

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Tagensvej 116 - 126, 2200 København N

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 1. september 2021

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab
Administrator

Bestyrelse

Anne Elisabeth Nielsen
formand

Kim Nicole Dalby

Elin Frederikson

Dorthea Elise Christiansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. september 2021.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 30. juni 2020 i henhold til valuarvurdering af 6. april 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 30. juni 2021. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 og 1. juli 2021 - 30. juni 2022. 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. 12 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Køge, den 1. september 2021

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Tagensgård I & II Tagensvej 116 - 126 2200 København N
	CVR-nr.: 83 85 11 12 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	Andelskapital: 648.357 Andelshavere: 173
Ejendommen	Matrikelnr.: Udenbys Klædebo Kvarter, København 3822 og 3823
Bestyrelse	Anne Elisabeth Nielsen, formand Kim Nicole Dalby Elin Frederikson Dorthea Elise Christiansen
Administrator	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab Adelgade 15, 5. sal 1304 København K Tlf.: 33 13 11 35 Mail: info@wzn.dk
Revisor	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Advokatforbindelse	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 30. september 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 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.

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 renteomkostninger 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.

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 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 balancedagen. 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 foretaget 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.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen 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 33 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 34. 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	2020/21	Budget 2020/21	Budget 2021/22	2019/20
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	6.548.664	6.906.000	6.667.000	6.761.182
2 Lejeindtægter	745.738	753.000	708.300	778.313
Vaskeriindtægter	180.426	160.000	160.000	183.504
3 Antenne	5.240	5.000	0	5.039
4 Øvrige indtægter	162.766	97.000	72.000	120.414
Indtægter i alt	7.642.834	7.921.000	7.607.300	7.848.452
5 Personaleomkostninger	-613.014	-578.000	-540.000	-569.650
6 Ejendomsskat og forsikringer	-1.540.697	-1.536.000	-1.564.000	-1.520.831
7 Forbrugsafgifter	-565.817	-610.000	-600.000	-599.180
8 Renholdelse	-284.354	-342.000	-342.000	-309.806
9 Vedligeholdelse, løbende	-838.245	-1.000.000	-1.000.000	-1.308.959
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-19.560	0	0	442.952
11 Administrationsomkostninger	-608.332	-623.000	-636.000	-572.531
12 Øvrige foreningsomkostninger	-301.398	-274.000	-291.000	-327.438
Omkostninger i alt	-4.771.417	-4.963.000	-4.973.000	-4.765.443
Resultat før finansielle poster	2.871.417	2.958.000	2.634.300	3.083.009
13 Finansielle omkostninger	-1.052.539	-665.000	-354.000	-695.952
Årets resultat	1.818.878	2.293.000	2.280.300	2.387.057
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	1.328.042	1.206.000	1.447.200	1.195.760
Overført restandel af årets resultat	490.836	1.087.000	833.100	1.191.297
Overført til "Overført resultat"	1.818.878	2.293.000	2.280.300	2.387.057
I alt	1.818.878	2.293.000	2.280.300	2.387.057

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	251.850.000	251.850.000
	Anlægsaktiver i alt	251.850.000	251.850.000
Omsætningsaktiver			
15	Mellemregning med andelshavere	38.586	29.908
16	Andre tilgodehavender	0	35.172
17	Periodeafgrænsningsposter	106.442	191.379
	Tilgodehavender i alt	145.028	256.459
18	Likvide beholdninger	8.197.840	4.547.831
	Omsætningsaktiver i alt	8.342.868	4.804.290
	Aktiver i alt	260.192.868	256.654.290

