.067.462	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-1.425.089
	<u>-15.654.229</u>	<u>-15.308.754</u>
<b>23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. juli 2018	9.218.940	7.793.851
Overført fra overført resultat	0	1.425.089
Overført til overført resultat	-6.067.462	0
	<u>3.151.478</u>	<u>9.218.940</u>
<b>24. Reserveret til istandsættelse af trapper</b>		
Reserveret 1. juli 2018	249.750	219.000
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	30.250	30.750
	<u>280.000</u>	<u>249.750</u>

## Noter

---

### 25. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, lån 023	100	0	1.052.714	906.766	0	0	0	0
Realkredit Danmark, lån 024	100	24	0	0	34.102.000	34.102.000	1.195.760	34.602.350
			<b>1.052.714</b>	<b>906.766</b>	<b>34.102.000</b>	<b>34.102.000</b>	<b>1.195.760</b>	<b>34.602.350</b>

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. Lånet er indfriet den 28. juni 2019.

Lån 024: Kontantlån, oprindelig kr. 34.102.000. Obligationsrente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,6300 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

**Noter**

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>26. Deposita</b>		
Forudbetalt leje og deposita	376.548	371.902
Nøglededeposita	47.200	45.900
Deposita fjernbetjening port	27.800	26.900
Deposita Europark P-tilladelser	33.200	32.700
	<u>484.748</u>	<u>477.402</u>
<b>27. Mellemregning med andelshavere</b>		
Fraflyttere	15.000	254.269
Lejerfracflytning	0	6.869
Forudbetalt løbende boligafgift	188.618	22.677
	<u>203.618</u>	<u>283.815</u>
<b>28. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	13.062	12.929
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	852	852
Feriepengeforpligtelse	72.000	71.000
Revisor	51.875	51.875
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelsen	0	13.125
Mellemregning administrator	0	25.000
Omkostninger	-1	0
N. H. Hansen & Søn A/S, vinduesprojekt	5.373.516	0
Bang & Beenfeldt A/S, vinduesprojekt	62.500	0
Hofor, fjernvarme	53.784	24.535
Forudbetaling IT-Netværket vedr. antenneplads	22.510	21.855
Andre skyldige omkostninger	38.355	43.662
	<u>5.688.453</u>	<u>264.833</u>

## Noter

---

### 29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.102 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2019 udgør 212.000 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt t.kr. 1.179. Ejerpantebrevet er håndpantset 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.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 32, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for 1 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantien er maksimeret til 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

---

	<u>2018/19</u>
<b>31. Likviditetsudvikling</b>	
<b>Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2018/19</b>	
Omsætningsaktiver	9.283.582
Kortfristet gæld	-2.078.764
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>1.052.714</u>
<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b><u>8.257.532</u></b>
Resultat før skat	-6.412.937
Årets afdrag	-1.052.714
Overført opkrævet gebyr istandsættelse af trapper til reserver	30.250
Låneoptagelse	34.102.000
Låneindfrielse	<u>-33.235.479</u>
<b>Likviditet ultimo 2018/19</b>	<b><u>1.688.652</u></b>
<b>Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2018/19</b>	
Omsætningsaktiver	8.065.471
Kortfristet gæld	-7.572.579
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>1.195.760</u>
<b>Likviditet ultimo 2018/19</b>	<b><u>1.688.652</u></b>
<b>Likviditetsudvikling i budget 2019/20</b>	
Budget 2019/20 (ekskl. næste års afdrag)	-1.506.000
Næste års afdrag	<u>-1.196.000</u>
<b>Likviditet ultimo 2019/20</b>	<b><u>-1.013.348</u></b>

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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/06 2017	30/06 2018	30/06 2019	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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

  

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

  

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1959

  

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

  

Felt nr.	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 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	212.000.000	15.914	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2019 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.431.478	258	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2		
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 <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	508.999 * 12 /	11.802	518
H2	Erhvervslejeindtægter	45.985 * 12 /	11.802	47
H3	Boliglejeindtægter	14.004 * 12 /	11.802	14
Forklaring på udregning:		Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	171	175	-543

## Noter

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<b>Forklaring på udregning af K1:</b>	<b>Andelsværdi pr. balancedagen</b>
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>
	<b>Forklaring på udregning af K2:</b>	<b>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</b>
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>
<b>Feltnr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
K1	Andelsværdi	14.883
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.746
K3	Teknisk andelsværdi	17.629

	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Vedligeholdelse pr. år</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)</b>		
		<b>År 2016/17</b>	<b>År 2017/18</b>	<b>År 2018/19</b>
<b>Feltnr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	52	48	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	17	601
M3	Vedligeholdelse i alt	52	65	643

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

<b>Feltnr.</b>		<b>%</b>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81

	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Årets afdrag</b>		
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
		<b>År 2016/17</b>	<b>År 2017/18</b>	<b>År 2018/19</b>
<b>Feltnr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	85	87	89

#### 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. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.963	15.914
Anskaffelsessum (kostpris)	1.765	1.564
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.746	2.433
Foreslået andelsværdi	14.883	13.185
Reserver uden for andelsværdi	291	258
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		518
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	14.004 *12/369	455
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	45.985 *12/597	924
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		56
Øvrige omkostninger		25
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		7
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>86</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	176.155.174
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	34.102.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-34.602.350
	<b>175.654.824</b>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30. juni 2019.

Fordelingstal er indskudt andelskrone. 641.076

Værdi pr. fordelingstal 274,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 4. oktober 2018) 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
	<b>171</b>			<b>641.076</b>		<b>175.654.824</b>

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%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 3.151.478 kr. og reserve til istandsættelse af trapper på 280.000 kr. i alt 3.431.478 kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Cecilie Nadine Glarborg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-134926059493

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-09-09 09:41:44Z

NEM ID 

## Nicholas Sigurd Lange Wantzin

### Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 185.157.xxx.xxx

2019-09-09 13:13:44Z

NEM ID 

## Kim Nicole Dalby

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-953202244577

IP: 195.41.xxx.xxx

2019-09-10 07:15:30Z

NEM ID 

## Claus Suldrup Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-884347400202

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-09-15 20:51:40Z

NEM ID 

## Jeppe Leth Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-977463149589

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-09-16 04:47:35Z

NEM ID 

## Anne Elisabeth Nielsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-942842238945

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-09-18 21:42:38Z

NEM ID 

## Søren Deleuran

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-09-19 06:40:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U4Y7Z-BM8VY-SN0SY-32B4A-6YMZE-8IS84

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>