

GLB REVISION

# Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Tagensvej 116 - 126, 2200 København N

## Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Penneo dokumentnøgle: EZZ3C-FU2TG-JB3QV-JYVCJ-44FIE-TF8LI

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 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 15. september 2020

### **Administrator**

Wantzin Ejendomsadvokater  
Advokatanpartsselskab  
Administrator

### **Bestyrelse**

Anne Elisabeth Nielsen  
formand

Kim Nicole Dalby

Elin Frederiksen

Claus Suldrup Nielsen

Cecilie Nadine Glarborg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. oktober 2020.

---

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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2019 - 30. juni 2020 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 og 1. juli 2020 - 30. juni 2021. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 noteplysningerne, 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 15. september 2020

### **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: 644.169 Andelshavere: 172
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Udenbys Klædebo Kvarter, København 3822 og 3823
<b>Bestyrelse</b>	Anne Elisabeth Nielsen, formand Kim Nicole Dalby Elin Frederiksen 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 28. oktober 2020

## 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. 300 af 26. marts 2019 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til handelsværdi imod sidste års værdiansættelse til den offentlige ejendomsvurdering. Ændringen har pr. 30. juni 2020 forøget balancesummen og egenkapitalen med 39.850 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån 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.

### 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 indeksslån 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### 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. 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 foretagen 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 nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Hensættelse til udskudt skat

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

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 32 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

#### 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		Budget	Budget	
	2019/20	2019/20 (ej revideret)	2020/21 (ej revideret)	2018/19
1 Boligafgift	6.761.182	6.757.000	6.906.000	6.628.283
2 Lejeindtægter	778.313	771.000	753.000	765.886
Vaskeriindtægter	183.504	160.000	160.000	167.555
3 Antenne	5.039	8.000	5.000	6.179
4 Øvrige indtægter	120.414	95.000	97.000	163.351
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.848.452</b>	<b>7.791.000</b>	<b>7.921.000</b>	<b>7.731.254</b>
5 Personaleomkostninger	-569.650	-560.000	-578.000	-569.466
6 Ejendomsskat og forsikringer	-1.520.831	-1.504.000	-1.536.000	-1.498.005
7 Forbrugsafgifter	-599.180	-590.000	-610.000	-588.389
8 Renholdelse	-309.806	-342.000	-342.000	-309.843
9 Vedligeholdelse, løbende	-1.308.959	-1.000.000	-1.000.000	-558.539
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	442.952	-3.736.000	0	-8.009.614
11 Administrationsomkostninger	-572.531	-607.000	-623.000	-573.232
12 Øvrige foreningsomkostninger	-327.438	-262.000	-274.000	-263.939
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-4.765.443</b>	<b>-8.601.000</b>	<b>-4.963.000</b>	<b>-12.371.027</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.083.009</b>	<b>-810.000</b>	<b>2.958.000</b>	<b>-4.639.773</b>
13 Finansielle omkostninger	-695.952	-696.000	-665.000	-1.773.164
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-695.952</b>	<b>-696.000</b>	<b>-665.000</b>	<b>-1.773.164</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2.387.057</b>	<b>-1.506.000</b>	<b>2.293.000</b>	<b>-6.412.937</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	1.195.760	1.196.000	1.206.000	1.052.714
Overført restandel af årets resultat	1.191.297	-2.702.000	1.087.000	-7.465.651
Overført til "Overført resultat"	2.387.057	-1.506.000	2.293.000	-6.412.937
<b>I alt</b>	<b>2.387.057</b>	<b>-1.506.000</b>	<b>2.293.000</b>	<b>-6.412.937</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
14 Ejendom	251.850.000	212.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>251.850.000</u>	<u>212.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>251.850.000</u></b>	<b><u>212.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
15 Mellemregning med andelshavere	29.908	0
27 Varmeregnskab	0	17.326
16 Andre tilgodehavender	35.172	26.052
17 Periodeafgrænsningsposter	191.379	195.155
Tilgodehavender i alt	<u>256.459</u>	<u>238.533</u>
18 Likvide beholdninger	<u>4.547.831</u>	<u>7.826.938</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.804.290</u></b>	<b><u>8.065.471</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>256.654.290</u></b>	<b><u>220.065.471</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>			
19	Andelsindskud	644.169	641.076
20	Reserve for opskrivning af ejendom	231.018.327	191.168.327
21	Overført resultat	-24.288.787	-15.654.229
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>207.373.709</u>	<u>176.155.174</u>
22	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15.000.000	3.151.478
23	Reserveret til istandsættelse af trapper	303.250	280.000
	Andre reserver	<u>15.303.250</u>	<u>3.431.478</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>222.676.959</u></b>	<b><u>179.586.652</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
24	Gæld til realkreditinstitutter	<u>31.700.704</u>	<u>32.906.240</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.700.704</u>	<u>32.906.240</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.205.536	1.195.760
25	Deposita	497.011	484.748
26	Mellemregning med andelshavere	82.079	203.618
27	Varmeregnskab	104.201	0
28	Anden gæld	<u>387.800</u>	<u>5.688.453</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.276.627</u>	<u>7.572.579</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>33.977.331</u></b>	<b><u>40.478.819</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>256.654.290</u></b>	<b><u>220.065.471</u></b>
29	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
30	<b>Eventualforpligtelser</b>		
31	<b>Likviditetsudvikling</b>		
32	<b>Nøgleplysninger</b>		
33	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	6.232.778	6.230.000	6.376.000	6.107.992
Garageleje - medlemmer	169.392	171.000	165.000	168.043
Kælderleje - medlemmer	50.180	47.000	50.000	49.472
Boligafgift - erhverv - medlemmer	308.832	309.000	315.000	302.776
	<b>6.761.182</b>	<b>6.757.000</b>	<b>6.906.000</b>	<b>6.628.283</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	166.444	168.000	136.000	166.754
Lejeindtægter, erhvervslejemål	556.301	551.000	562.000	546.907
Garageleje - ikke medlemmer	7.452	5.000	7.000	5.440
Kælderleje - ikke medlemmer	2.420	2.000	2.000	2.420
Lejeindtægt, antenneplads	45.696	45.000	46.000	44.365
	<b>778.313</b>	<b>771.000</b>	<b>753.000</b>	<b>765.886</b>
<b>3. Antenne</b>				
Indbetalt af medlemmer	266.713	263.000	255.000	263.572
Afholdte udgifter	-261.674	-255.000	-250.000	-257.393
	<b>5.039</b>	<b>8.000</b>	<b>5.000</b>	<b>6.179</b>
<b>4. Øvrige indtægter</b>				
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	23.250	0	0	30.250
- overført til hensættelser	-23.250	0	0	-30.250
Fribolig varmemester	46.550	45.000	47.000	45.080
Flyttegebyrer	55.750	50.000	50.000	100.000
Fremlejegebyrer	17.500	0	0	17.500
Påkravsgebyr	284	0	0	359
Andre indtægter	330	0	0	412
	<b>120.414</b>	<b>95.000</b>	<b>97.000</b>	<b>163.351</b>

## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>5. Personalemkostninger</b>				
Varmemester	453.754	450.000	461.000	447.291
Fribolig varmemester	46.550	45.000	47.000	45.080
Afløser varmemester	65.088	60.000	65.000	73.000
Sociale ydelser	4.258	5.000	5.000	4.095
	<b>569.650</b>	<b>560.000</b>	<b>578.000</b>	<b>569.466</b>
<b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	1.309.382	1.294.000	1.324.000	1.289.640
Forsikringer (- egenbetaling for erhverv)	211.449	210.000	212.000	208.365
	<b>1.520.831</b>	<b>1.504.000</b>	<b>1.536.000</b>	<b>1.498.005</b>
<b>7. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift (- refusion fra erhverv)	379.689	370.000	390.000	345.574
Elforbrug fællesarealer	219.491	220.000	220.000	242.815
	<b>599.180</b>	<b>590.000</b>	<b>610.000</b>	<b>588.389</b>
<b>8. Renholdelse</b>				
Vinduespolering	36.741	40.000	40.000	32.265
Affaldsgebyr	0	0	0	-1.000
Hovedrengøring	23.128	50.000	50.000	0
Snerydning	2.040	0	0	-14.276
Trappevask	62.310	50.000	50.000	84.094
Graffitibekæmpelse	12.968	13.000	13.000	12.638
Anden renholdelse	33.806	50.000	50.000	57.309
Gårdlauget Valhalla	138.813	139.000	139.000	138.813
	<b>309.806</b>	<b>342.000</b>	<b>342.000</b>	<b>309.843</b>



## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>9. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Drift af vaskeri	63.194			59.998
Nye vaskemaskiner og installation	106.255			0
Varmeanlæg	9.364			21.900
Maler (heraf selskabslokale kr. 25.000)	66.375			4.906
Elektriker (heraf selskabslokale kr. 50.000)	216.286			66.291
Glarmester	2.853			916
Murer	48.808			1.863
Tømrer (heraf opsætn. af køkken og væg i beboerrum kr. 49.680)	161.293			78.165
VVS	137.525			85.736
Låseservice og navneskilte	41.723			34.912
Kloakarbejde	8.763			9.451
Gårdsplads og vej	36.350			10.277
Dørtelefon	2.129			0
Elevator	125.623			23.402
Andre installationer (heraf everet nyt køleskab lejer kr. 4.006)	9.138			7.322
Udskiftning af eternitplader	186.281			0
Diverse reparationer	0			121.148
Anden vedligeholdelse (heraf skimmelsanering kr. 38.647)	86.999			32.252
	<b>1.308.959</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>558.539</b>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Udskiftning af vinduer	2.207.845	3.736.000	0	8.009.614
- Tilskud Københavns Kommune	-2.650.797	0	0	0
	<b>-442.952</b>	<b>3.736.000</b>	<b>0</b>	<b>8.009.614</b>

## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
<b>11. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	445.692	447.000	459.000	440.835
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	48.000	48.000	48.000	47.250
Advokathonorar	15.000	0	0	0
Varmeregnskabshonorar	45.645	42.000	46.000	42.787
Gebyrer m.v.	18.194	20.000	20.000	18.560
Tilsyn/rådgivning	0	50.000	50.000	23.800
	<b>572.531</b>	<b>607.000</b>	<b>623.000</b>	<b>573.232</b>
<b>12. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Valuarvurdering	49.700	0	0	31.250
Ejendommens andel i varmeudgift	7.777	10.000	10.000	6.160
Telefon inkl. varmemestertelefon	46.767	48.000	48.000	48.657
Internet	2.114	2.000	2.000	1.991
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	25.025	27.000	27.000	26.600
Blomster og gaver	1.374	5.000	5.000	1.897
Kopiering og kontorartikler	15.037	12.000	12.000	8.378
Møder og generalforsamling	10.344	20.000	30.000	7.511
Elevatorabonnement	126.980	128.000	128.000	125.847
Andre abonnementer	1.500	0	2.000	0
Andre foreningsudgifter (heraf møbler til selskabslokale kr. 30.024 og ny PC kr. 3.359)	34.440	10.000	10.000	2.386
Tab lejere	6.380	0	0	3.262
	<b>327.438</b>	<b>262.000</b>	<b>274.000</b>	<b>263.939</b>
<b>13. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	695.617	696.000	665.000	906.766
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	789.375
Låneomkostninger vedr. 2018/19	0	0	0	76.923
Andre renter	335	0	0	100
	<b>695.952</b>	<b>696.000</b>	<b>665.000</b>	<b>1.773.164</b>

## Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>14. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. juli 2019	20.831.673	20.831.673
<b>Anskaffelsessum 30. juni 2020</b>	<b><u>20.831.673</u></b>	<b><u>20.831.673</u></b>
Opskrivninger 1. juli 2019	191.168.327	191.168.327
Årets opskrivning	39.850.000	0
<b>Opskrivninger 30. juni 2020</b>	<b><u>231.018.327</u></b>	<b><u>191.168.327</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u>251.850.000</u></b>	<b><u>212.000.000</u></b>
Ejendomsvurdering ved årsvurdering 1. oktober 2019	<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 30. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra danbolig Erhverv København. Den offentlige ejendomsvurdering ved årsvurdering 1. oktober 2019 udgør 212.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,55 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

**Noter**

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>15. Mellemlregning med andelshavere</b>		
Beboerkonto, fraflyttere	29.715	0
Restancer	193	0
	<u><b>29.908</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>16. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende OK, afregning af el	0	19.782
Tilgodehavende Fejekosten	16.184	0
Tilgodehavende forsikringserstatning	1.938	0
Andre tilgodehavender	17.050	6.270
	<u><b>35.172</b></u>	<u><b>26.052</b></u>
<b>17. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forsikringer	125.614	123.829
YouSee	62.403	68.124
Graffiti afrensning	3.362	3.202
	<u><b>191.379</b></u>	<u><b>195.155</b></u>
<b>18. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank A/S, erhvervs giro	12.401	10.840
Danske Bank A/S, foreningskonto	4.529.461	7.799.996
Danske Bank A/S, kassebeholdning	5.969	16.102
	<u><b>4.547.831</b></u>	<u><b>7.826.938</b></u>

