

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Tagensvej 116 - 126, 2200 København N

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Penneo dokumentnøgle: 7YYMQ-XE1GD-SJML8-U35V8-IK31Q-YPXUC

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
 Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 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 2. oktober 2023

Bestyrelse

Anne Elisabeth Nielsen
formand

Anna Elin Elisabet Fredriksson

Roxana Mihaela Simion

Liv Kjeldager Dupont

Jonathan Clemens Struve
Justesen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. oktober 2023.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023.

København N, den 2. oktober 2023

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab
Administrator

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 2022 - 30. juni 2023, 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 giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2022 - 30. juni 2023 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 og 1. juli 2023 - 30. juni 2024. 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 2. oktober 2023

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: 653.789 Andelshavere: 174
Ejendommen	Matrikelnr: Udenbys Klædebo Kvarter, København 3822 og 3823
Bestyrelse	Anne Elisabeth Nielsen, formand Anna Elin Elisabet Fredriksson Roxana Mihaela Simion Liv Kjeldager Dupont Jonathan Clemens Struve Justesen
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 Fædediget 13 4600 Køge
Advokatforbindelse	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 25. oktober 2023.

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. 1392 af 14. juni 2021 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 indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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 reservede 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 nominel 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 32 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 33. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		Budget	Budget	
	2022/23	2022/23	2023/24	2021/22
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	6.283.184	6.208.400	6.416.000	6.253.635
2 Lejeindtægter	761.402	722.900	786.200	717.802
Vaskeriindtægter	192.792	160.000	180.000	176.786
3 Antenne	0	0	0	-320
4 Øvrige indtægter	179.215	130.000	130.000	145.021
Indtægter i alt	7.416.593	7.221.300	7.512.200	7.292.924
3 Antenne	0	0	0	0
5 Personaleomkostninger	-577.155	-588.800	-605.000	-583.808
6 Ejendomsskat og forsikringer	-1.652.825	-1.618.200	-1.706.600	-1.575.121
7 Forbrugsafgifter	-670.333	-780.000	-750.000	-663.223
8 Renholdelse	-338.119	-349.000	-360.000	-338.217
9 Vedligeholdelse, løbende	-827.458	-1.000.000	-1.150.000	-951.577
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-12.620.172	-12.628.300	-250.000	-635.000
11 Administrationsomkostninger	-675.671	-704.600	-615.600	-621.087
12 Øvrige foreningsomkostninger	-259.251	-295.000	-166.000	-293.478
Omkostninger i alt	-17.620.984	-17.963.900	-5.603.200	-5.661.511
Resultat før finansielle poster	-10.204.391	-10.742.600	1.909.000	1.631.413
13 Finansielle omkostninger	-631.652	-625.100	-582.800	-460.268
Årets resultat	-10.836.043	-11.367.700	1.326.200	1.171.145
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	1.630.892	1.630.900	1.646.300	1.473.520
Overført restandel af årets resultat	-12.466.935	-12.998.600	-320.100	-302.375
Overført til "Overført resultat"	-10.836.043	-11.367.700	1.326.200	1.171.145
I alt	-10.836.043	-11.367.700	1.326.200	1.171.145