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
19 Andelsindskud	648.356	644.169
20 Reserve for opskrivning af ejendom	231.018.327	231.018.327
21 Overført resultat	-24.394.877	-24.288.787
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>207.271.806</u>	<u>207.373.709</u>
22 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15.597.794	15.000.000
23 Reserveret til istandsættelse af trapper	336.250	303.250
24 Reserve iht. ABL §5 stk.6, byfornyelse	2.650.797	0
Andre reserver	<u>18.584.841</u>	<u>15.303.250</u>
Egenkapital i alt	<u>225.856.647</u>	<u>222.676.959</u>
Gældsforpligtelser		
25 Gæld til realkreditinstitutter	28.624.051	31.700.704
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.624.051</u>	<u>31.700.704</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.447.224	1.205.536
26 Deposita	501.589	497.011
Forudbetalt leje	141	0
27 Mellemregning med andelshavere	3.369.220	82.079
28 Varmeregnskab	35.283	104.201
29 Anden gæld	358.713	387.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.712.170</u>	<u>2.276.627</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>34.336.221</u>	<u>33.977.331</u>
Passiver i alt	<u>260.192.868</u>	<u>256.654.290</u>
30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
31 Eventualforpligtelser		
32 Likviditetsudvikling		
33 Nøgleoplysninger		
34 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	6.024.157	6.376.000	6.193.000	6.232.778
Garageleje - medlemmer	174.791	165.000	184.000	169.392
Kælderleje - medlemmer	50.123	50.000	0	50.180
Boligafgift - erhverv - medlemmer	296.633	315.000	290.000	308.832
El-forbrug garageleje - medlemmer	2.960	0	0	0
	6.548.664	6.906.000	6.667.000	6.761.182
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	124.724	136.000	89.300	166.444
Lejeindtægter, erhvervslejemål	566.364	562.000	571.000	556.301
Garageleje - ikke medlemmer	5.701	7.000	0	7.452
Kælderleje - ikke medlemmer	1.882	2.000	1.000	2.420
Lejeindtægt, antenneplads	47.067	46.000	47.000	45.696
	745.738	753.000	708.300	778.313
3. Antenne				
Indbetalt af medlemmer	185.148	255.000	0	266.713
Afholdte udgifter	-179.908	-250.000	0	-261.674
	5.240	5.000	0	5.039

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
4. Øvrige indtægter				
Selskabslokale	500	0	10.000	0
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	33.000	0	0	23.250
- overført til hensættelser	-33.000	0	0	-23.250
Fribolig varmemester	46.550	47.000	12.000	46.550
Flyttegebyrer	115.000	50.000	50.000	55.750
Fremlejegebyrer	0	0	0	17.500
Påkravsgebyr	716	0	0	284
Andre indtægter	0	0	0	330
	162.766	97.000	72.000	120.414
5. Personalemkostninger				
Varmemester	504.956	461.000	475.000	453.754
Fribolig varmemester	46.550	47.000	0	46.550
Afløser varmemester	56.000	65.000	60.000	65.088
Sociale ydelser	5.508	5.000	5.000	4.258
	613.014	578.000	540.000	569.650
6. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.340.349	1.324.000	1.354.000	1.309.382
Forsikringer (- egenbetaling for erhverv)	200.348	212.000	210.000	211.449
	1.540.697	1.536.000	1.564.000	1.520.831
7. Forbrugsafgifter				
Vandafgift (- refusion fra erhverv)	348.809	390.000	380.000	379.689
Elforbrug fællesarealer	217.008	220.000	220.000	219.491
	565.817	610.000	600.000	599.180

Noter

	<u>2020/21</u>	Budget <u>2020/21</u> (ej revideret)	Budget <u>2021/22</u> (ej revideret)	<u>2019/20</u>
8. Renholdelse				
Vinduespolering	39.204	40.000	40.000	36.741
Affaldsgebyr	1.000	0	0	0
Hovedrengøring	46.098	50.000	50.000	23.128
Snerydning	-23.793	0	0	2.040
Trappevask	16.819	50.000	50.000	62.310
Graffitibekæmpelse	13.449	13.000	13.000	12.968
Anden renholdelse	52.764	50.000	50.000	33.806
Gårdlauget Valhalla	138.813	139.000	139.000	138.813
	<u>284.354</u>	<u>342.000</u>	<u>342.000</u>	<u>309.806</u>