**Noter**

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>19. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. juli 2019	641.076	641.076
Kontant indskud, bolig 104	3.093	0
	<u><b>644.169</b></u>	<u><b>641.076</b></u>
<b>20. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2019	191.168.327	191.168.327
Årets værdiregulering	39.850.000	0
	<u><b>231.018.327</b></u>	<u><b>191.168.327</b></u>
<b>21. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2019	-15.654.229	-15.308.754
Årets overførte overskud eller underskud	2.387.057	-6.412.937
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	6.067.462
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-11.848.522	0
Tillægsværdi ved salg af bolig 104	826.907	0
	<u><b>-24.288.787</b></u>	<u><b>-15.654.229</b></u>
<b>22. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. juli 2019	3.151.478	9.218.940
Overført fra overført resultat	11.848.522	0
Overført til overført resultat	0	-6.067.462
	<u><b>15.000.000</b></u>	<u><b>3.151.478</b></u>
<b>23. Reserveret til istandsættelse af trapper</b>		
Reserveret 1. juli 2019	280.000	249.750
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	23.250	30.250
	<u><b>303.250</b></u>	<u><b>280.000</b></u>

**Noter****24. Gæld til realkreditinstitutter**

Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf	
						første år	Kursværdi
100	23	1.195.760	689.916	32.906.240	32.906.240	1.205.536	33.369.835
		<b>1.195.760</b>	<b>689.916</b>	<b>32.906.240</b>	<b>32.906.240</b>	<b>1.205.536</b>	<b>33.369.835</b>

Realkredit Danmark, lån 024

Lån 024: Kontantlån, oprindelig kr. 34.102.000. Obligationensrente 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 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>25. Deposita</b>		
Forudbetalt leje og deposita	377.961	376.548
Nøgledeposita	49.850	47.200
Deposita fjernbetjening port	33.800	27.800
Deposita Europark P-tilladelser	35.400	33.200
	<u><b>497.011</b></u>	<u><b>484.748</b></u>
<b>26. Mellemregning med andelshavere</b>		
Beboerkonto, fraflyttere	11.025	15.000
Forudbetalt løbende boligafgift	11.054	188.618
Beboerkonto, kommende overdragelser	60.000	0
	<u><b>82.079</b></u>	<u><b>203.618</b></u>
<b>27. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	843.958	845.147
Fjernvarmeomkostning	-739.757	-862.473
	<u><b>104.201</b></u>	<u><b>-17.326</b></u>

**Noter**

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>28. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	38.462	13.062
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	852	852
Feriepengeforpligtelse	73.000	72.000
Revisor	52.250	51.875
Valuarvurdering	49.700	0
Mellemregning administrator	12.450	0
Omkostninger	0	-1
N. H. Hansen & Søn A/S, vinduesprojekt	0	5.373.516
Bang & Beenfeldt A/S, vinduesprojekt	0	62.500
Fejekosten	10.694	0
Ok, el maj og juni	29.062	0
Sif Gruppen	27.268	0
Snedker og tømrermester LFP	19.061	0
Tommy Lerche VVS	3.073	0
DKT Kørsel	468	0
Hofor, fjernvarme	43.037	53.784
PC til kontor	3.359	0
Kontorartikler og julegaver	1.879	0
Forudbetaling IT-Netværket vedr. antenneplads	23.185	22.510
Andre skyldige omkostninger	0	38.355
	<u><b>387.800</b></u>	<u><b>5.688.453</b></u>

**29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.906 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2020 udgør 251.850 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt t.kr. 1.179. Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.



## Noter

---

### 30. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 32, Nøgleoplysninger, Feltnr. 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 14 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 4 lejligheder og 6 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

## Noter

	<u>2019/20</u>
<b>31. Likviditetsudvikling</b>	
<b>Likviditetsudvikling i regnskabsåret</b>	
<b>2019/20</b>	
Omsætningsaktiver	8.065.471
Kortfristet gæld	-7.572.579
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>1.195.760</u>
<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b><u>1.688.652</u></b>
Resultat før skat	2.387.057
Årets afdrag	-1.195.760
Overført opkrævet gebyr istandsættelse af trapper til reserver	23.250
Tillægsværdi ved salg af andel, inkl. andelsindskud	830.091
Korrektion primo, overført resultat	<u>-91</u>
<b>Likviditet ultimo</b>	
<b>2019/20</b>	<b><u>3.733.199</u></b>
<b>Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret</b>	
<b>2019/20</b>	
Omsætningsaktiver	4.804.290
Kortfristet gæld	-2.276.627
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>1.205.536</u>
<b>Likviditet ultimo</b>	
<b>2019/20</b>	<b><u>3.733.199</u></b>
<b>Likviditetsudvikling i budget 2020/21</b>	
Budget 2020/21 (ekskl. næste års afdrag)	2.293.000
Næste års afdrag	<u>-1.206.000</u>
<b>Likviditet ultimo 2020/21</b>	<b><u>4.820.199</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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/06 2018	30/06 2019	30/06 2020	
		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	169	11.000
B2	Erhvervsandele	858	858	3	860
B3	Boliglejemål	369	369	4	313
B4	Erhvervslejemål	597	597	6	597
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	554	554	71	552
B6	I alt	13.322	13.322	253	13.322