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	<u>261.350.000</u>	<u>251.850.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>261.350.000</u>	<u>251.850.000</u>
Omsætningsaktiver			
15	Mellemregning med beboere	57.670	1.031.743
16	Varmeregnskab	11.642	0
	Andre tilgodehavender	841	1.200
17	Periodeafgrænsningsposter	<u>132.092</u>	<u>118.217</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>202.245</u>	<u>1.151.160</u>
18	Likvide beholdninger	<u>2.573.562</u>	<u>14.384.115</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.775.807</u>	<u>15.535.275</u>
	Aktiver i alt	<u>264.125.807</u>	<u>267.385.275</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
19 Andelsindskud	653.789	648.357
20 Reserve for opskrivning af ejendom	240.518.327	231.018.327
21 Overført resultat	-18.853.539	-28.840.187
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	222.318.577	202.826.497
22 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.115.271	21.214.249
23 Reserveret til istandsættelse af trapper	420.250	377.500
24 Reserve iht. ABL §5 stk. 6, byfornyelse	2.650.797	2.650.797
Andre reserver	5.186.318	24.242.546
Egenkapital i alt	227.504.895	227.069.043
Gældsforpligtelser		
25 Gæld til realkreditinstitutter	33.760.516	35.406.863
Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.760.516	35.406.863
25 Kortfristet del af langfristet gæld	1.646.346	1.630.892
26 Deposita	533.570	512.402
Forudbetalt leje	141	141
27 Mellemregning med beboere	169.404	2.371.869
16 Varmeregnskab	0	31.757
Deponeret sagsomkostninger	38.800	38.800
28 Anden gæld	472.135	323.508
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.860.396	4.909.369
Gældsforpligtelser i alt	36.620.912	40.316.232
Passiver i alt	264.125.807	267.385.275
29 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30 Eventualforpligtelser		
31 Likviditetsudvikling		
32 Nøgleoplysninger		
33 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	5.734.863	5.720.200	5.885.900	5.731.016
Garageleje - medlemmer	201.692	162.800	193.600	188.488
Kælderleje - medlemmer	54.358	45.200	56.300	53.388
Boligafgift - erhverv - medlemmer	280.213	280.200	280.200	280.743
El-forbrug garageleje - medlemmer	12.058	0	0	0
	6.283.184	6.208.400	6.416.000	6.253.635
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	92.857	90.100	94.900	90.075
Lejeindtægter, erhvervslejemål	616.210	583.500	639.000	578.441
Kælderleje - ikke medlemmer	807	800	800	807
Lejeindtægt, antenneplads	51.528	48.500	51.500	48.479
	761.402	722.900	786.200	717.802
3. Antenne				
Indbetalt af medlemmer	0	0	0	-320
	0	0	0	-320
4. Øvrige indtægter				
Selskabslokale	4.250	10.000	10.000	8.250
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	42.750	0	0	41.250
- overført til hensættelser	-42.750	0	0	-41.250
Flyttegebyrer	170.000	120.000	120.000	127.500
Påkravsgebyr	0	0	0	1.089
Andre indtægter	4.965	0	0	8.182
	179.215	130.000	130.000	145.021

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
5. Personaleomkostninger				
Varmemester	524.521	523.800	540.000	507.610
Afløser varmemester	48.019	60.000	60.000	71.425
Sociale ydelser	4.615	5.000	5.000	4.773
	577.155	588.800	605.000	583.808
6. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.457.638	1.413.200	1.501.600	1.381.768
Forsikringer (- egenbetaling for erhverv)	195.187	205.000	205.000	193.353
	1.652.825	1.618.200	1.706.600	1.575.121
7. Forbrugsafgifter				
Vandafgift (- refusion fra erhverv)	304.544	380.000	350.000	349.804
Elforbrug fællesarealer	365.789	400.000	400.000	313.419
	670.333	780.000	750.000	663.223
8. Renholdelse				
Vinduespolering	48.128	50.000	50.000	46.315
Affaldsgebyr	875	1.000	1.000	1.094
Hovedrengøring	24.000	40.000	40.000	18.600
Snerydning	1.125	0	0	7.641
Trappevask	30.489	50.000	50.000	29.900
Graffitibekæmpelse	34.625	14.000	25.000	14.027
Anden renholdelse	60.064	55.000	55.000	81.827
Gårdlauget Valhalla	138.813	139.000	139.000	138.813
	338.119	349.000	360.000	338.217

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
9. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri (heraf ny vaskemaskine kr. 42.988)	138.411	0	0	127.271
Varmeanlæg	30.441	0	0	22.294
Maler	20.063	0	0	28.250
Elektriker	193.643	0	0	179.057
Glarmester	0	0	0	5.635
Murer	3.280	0	0	4.870
Tømrer	46.655	0	0	145.244
VVS	80.303	0	0	101.021
Låseservice og navneskilte	44.274	0	0	48.569
Kloakarbejde	76.393	0	0	8.953
Gårdsplads og vej	17.361	0	0	17.589
Dørtelefon	27.002	0	0	0
Elevator	112.433	0	0	10.388
Andre installationer (ventilationsrens og indregulering i alt 173 boliger)	0	0	0	213.469
Anden vedligeholdelse	37.199	1.000.000	1.150.000	38.967
	827.458	1.000.000	1.150.000	951.577
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Svalegange, døre og vinduer mod gård	12.620.172	12.628.300	50.000	635.000
Gårdlaug - fælles affaldsløsning	0	0	200.000	0
	12.620.172	12.628.300	250.000	635.000
11. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	427.621	479.000	385.000	459.626
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	49.100	50.600	49.100	49.100
Advokathonorar	99.188	0	0	0
Advokathonorar ved retssager/fogedsager	13.000	50.000	50.000	12.000
Varmeregnskabshonorar	50.438	48.000	51.000	48.188
Gebyrer m.v.	23.294	20.000	23.500	22.699
Porto	340	2.000	2.000	2.103
Tilsyn/rådgivning	8.085	50.000	50.000	22.871
Probo	4.605	5.000	5.000	4.500