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
9. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	73.609			63.194
Nye vaskemaskiner og installation	0			106.255
Varmeanlæg (heraf beboerrum kr. 28.000)	42.318			9.364
Maler	24.656			66.375
Elektriker (heraf beboerrum kr. 25.172)	140.237			216.286
Glarmester	27.235			2.853
Murer	8.103			48.808
Tømrer	88.719			161.293
VVS (heraf montering køkken/toilet beboerrum kr. 68.625)	144.163			137.525
Låseservice og navneskilte	42.355			41.723
Kloakarbejde	91.157			8.763
Gårdsplads og vej	3.912			36.350
Dørtelefon	13.716			2.129
Elevator	77.569			125.623
Andre installationer (heraf leveret nyt køleskab lejer kr. 4.006)	0			9.138
Parknet, tv-noder og antenneforstærkere	32.438			0
Udskiftning af eternitplader	0			186.281
Anden vedligeholdelse (heraf skimmelsanering kr. 7.397)	28.058			86.999
	838.245	1.000.000	1.000.000	1.308.959
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Udskiftning af vinduer	19.560	0	0	2.207.845
- Tilskud Københavns Kommune	0	0	0	-2.650.797
	19.560	0	0	-442.952

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
11. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	453.394	459.000	470.000	445.692
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	47.625	48.000	48.000	48.000
Revisorhonorar, rest sidste år	-375	0	0	0
Advokathonorar (incl. refusion fra staten kr. 93.800)	-14.665	0	0	15.000
Varmeregnskabshonorar	46.830	46.000	47.000	45.645
Gebyrer m.v.	18.695	20.000	20.000	18.194
Porto	578	0	1.000	0
Tilsyn/rådgivning	56.250	50.000	50.000	0
	608.332	623.000	636.000	572.531
12. Øvrige foreningsomkostninger				
Vurderingshonorar, overdragelser	4.495	0	0	0
Valuarvurdering	0	0	0	49.700
Ejendommens andel i varmeudgift	6.013	10.000	10.000	7.777
Telefon inkl. varmemestertelefon	56.645	48.000	55.000	46.767
Internet	3.373	2.000	4.000	2.114
Bidrag til arrangementer	11.561	0	10.000	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	25.025	27.000	25.000	25.025
Blomster og gaver	4.922	5.000	5.000	1.374
Kopiering og kontorartikler	5.076	12.000	10.000	15.037
Møder og generalforsamling	21.287	30.000	25.000	10.344
Elevatorabonnement	133.230	128.000	135.000	126.980
Andre abonnementer	1.500	2.000	2.000	1.500
Andre foreningsudgifter (heraf udstyr til beboerrum kr. 8.137)	8.342	10.000	10.000	34.440
Tab lejere	19.929	0	0	6.380
	301.398	274.000	291.000	327.438

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>Budget 2020/21 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2021/22 (ej revideret)</u>	<u>2019/20</u>
13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	506.350	665.000	324.000	695.617
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	445.747	0	0	0
Renter, pengeinstitutter	27.070	0	30.000	0
Låneomkostninger	73.279	0	0	0
Andre renter	93	0	0	335
	<u>1.052.539</u>	<u>665.000</u>	<u>354.000</u>	<u>695.952</u>

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2020	20.831.673	20.831.673
Anskaffelsessum 30. juni 2021	<u>20.831.673</u>	<u>20.831.673</u>
Opskrivninger 1. juli 2020	231.018.327	191.168.327
Årets opskrivning	0	39.850.000
Opskrivninger 30. juni 2021	<u>231.018.327</u>	<u>231.018.327</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>251.850.000</u>	<u>251.850.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. juni 2021 i henhold til vurdering af 30. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra danbolig Erhverv København. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 212.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,55 pct. 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 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
15. Mellemregning med andelshavere		
Beboerkonto, fraflyttere	32.534	29.715
Restancer	1.465	193
Andre tilgodehavender medlemmer	<u>4.587</u>	<u>0</u>
	<u>38.586</u>	<u>29.908</u>
16. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende Fejekosten	0	16.184
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	1.938
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>17.050</u>
	<u>0</u>	<u>35.172</u>
17. Periodeafgrænsningsposter		
Forsikringer	102.988	125.614
YouSee	0	62.403
Graffiti afrensning	<u>3.454</u>	<u>3.362</u>
	<u>106.442</u>	<u>191.379</u>
18. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S, erhvervs giro	11.623	12.401
Danske Bank A/S, foreningskonto	8.178.776	4.529.461
Danske Bank A/S, kassebeholdning	<u>7.441</u>	<u>5.969</u>
	<u>8.197.840</u>	<u>4.547.831</u>