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2020 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	251.850.000	18.905	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2020 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.303.250	1.149	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6		
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	521.808 * 12 /	11.860	528
H2	Erhvervslejeindtægter	46.757 * 12 /	11.860	47
H3	Boliglejeindtægter	13.495 * 12 /	11.860	14
Forklaring på udregning:		Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	175	-543	201

## Noter

### 32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>				<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
K1	Andelsværdi			17.446
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			2.460
K3	Teknisk andelsværdi			19.906
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Vedligeholdelse pr. år</b>		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2017/18</b>	<b>År 2018/19</b>	<b>År 2019/20</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	48	42	98
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	17	601	-33
M3	Vedligeholdelse i alt	65	643	65
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Årets afdrag</b>		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2017/18</b>	<b>År 2018/19</b>	<b>År 2019/20</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	87	89	101

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

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>				<b>%</b>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			87

**Forklaring på udregning:**  
**Årets afdrag**  
**m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)**

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2017/18</b>	<b>År 2018/19</b>	<b>År 2019/20</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	87	89	101

**Noter**

---

**33. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	207.373.709
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	32.906.240
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-33.369.835</u>
	<b><u>206.910.114</u></b>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2020.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>644.169</u>
Værdi pr. fordelingstal	<b><u>321,20</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. september 2019)	<u>274,00</u>

## Noter

### 33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolig nr.	M2	Adresse	Andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
1	70	Tagensvej 116, lejl. 115	Bolig	3.960,81	1.272.212
2	66	Tagensvej 116, lejl. 117	Bolig	3.847,62	1.235.856
3	70	Tagensvej 116, lejl. 119	Bolig	3.960,81	1.272.212
4	66	Tagensvej 116, lejl. 121	Bolig	3.847,62	1.235.856
5	70	Tagensvej 116, lejl. 123	Bolig	3.960,81	1.272.212
6	66	Tagensvej 116, lejl. 125	Bolig	3.847,62	1.235.856
7	70	Tagensvej 116, lejl. 127	Bolig	3.960,81	1.272.212
8	74	Tagensvej 116, lejl. 129	Bolig	4.187,22	1.344.935
9	98	Tagensvej 116, lejl. 120	Bolig	5.432,01	1.744.762
10	70	Tagensvej 116, lejl. 215	Bolig	3.960,81	1.272.212
12	70	Tagensvej 116, lejl. 219	Bolig	3.960,81	1.272.212
13	66	Tagensvej 116, lejl. 221	Bolig	3.847,62	1.235.856
14	70	Tagensvej 116, lejl. 223	Bolig	3.960,81	1.272.212
15	66	Tagensvej 116, lejl. 225	Bolig	3.847,62	1.235.856
16	70	Tagensvej 116, lejl. 227	Bolig	3.960,81	1.272.212
17	74	Tagensvej 116, lejl. 229	Bolig	4.187,22	1.344.935
18	98	Tagensvej 116, lejl. 220	Bolig	5.432,01	1.744.762
19	70	Tagensvej 116, lejl. 315	Bolig	3.960,81	1.272.212
20	66	Tagensvej 116, lejl. 317	Bolig	3.847,62	1.235.856
21	70	Tagensvej 116, lejl. 319	Bolig	3.960,81	1.272.212
22	66	Tagensvej 116, lejl. 321	Bolig	3.847,62	1.235.856
23	70	Tagensvej 116, lejl. 323	Bolig	3.960,81	1.272.212
24	66	Tagensvej 116, lejl. 325	Bolig	3.847,62	1.235.856
25	70	Tagensvej 116, lejl. 327	Bolig	3.960,81	1.272.212
26	74	Tagensvej 116, lejl. 329	Bolig	4.187,22	1.344.935
27	98	Tagensvej 116, lejl. 320	Bolig	5.432,01	1.744.762
28	70	Tagensvej 116, lejl. 415	Bolig	3.960,81	1.272.212
29	66	Tagensvej 116, lejl. 417	Bolig	3.847,62	1.235.856
30	70	Tagensvej 116, lejl. 419	Bolig	3.960,81	1.272.212
31	66	Tagensvej 116, lejl. 421	Bolig	3.847,62	1.235.856
32	70	Tagensvej 116, lejl. 423	Bolig	3.960,81	1.272.212
33	66	Tagensvej 116, lejl. 425	Bolig	3.847,62	1.235.856
34	70	Tagensvej 116, lejl. 427	Bolig	3.960,81	1.272.212
36	98	Tagensvej 116, lejl. 420	Bolig	5.432,01	1.744.762
37	70	Tagensvej 116, lejl. 515	Bolig	3.960,81	1.272.212
38	66	Tagensvej 116, lejl. 517	Bolig	3.847,62	1.235.856
39	70	Tagensvej 116, lejl. 519	Bolig	3.960,81	1.272.212
40	66	Tagensvej 116, lejl. 521	Bolig	3.847,62	1.235.856
41	70	Tagensvej 116, lejl. 523	Bolig	3.960,81	1.272.212
42	66	Tagensvej 116, lejl. 525	Bolig	3.847,62	1.235.856