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2023/24 (ej revideret)</u>	<u>2021/22</u>
	675.671	704.600	615.600	621.087
12. Øvrige foreningsomkostninger				
Ejendommens andel i varmeudgift	14.495	10.000	15.000	13.707
Telefon inkl. varmemestertelefon	57.540	57.000	58.000	56.046
Internet	2.598	4.000	4.000	2.598
Bidrag til arrangementer	11.838	10.000	10.000	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.663	27.000	27.000	26.642
Blomster og gaver	3.308	5.000	5.000	4.124
Kopiering og kontorartikler	8.559	10.000	10.000	-4.015
Møder og generalforsamling	14.939	25.000	25.000	16.084
Elevatorabonnement	87.450	135.000	0	126.980
Andre abonnementer	0	2.000	2.000	0
Andre foreningsudgifter	1.138	10.000	10.000	16.271
Tab lejere	30.723	0	0	35.041
	259.251	295.000	166.000	293.478
13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	605.090	605.100	582.800	371.497
Renter, pengeinstitutter	13.647	20.000	0	48.621
Låneomkostninger	12.500	0	0	39.390
Andre renter	415	0	0	760
	631.652	625.100	582.800	460.268

Noter

	30/6 2023	30/6 2022
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2022	20.831.673	20.831.673
Anskaffelsessum 30. juni 2023	20.831.673	20.831.673
Opskrivninger 1. juli 2022	231.018.327	231.018.327
Årets opskrivning	9.500.000	0
Opskrivninger 30. juni 2023	240.518.327	231.018.327
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	261.350.000	251.850.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022 (kopi)	212.000.000	212.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. juni 2023 i henhold til vurdering af 27. september 2023 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra danbolig Erhverv København. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2022 (kopi) 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.

Noter

	30/6 2023	30/6 2022
15. Mellemregning med beboere		
Restancer	41.150	5.305
Beboerkonto andelssalg	16.520	1.026.438
	57.670	1.031.743
16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-747.153	-741.068
Fjernvarmeomkostning	758.795	709.311
	11.642	-31.757
17. Periodeafgrænsningsposter		
Forsikringer	128.053	114.553
Graffiti afrensning	4.039	3.664
	132.092	118.217
18. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S, erhvervsgiro	8.451	10.128
Danske Bank A/S, foreningskonto	2.516.325	14.341.419
Danske Bank A/S, kassebeholdning	48.786	32.568
	2.573.562	14.384.115
19. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2022	648.357	648.357
Tilgang, bolig 45	5.432	0
	653.789	648.357

Noter

	30/6 2023	30/6 2022
20. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2022	231.018.327	231.018.327
Årets værdiregulering	9.500.000	0
	240.518.327	231.018.327
21. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2022	-28.840.187	-24.394.877
Årets overførte overskud eller underskud	-10.836.043	1.171.145
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	19.098.978	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-5.616.455
Tillægsværdi ved salg af bolig 45 fra fribolig til andel (fratrullet vurderingshonorar kr. 5.867)	1.723.713	0
	-18.853.539	-28.840.187
22. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. juli 2022	21.214.249	15.597.794
Overført fra overført resultat	0	5.616.455
Overført til overført resultat	-19.098.978	0
	2.115.271	21.214.249
23. Reserveret til istandsættelse af trapper		
Reserveret 1. juli 2022	377.500	336.250
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	42.750	41.250
	420.250	377.500
24. Reserve iht. ABL §5 stk. 6, byfornyelse		
Reserveret 1. juli 2022	2.650.797	2.650.797
	2.650.797	2.650.797

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 025	75,65	17	1.457.125	309.536	27.166.926	27.166.926	1.467.094	20.880.364
Realkredit Danmark, lån 026	87,87	29	173.767	295.553	8.239.936	8.239.936	179.253	7.348.048
			1.630.892	605.089	35.406.862	35.406.862	1.646.347	28.228.412

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.