Noter

	30/6 2021	30/6 2020
19. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2020	644.169	641.076
Kontant indskud, bolig 104	0	3.093
Kontant indskud, bolig 35	4.187	0
	648.356	644.169
20. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2020	231.018.327	191.168.327
Årets værdiregulering	0	39.850.000
	231.018.327	231.018.327
21. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2020	-24.288.787	-15.654.229
Årets overførte overskud eller underskud	490.836	1.191.297
Afdrag på prioritetsgæld	1.328.042	1.195.760
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-597.794	-11.848.522
Tillægsværdi ved salg af bolig 104	0	826.907
Tillægsværdi ved salg af bolig 35	1.323.623	0
Overført til reserve iht. ABF §5 stk.6	-2.650.797	0
	-24.394.877	-24.288.787
22. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. juli 2020	15.000.000	3.151.478
Overført fra overført resultat	597.794	11.848.522
	15.597.794	15.000.000
23. Reserveret til istandsættelse af trapper		
Reserveret 1. juli 2020	303.250	280.000
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	33.000	23.250
	336.250	303.250

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
24. Reserve iht. ABL §5 stk.6, byfornyelse		
Overført fra overført resultat	<u>2.650.797</u>	<u>0</u>
	<u>2.650.797</u>	<u>0</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 024			600.317	335.753	0	0	0	0
Realkredit Danmark, lån 025	95,05	19	727.725	170.597	30.071.275	30.071.275	1.447.224	29.090.813
			1.328.042	506.350	30.071.275	30.071.275	1.447.224	29.090.813

Lån 024: Kontantlån, oprindeligt kr. 34.102.102. Lånet er indfriet pr. 31-12-2020.

Lån 025: Kontantlån, oprindeligt 30.799.000 kr. Obligationsrente 0,5 % p.a. Kontantlånsrente 0,6824 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
26. Deposita		
Forudbetalt leje og deposita	374.939	377.961
Nøglededeposita	51.650	49.850
Deposita fjernbetjening port	36.800	33.800
Deposita Europark P-tilladelser	37.200	35.400
Deposita selskabslokale	1.000	0
	<u>501.589</u>	<u>497.011</u>
27. Mellemregning med andelshavere		
Beboerkonto, fraflyttere	294.803	11.025
Andelssalg	2.990.080	0
Forudbetalt løbende boligafgift	73.811	11.054
Beboerkonto, kommende overdragelser	0	60.000
Anden gæld, andelshavere	10.526	0
	<u>3.369.220</u>	<u>82.079</u>
28. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	788.648	843.958
Fjernvarmeomkostning	-753.365	-739.757
	<u>35.283</u>	<u>104.201</u>

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
29. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	43.790	38.462
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	852	852
Andre kreditorer	944	0
Feriepengeforpligtelse	60.000	73.000
Indefrosne feriepenge	50.160	0
Revisor	52.250	52.250
Valuarvurdering	0	49.700
Mellemregning administrator	0	12.450
Ikea	1.831	0
TKE	67.000	0
Fejekosten	0	10.694
Ok, el maj og juni	20.000	29.062
Sif Gruppen	13.450	27.268
Snedker og tømrermester LFP	1.294	19.061
Tommy Lerche VVS	5.217	3.073
DKT Kørsel	0	468
Hofor, fjernvarme	0	43.037
PC til kontor	0	3.359
Kontorartikler og julegaver	0	1.879
Forudbetaling IT-Netværket vedr. antenneplads	23.881	23.185
Andre skyldige omkostninger	18.044	0
	<u>358.713</u>	<u>387.800</u>

30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.071 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2021 udgør 251.850 t.kr.

Noter

31. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 33, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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 15 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 3 lejligheder og 6 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til § 26 i lovebekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på 2.650.797 kr. til ejendommen matr.nr. 3822 og 3823 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Tagensvej 116 - 126 er der i medfør af § 29 i samme lov fastsat følgende vilkår for støtten.