## Noter

### 33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

43	70	Tagensvej 116, lejl. 527	Bolig	3.960,81	1.272.212
44	74	Tagensvej 116, lejl. 529	Bolig	4.187,22	1.344.935
46	70	Tagensvej 116, lejl. 615	Bolig	3.960,81	1.272.212
47	66	Tagensvej 116, lejl. 617	Bolig	3.847,62	1.235.856
48	70	Tagensvej 116, lejl. 619	Bolig	3.960,81	1.272.212
49	66	Tagensvej 116, lejl. 621	Bolig	3.847,62	1.235.856
50	70	Tagensvej 116, lejl. 623	Bolig	3.960,81	1.272.212
51	66	Tagensvej 116, lejl. 625	Bolig	3.847,62	1.235.856
52	70	Tagensvej 116, lejl. 627	Bolig	3.960,81	1.272.212
53	74	Tagensvej 116, lejl. 629	Bolig	4.187,22	1.344.935
54	98	Tagensvej 116, lejl. 620	Bolig	5.432,01	1.744.762
55	70	Tagensvej 118, lejl. 22	Bolig	4.036,26	1.296.447
56	70	Tagensvej 118, lejl. 24	Bolig	4.036,26	1.296.447
57	70	Tagensvej 118, lejl. 122	Bolig	4.036,26	1.296.447
58	70	Tagensvej 118, lejl. 124	Bolig	4.036,26	1.296.447
59	70	Tagensvej 118, lejl. 222	Bolig	4.036,26	1.296.447
60	70	Tagensvej 118, lejl. 224	Bolig	4.036,26	1.296.447
61	70	Tagensvej 118, lejl. 322	Bolig	4.036,26	1.296.447
62	70	Tagensvej 118, lejl. 324	Bolig	4.036,26	1.296.447
63	70	Tagensvej 120, lejl. 26	Bolig	4.036,26	1.296.447
65	70	Tagensvej 120, lejl. 126	Bolig	4.036,26	1.296.447
66	75	Tagensvej 120, lejl. 128	Bolig	4.300,98	1.381.475
67	70	Tagensvej 120, lejl. 226	Bolig	4.036,26	1.296.447
68	75	Tagensvej 120, lejl. 228	Bolig	4.300,38	1.381.282
69	70	Tagensvej 120, lejl. 326	Bolig	4.036,26	1.296.447
70	75	Tagensvej 120, lejl. 328	Bolig	4.300,38	1.381.282
71	72	Tagensvej 126, lejl. 1	Bolig	3.885,39	1.247.987
72	56	Tagensvej 126, lejl. 3	Bolig	3.093,24	993.549
73	56	Tagensvej 126, lejl. 5	Bolig	3.093,24	993.549
74	56	Tagensvej 126, lejl. 7	Bolig	3.093,24	993.549
75	56	Tagensvej 126, lejl. 9	Bolig	3.093,24	993.549
76	56	Tagensvej 126, lejl. 11	Bolig	3.093,24	993.549
77	77	Tagensvej 126, lejl. 13	Bolig	4.149,42	1.332.794
78	72	Tagensvej 126, lejl. 101	Bolig	3.885,39	1.247.987
79	56	Tagensvej 126, lejl. 103	Bolig	3.093,24	993.549
80	56	Tagensvej 126, lejl. 105	Bolig	3.093,24	993.549
81	56	Tagensvej 126, lejl. 107	Bolig	3.093,24	993.549
82	56	Tagensvej 126, lejl. 109	Bolig	3.093,24	993.549
83	56	Tagensvej 126, lejl. 111	Bolig	3.093,24	993.549
84	77	Tagensvej 126, lejl. 113	Bolig	4.149,42	1.332.794
85	76	Tagensvej 126, lejl. 102	Bolig	4.111,71	1.320.681
86	56	Tagensvej 126, lejl. 104	Bolig	3.093,24	993.549
87	56	Tagensvej 126, lejl. 106	Bolig	3.093,24	993.549