Lån 026: Kontantlån, oprindeligt 8.440.000 kr. Obligationsrente 3,0 % p.a. Kontantlånsrente 3,1200 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	30/6 2023	30/6 2022
26. Deposita		
Forudbetalt leje og deposita	400.870	376.702
Nøglededeposita	51.900	52.500
Deposita fjernbetjening port	38.600	39.800
Deposita Europark P-tilladelser	38.200	38.400
Deposita selskabslokale	4.000	5.000
	533.570	512.402
27. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, fraflyttere	157.834	1.266.211
Andelssalg	0	1.081.759
Forudbetalt løbende boligafgift	9.093	2.591
Beboerkonto, kommende overdragelser	0	20.000
Anden gæld, andelshavere og lejere	2.477	1.308
	169.404	2.371.869
28. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	13.568	15.744
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	852	852
Andre kreditorer	286.803	113.325
Feriepengeforpligtelse	60.000	60.000
Revisor	49.100	49.100
Diverse omkostninger	12.104	355
Ok, el maj og juni	22.777	59.535
Forudbetaling IT-Netværket vedr. antenneplads	26.931	24.597
	472.135	323.508
29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.407 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2023 udgør 261.350 t.kr.		

Noter

30. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

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

Der er 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 16 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 2 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 medejjer, ægtefælle eller livsarving, men vil være gældende ved de pågældendes videresalg inden for det fastsatte åremål.

Noter

2022/23

31. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret

2022/23

Omsætningsaktiver	15.535.275
Kortfristet gæld	-4.909.369
Kortfristet del af langfristet gæld	1.630.892
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	12.256.798

Resultat før skat	-10.836.043
Årets afdrag	-1.630.892
Overført opkrævet gebyr istandsættelse af trapper til reserver	42.750
Tillægsværdi ved salg af bolig 45 fra fribolig til andel, inkl. andelsindskud (fratrullet vurderingshonorar kr. 5.867)	1.729.144

Likviditet ultimo

2022/23 **1.561.757**

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret

2022/23

Omsætningsaktiver	2.775.807
Kortfristet gæld	-2.860.396
Kortfristet del af langfristet gæld	1.646.346

Likviditet ultimo

2022/23 **1.561.757**

Likviditetsudvikling i budget 2023/24

Budget 2023/24 (ekskl. næste års afdrag)	1.326.200
Næste års afdrag	-1.646.300
Likviditet ultimo 2023/24	1.241.657

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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/06 2021	30/06 2022	30/06 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	11.074	11.074	171	11.172
B2	Erhvervsandele	860	860	3	860
B3	Boliglejemål	239	239	2	141
B4	Erhvervslejemål	597	597	6	597
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	552	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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

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?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
		☐	☒	☐
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
		☒	☐
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒	☐

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 30/06 2023 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
Feltnr.	Forklaring på udregning:		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	251.850.000	18.905
		Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 30/06 2023 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
Feltnr.	Forklaring på udregning:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.186.318	389
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2	
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		kr. pr. m²	
H1	Boligafgift	504.224 * 12 /	12.032 503
H2	Erhvervslejeindtægter	53.206 * 12 /	12.032 53
H3	Boliglejeindtægter	7.887 * 12 /	12.032 8
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		År 2020/21 kr. pr. m²	År 2021/22 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² (sidste 3 år)	153	98
			-901

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	18.284		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.813		
K3	Teknisk andelsværdi	21.097		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	63	71	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1	48	947
M3	Vedligeholdelse i alt	64	119	1.009
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 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	111	123	136

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.620	15.914
Valuarvurdering	20.932	18.905
Anskaffelsessum (kostpris)	1.731	1.564
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	2.813	2.541
Foreslået andelsværdi	18.284	16.514
Reserver uden for andelsværdi	431	389
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		503
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	7.887 *12/ 141	671
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	53.206 *12/ 597	1.069
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		68
Øvrige omkostninger		21
Finansielle poster, netto		3
Afdrag		8
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		85