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. august 2019 for en højere pris end 218.021.683 kr. med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Tilbagebetalingspligten påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres. Kravet om tilbagebetaling kan dog ikke gøres gældende ved overdragelse til medejer, ægtefælle eller livsarving, men vil være gældende ved de pågældendes videresalg inden for det fastsatte åremål.

Noter

	<u>2020/21</u>
32. Likviditetsudvikling	
Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2020/21	
Omsætningsaktiver	4.804.290
Kortfristet gæld	-2.276.627
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>1.205.536</u>
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	<u>3.733.199</u>
Resultat før skat	1.818.878
Årets afdrag	-1.328.042
Overført opkrævet gebyr istandsættelse af trapper til reserver	33.000
Låneoptagelse	30.799.000
Låneindfrielse	-32.305.923
Tillægsværdi ved salg af andel, inkl. andelsindskud	<u>1.327.810</u>
Likviditet ultimo 2020/21	<u>4.077.922</u>
Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2020/21	
Omsætningsaktiver	8.342.868
Kortfristet gæld	-5.712.170
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>1.447.224</u>
Likviditet ultimo 2020/21	<u>4.077.922</u>
Likviditetsudvikling i budget 2021/22	
Budget 2021/22 (ekskl. næste års afdrag)	2.280.300
Næste års afdrag	<u>-1.447.200</u>
Likviditet ultimo 2021/22	<u>4.911.022</u>

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

Noter

33. 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 2019	30/06 2020	30/06 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	10.944	11.000	170	11.074
B2	Erhvervsandele	858	860	3	860
B3	Boliglejemål	369	313	3	239
B4	Erhvervslejemål	597	597	6	597
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	554	552	71	552
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m² ultimo året</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi</u> <u>30/06 2021 kr.</u>	<u>i alt (B6)</u> <u>kr. pr. m²</u>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	251.850.000	18.905	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m² ultimo året</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi</u> <u>30/06 2021 kr.</u>	<u>i alt (B6)</u> <u>kr. pr. m²</u>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	18.584.841	1.395	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
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:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u> <u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>	
H1	Boligafgift	505.912 * 12 /	11.934 509	
H2	Erhvervslejeindtægter	47.588 * 12 /	11.934 48	
H3	Boliglejeindtægter	7.440 * 12 /	11.934 7	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat</u> <u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2018/19</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2019/20</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2020/21</u> <u>kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-543	201	152

Noter

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	17.450		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.178		
K3	Teknisk andelsværdi	19.628		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	42	98	63
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	601	-33	1
M3	Vedligeholdelse i alt	643	65	64
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	89	101	111

Noter

34. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	207.271.806
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	30.071.275
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-29.090.813</u>
	<u>208.252.268</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2021.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>648.357</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>321,20</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. oktober 2020)	<u>321,20</u>

Noter

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolig nr.	BBR 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

34. 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

34. 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

34. 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

34. 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
35	74	Tagensvej 116, lejl. 429	Bolig	4.187,22	1.344.935
Afr.					85
	11.934			648.357	208.252.268

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	195.659.768	301,78	-6,05%
-3%	-7.555.500	200.696.768	309,55	-3,63%
-1%	-2.518.500	205.733.768	317,32	-1,21%
0%	0	208.252.268	321,20	0,00%
1%	2.518.500	210.770.768	325,08	1,21%
3%	7.555.500	215.807.768	332,85	3,63%
5%	12.592.500	220.844.768	340,62	6,05%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 15.597.794 kr. og reserve til istandsættelse af trapper på 336.250 kr. i alt 15.934.044 kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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 Ejendomsadvokter

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-10-27 12:19:25 UTC

NEM ID 

Kim Nicole Dalby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård 1 & 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-953202244577

IP: 195.41.xxx.xxx

2021-10-27 12:33:45 UTC

NEM ID 

Anne Elisabeth Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tagensgård 1 & 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-942842238945

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-10-28 05:23:44 UTC

NEM ID 

Dorthea Elise Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård 1 & 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-650198746211

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-10-28 15:02:03 UTC

NEM ID 

Anna Elin Elisabet Fredriksson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård 1 & 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-423483872871

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-10-29 18:26:16 UTC

NEM ID 

Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-10-31 17:21:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EDMVP-M7OZG-6EPB5-UW602-J37JH-BLGDV

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>. 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>