## Noter

---

### 33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

88	56	Tagensvej 126, lejl. 108	Bolig	3.093,24	993.549
89	56	Tagensvej 126, lejl. 110	Bolig	3.093,24	993.549
90	56	Tagensvej 126, lejl. 112	Bolig	3.093,24	993.549
91	56	Tagensvej 126, lejl. 114	Bolig	3.093,24	993.549
92	56	Tagensvej 126, lejl. 116	Bolig	3.093,24	993.549
93	77	Tagensvej 126, lejl. 118	Bolig	4.149,42	1.332.794
94	72	Tagensvej 126, lejl. 201	Bolig	3.885,39	1.247.987
95	56	Tagensvej 126, lejl. 203	Bolig	3.093,24	993.549
96	56	Tagensvej 126, lejl. 205	Bolig	3.093,24	993.549
97	56	Tagensvej 126, lejl. 207	Bolig	3.093,24	993.549
98	56	Tagensvej 126, lejl. 209	Bolig	3.093,24	993.549
99	56	Tagensvej 126, lejl. 211	Bolig	3.093,24	993.549
100	77	Tagensvej 126, lejl. 213	Bolig	4.149,42	1.332.794
101	76	Tagensvej 126, lejl. 202	Bolig	4.111,71	1.320.681
102	56	Tagensvej 126, lejl. 204	Bolig	3.093,24	993.549
103	56	Tagensvej 126, lejl. 206	Bolig	3.093,24	993.549
104	56	Tagensvej 126, lejl. 208	Bolig	3.093,24	993.549
105	56	Tagensvej 126, lejl. 210	Bolig	3.093,24	993.549
106	56	Tagensvej 126, lejl. 212	Bolig	3.093,24	993.549
107	56	Tagensvej 126, lejl. 214	Bolig	3.093,24	993.549
108	56	Tagensvej 126, lejl. 216	Bolig	3.093,24	993.549
109	77	Tagensvej 126, lejl. 218	Bolig	4.149,42	1.332.794
110	72	Tagensvej 126, lejl. 301	Bolig	3.885,39	1.247.987
111	56	Tagensvej 126, lejl. 303	Bolig	3.093,24	993.549
112	56	Tagensvej 126, lejl. 305	Bolig	3.093,24	993.549
113	56	Tagensvej 126, lejl. 307	Bolig	3.093,24	993.549
114	56	Tagensvej 126, lejl. 309	Bolig	3.093,24	993.549
115	56	Tagensvej 126, lejl. 311	Bolig	3.093,24	993.549
116	77	Tagensvej 126, lejl. 313	Bolig	4.149,42	1.332.794
117	76	Tagensvej 126, lejl. 302	Bolig	4.111,71	1.320.681
118	56	Tagensvej 126, lejl. 304	Bolig	3.093,24	993.549
119	56	Tagensvej 126, lejl. 306	Bolig	3.093,24	993.549
120	56	Tagensvej 126, lejl. 308	Bolig	3.093,24	993.549
121	56	Tagensvej 126, lejl. 310	Bolig	3.093,24	993.549
122	56	Tagensvej 126, lejl. 312	Bolig	3.093,24	993.549
123	56	Tagensvej 126, lejl. 314	Bolig	3.093,24	993.549
124	56	Tagensvej 126, lejl. 316	Bolig	3.093,24	993.549
125	77	Tagensvej 126, lejl. 318	Bolig	4.149,42	1.332.794
126	72	Tagensvej 126, lejl. 401	Bolig	3.885,39	1.247.987
127	56	Tagensvej 126, lejl. 403	Bolig	3.093,24	993.549
128	56	Tagensvej 126, lejl. 405	Bolig	3.093,24	993.549
129	56	Tagensvej 126, lejl. 407	Bolig	3.093,24	993.549
130	56	Tagensvej 126, lejl. 409	Bolig	3.093,24	993.549