Noter

33. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	222.318.577
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	35.406.862
Prioritetsgæld, kursværdi	-28.228.412
	<u>229.497.027</u>
Valuarvurdering pr. 30. juni 2023	-261.350.000
Valuarvurdering pr. 30. juni 2020	<u>251.850.000</u>
	<u>219.997.027</u>
 Fordelingstal er indskudt andelskrone.	 <u>653.789</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>336,50</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 5. oktober 2022)	 <u>321,20</u>

Noter

33. 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	1.332.813
2	66	Tagensvej 116, lejl. 117	Bolig	3.847,62	1.294.724
3	70	Tagensvej 116, lejl. 119	Bolig	3.960,81	1.332.813
4	66	Tagensvej 116, lejl. 121	Bolig	3.847,62	1.294.724
5	70	Tagensvej 116, lejl. 123	Bolig	3.960,81	1.332.813
6	66	Tagensvej 116, lejl. 125	Bolig	3.847,62	1.294.724
7	70	Tagensvej 116, lejl. 127	Bolig	3.960,81	1.332.813
8	74	Tagensvej 116, lejl. 129	Bolig	4.187,22	1.409.000
9	98	Tagensvej 116, lejl. 120	Bolig	5.432,01	1.827.871
10	70	Tagensvej 116, lejl. 215	Bolig	3.960,81	1.332.813
12	70	Tagensvej 116, lejl. 219	Bolig	3.960,81	1.332.813
13	66	Tagensvej 116, lejl. 221	Bolig	3.847,62	1.294.724
14	70	Tagensvej 116, lejl. 223	Bolig	3.960,81	1.332.813
15	66	Tagensvej 116, lejl. 225	Bolig	3.847,62	1.294.724
16	70	Tagensvej 116, lejl. 227	Bolig	3.960,81	1.332.813
17	74	Tagensvej 116, lejl. 229	Bolig	4.187,22	1.409.000
18	98	Tagensvej 116, lejl. 220	Bolig	5.432,01	1.827.871
19	70	Tagensvej 116, lejl. 315	Bolig	3.960,81	1.332.813
20	66	Tagensvej 116, lejl. 317	Bolig	3.847,62	1.294.724
21	70	Tagensvej 116, lejl. 319	Bolig	3.960,81	1.332.813
22	66	Tagensvej 116, lejl. 321	Bolig	3.847,62	1.294.724
23	70	Tagensvej 116, lejl. 323	Bolig	3.960,81	1.332.813
24	66	Tagensvej 116, lejl. 325	Bolig	3.847,62	1.294.724
25	70	Tagensvej 116, lejl. 327	Bolig	3.960,81	1.332.813
26	74	Tagensvej 116, lejl. 329	Bolig	4.187,22	1.409.000
27	98	Tagensvej 116, lejl. 320	Bolig	5.432,01	1.827.871
28	70	Tagensvej 116, lejl. 415	Bolig	3.960,81	1.332.813
29	66	Tagensvej 116, lejl. 417	Bolig	3.847,62	1.294.724
30	70	Tagensvej 116, lejl. 419	Bolig	3.960,81	1.332.813
31	66	Tagensvej 116, lejl. 421	Bolig	3.847,62	1.294.724
32	70	Tagensvej 116, lejl. 423	Bolig	3.960,81	1.332.813
33	66	Tagensvej 116, lejl. 425	Bolig	3.847,62	1.294.724
34	70	Tagensvej 116, lejl. 427	Bolig	3.960,81	1.332.813
36	98	Tagensvej 116, lejl. 420	Bolig	5.432,01	1.827.871
37	70	Tagensvej 116, lejl. 515	Bolig	3.960,81	1.332.813
38	66	Tagensvej 116, lejl. 517	Bolig	3.847,62	1.294.724
39	70	Tagensvej 116, lejl. 519	Bolig	3.960,81	1.332.813
40	66	Tagensvej 116, lejl. 521	Bolig	3.847,62	1.294.724
41	70	Tagensvej 116, lejl. 523	Bolig	3.960,81	1.332.813
42	66	Tagensvej 116, lejl. 525	Bolig	3.847,62	1.294.724

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

43	70	Tagensvej 116, lejl. 527	Bolig	3.960,81	1.332.813
44	74	Tagensvej 116, lejl. 529	Bolig	4.187,22	1.409.000
46	70	Tagensvej 116, lejl. 615	Bolig	3.960,81	1.332.813
47	66	Tagensvej 116, lejl. 617	Bolig	3.847,62	1.294.724
48	70	Tagensvej 116, lejl. 619	Bolig	3.960,81	1.332.813
49	66	Tagensvej 116, lejl. 621	Bolig	3.847,62	1.294.724
50	70	Tagensvej 116, lejl. 623	Bolig	3.960,81	1.332.813
51	66	Tagensvej 116, lejl. 625	Bolig	3.847,62	1.294.724
52	70	Tagensvej 116, lejl. 627	Bolig	3.960,81	1.332.813
53	74	Tagensvej 116, lejl. 629	Bolig	4.187,22	1.409.000
54	98	Tagensvej 116, lejl. 620	Bolig	5.432,01	1.827.871
55	70	Tagensvej 118, lejl. 22	Bolig	4.036,26	1.358.201
56	70	Tagensvej 118, lejl. 24	Bolig	4.036,26	1.358.201
57	70	Tagensvej 118, lejl. 122	Bolig	4.036,26	1.358.201
58	70	Tagensvej 118, lejl. 124	Bolig	4.036,26	1.358.201
59	70	Tagensvej 118, lejl. 222	Bolig	4.036,26	1.358.201
60	70	Tagensvej 118, lejl. 224	Bolig	4.036,26	1.358.201
61	70	Tagensvej 118, lejl. 322	Bolig	4.036,26	1.358.201
62	70	Tagensvej 118, lejl. 324	Bolig	4.036,26	1.358.201
63	70	Tagensvej 120, lejl. 26	Bolig	4.036,26	1.358.201
65	70	Tagensvej 120, lejl. 126	Bolig	4.036,26	1.358.201
66	75	Tagensvej 120, lejl. 128	Bolig	4.300,98	1.447.280
67	70	Tagensvej 120, lejl. 226	Bolig	4.036,26	1.358.201
68	75	Tagensvej 120, lejl. 228	Bolig	4.300,38	1.447.078
69	70	Tagensvej 120, lejl. 326	Bolig	4.036,26	1.358.201
70	75	Tagensvej 120, lejl. 328	Bolig	4.300,38	1.447.078
71	72	Tagensvej 126, lejl. 1	Bolig	3.885,39	1.307.434
72	56	Tagensvej 126, lejl. 3	Bolig	3.093,24	1.040.875
73	56	Tagensvej 126, lejl. 5	Bolig	3.093,24	1.040.875
74	56	Tagensvej 126, lejl. 7	Bolig	3.093,24	1.040.875
75	56	Tagensvej 126, lejl. 9	Bolig	3.093,24	1.040.875
76	56	Tagensvej 126, lejl. 11	Bolig	3.093,24	1.040.875
77	77	Tagensvej 126, lejl. 13	Bolig	4.149,42	1.396.280
78	72	Tagensvej 126, lejl. 101	Bolig	3.885,39	1.307.434
79	56	Tagensvej 126, lejl. 103	Bolig	3.093,24	1.040.875
80	56	Tagensvej 126, lejl. 105	Bolig	3.093,24	1.040.875
81	56	Tagensvej 126, lejl. 107	Bolig	3.093,24	1.040.875
82	56	Tagensvej 126, lejl. 109	Bolig	3.093,24	1.040.875
83	56	Tagensvej 126, lejl. 111	Bolig	3.093,24	1.040.875
84	77	Tagensvej 126, lejl. 113	Bolig	4.149,42	1.396.280
85	76	Tagensvej 126, lejl. 102	Bolig	4.111,71	1.383.590
86	56	Tagensvej 126, lejl. 104	Bolig	3.093,24	1.040.875
87	56	Tagensvej 126, lejl. 106	Bolig	3.093,24	1.040.875