## Noter

---

### 33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

131	56	Tagensvej 126, lejl. 411	Bolig	3.093,24	993.549
132	77	Tagensvej 126, lejl. 413	Bolig	4.149,42	1.332.794
133	76	Tagensvej 126, lejl. 402	Bolig	4.111,71	1.320.681
134	56	Tagensvej 126, lejl. 404	Bolig	3.093,24	993.549
135	56	Tagensvej 126, lejl. 406	Bolig	3.093,24	993.549
136	56	Tagensvej 126, lejl. 408	Bolig	3.093,24	993.549
137	56	Tagensvej 126, lejl. 410	Bolig	3.093,24	993.549
138	56	Tagensvej 126, lejl. 412	Bolig	3.093,24	993.549
139	56	Tagensvej 126, lejl. 414	Bolig	3.093,24	993.549
140	56	Tagensvej 126, lejl. 416	Bolig	3.093,24	993.549
141	77	Tagensvej 126, lejl. 418	Bolig	4.149,42	1.332.794
142	72	Tagensvej 126, lejl. 501	Bolig	3.885,39	1.247.987
143	56	Tagensvej 126, lejl. 503	Bolig	3.093,24	993.549
144	56	Tagensvej 126, lejl. 505	Bolig	3.093,24	993.549
145	56	Tagensvej 126, lejl. 507	Bolig	3.093,24	993.549
146	56	Tagensvej 126, lejl. 509	Bolig	3.093,24	993.549
147	56	Tagensvej 126, lejl. 511	Bolig	3.093,24	993.549
148	77	Tagensvej 126, lejl. 513	Bolig	4.149,42	1.332.794
149	76	Tagensvej 126, lejl. 502	Bolig	4.111,71	1.320.681
150	56	Tagensvej 126, lejl. 504	Bolig	3.093,24	993.549
151	56	Tagensvej 126, lejl. 506	Bolig	3.093,24	993.549
152	56	Tagensvej 126, lejl. 508	Bolig	3.093,24	993.549
153	56	Tagensvej 126, lejl. 510	Bolig	3.093,24	993.549
154	56	Tagensvej 126, lejl. 512	Bolig	3.093,24	993.549
155	56	Tagensvej 126, lejl. 514	Bolig	3.093,24	993.549
156	56	Tagensvej 126, lejl. 516	Bolig	3.093,24	993.549
157	77	Tagensvej 126, lejl. 518	Bolig	4.149,42	1.332.794
158	72	Tagensvej 126, lejl. 601	Bolig	3.885,39	1.247.987
159	56	Tagensvej 126, lejl. 603	Bolig	3.093,24	993.549
160	56	Tagensvej 126, lejl. 605	Bolig	3.093,24	993.549
161	56	Tagensvej 126, lejl. 607	Bolig	3.093,24	993.549
162	56	Tagensvej 126, lejl. 609	Bolig	3.093,24	993.549
163	56	Tagensvej 126, lejl. 611	Bolig	3.093,24	993.549
164	77	Tagensvej 126, lejl. 613	Bolig	4.149,42	1.332.794
165	76	Tagensvej 126, lejl. 602	Bolig	4.111,71	1.320.681
166	56	Tagensvej 126, lejl. 604	Bolig	3.093,24	993.549
167	56	Tagensvej 126, lejl. 606	Bolig	3.093,24	993.549
168	56	Tagensvej 126, lejl. 608	Bolig	3.093,24	993.549
169	56	Tagensvej 126, lejl. 610	Bolig	3.093,24	993.549
170	56	Tagensvej 126, lejl. 612	Bolig	3.093,24	993.549
171	56	Tagensvej 126, lejl. 614	Bolig	3.093,24	993.549
172	56	Tagensvej 126, lejl. 616	Bolig	3.093,24	993.549
173	77	Tagensvej 126, lejl. 618	Bolig	4.149,42	1.332.794

## Noter

### 33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

174	525	Tagensvej 126, butik	Erhverv	11.547,07	3.708.919
175	162	Tagensvej 116, butik	Erhverv	8.876,70	2.851.196
182	173	Tagensvej 122 G, butik	Erhverv	9.853,72	3.165.015
Afr.					2.866
		<b>11.860</b>		<b>644.169</b>	<b>206.910.114</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 321,20 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.518.500 kr., 7.555.500 kr. og 12.592.500 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen 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 ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 251.850.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-12.592.500	194.317.614	301,66	-6,08%
-3%	-7.555.500	199.354.614	309,48	-3,65%
-1%	-2.518.500	204.391.614	317,30	-1,21%
0%	0	206.910.114	321,20	0,00%
1%	2.518.500	209.428.614	325,11	1,22%
3%	7.555.500	214.465.614	332,93	3,65%
5%	12.592.500	219.502.614	340,75	6,09%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 15.000.000 kr. og reserve til istandsættelse af trapper på 303.250 kr. i alt 15.303.250 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"

## Nicholas Sigurd Lange Wantzin

Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-11-26 08:45:01Z

NEM ID 

## Anne Elisabeth Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-942842238945

IP: 193.89.xxx.xxx

2020-11-26 09:36:26Z

NEM ID 

## Claus Suldrup Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-884347400202

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-11-27 06:53:20Z

NEM ID 

## Kim Nicole Dalby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-953202244577

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-29 09:44:17Z

NEM ID 

## Anna Elin Elisabet Fredriksson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-423483872871

IP: 31.211.xxx.xxx


2020-11-29 21:01:30Z

NEM ID 

## Cecilie Nadine Glarborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

4/12-2020  


Afventer underskrift 

## Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision

7/12-2020

Afventer underskrift 

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

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

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

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

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