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

88	56	Tagensvej 126, lejl. 108	Bolig	3.093,24	1.040.875
89	56	Tagensvej 126, lejl. 110	Bolig	3.093,24	1.040.875
90	56	Tagensvej 126, lejl. 112	Bolig	3.093,24	1.040.875
91	56	Tagensvej 126, lejl. 114	Bolig	3.093,24	1.040.875
92	56	Tagensvej 126, lejl. 116	Bolig	3.093,24	1.040.875
93	77	Tagensvej 126, lejl. 118	Bolig	4.149,42	1.396.280
94	72	Tagensvej 126, lejl. 201	Bolig	3.885,39	1.307.434
95	56	Tagensvej 126, lejl. 203	Bolig	3.093,24	1.040.875
96	56	Tagensvej 126, lejl. 205	Bolig	3.093,24	1.040.875
97	56	Tagensvej 126, lejl. 207	Bolig	3.093,24	1.040.875
98	56	Tagensvej 126, lejl. 209	Bolig	3.093,24	1.040.875
99	56	Tagensvej 126, lejl. 211	Bolig	3.093,24	1.040.875
100	77	Tagensvej 126, lejl. 213	Bolig	4.149,42	1.396.280
101	76	Tagensvej 126, lejl. 202	Bolig	4.111,71	1.383.590
102	56	Tagensvej 126, lejl. 204	Bolig	3.093,24	1.040.875
103	56	Tagensvej 126, lejl. 206	Bolig	3.093,24	1.040.875
104	56	Tagensvej 126, lejl. 208	Bolig	3.093,24	1.040.875
105	56	Tagensvej 126, lejl. 210	Bolig	3.093,24	1.040.875
106	56	Tagensvej 126, lejl. 212	Bolig	3.093,24	1.040.875
107	56	Tagensvej 126, lejl. 214	Bolig	3.093,24	1.040.875
108	56	Tagensvej 126, lejl. 216	Bolig	3.093,24	1.040.875
109	77	Tagensvej 126, lejl. 218	Bolig	4.149,42	1.396.280
110	72	Tagensvej 126, lejl. 301	Bolig	3.885,39	1.307.434
111	56	Tagensvej 126, lejl. 303	Bolig	3.093,24	1.040.875
112	56	Tagensvej 126, lejl. 305	Bolig	3.093,24	1.040.875
113	56	Tagensvej 126, lejl. 307	Bolig	3.093,24	1.040.875
114	56	Tagensvej 126, lejl. 309	Bolig	3.093,24	1.040.875
115	56	Tagensvej 126, lejl. 311	Bolig	3.093,24	1.040.875
116	77	Tagensvej 126, lejl. 313	Bolig	4.149,42	1.396.280
117	76	Tagensvej 126, lejl. 302	Bolig	4.111,71	1.383.590
118	56	Tagensvej 126, lejl. 304	Bolig	3.093,24	1.040.875
119	56	Tagensvej 126, lejl. 306	Bolig	3.093,24	1.040.875
120	56	Tagensvej 126, lejl. 308	Bolig	3.093,24	1.040.875
121	56	Tagensvej 126, lejl. 310	Bolig	3.093,24	1.040.875
122	56	Tagensvej 126, lejl. 312	Bolig	3.093,24	1.040.875
123	56	Tagensvej 126, lejl. 314	Bolig	3.093,24	1.040.875
124	56	Tagensvej 126, lejl. 316	Bolig	3.093,24	1.040.875
125	77	Tagensvej 126, lejl. 318	Bolig	4.149,42	1.396.280
126	72	Tagensvej 126, lejl. 401	Bolig	3.885,39	1.307.434
127	56	Tagensvej 126, lejl. 403	Bolig	3.093,24	1.040.875
128	56	Tagensvej 126, lejl. 405	Bolig	3.093,24	1.040.875
129	56	Tagensvej 126, lejl. 407	Bolig	3.093,24	1.040.875
130	56	Tagensvej 126, lejl. 409	Bolig	3.093,24	1.040.875

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

131	56	Tagensvej 126, lejl. 411	Bolig	3.093,24	1.040.875
132	77	Tagensvej 126, lejl. 413	Bolig	4.149,42	1.396.280
133	76	Tagensvej 126, lejl. 402	Bolig	4.111,71	1.383.590
134	56	Tagensvej 126, lejl. 404	Bolig	3.093,24	1.040.875
135	56	Tagensvej 126, lejl. 406	Bolig	3.093,24	1.040.875
136	56	Tagensvej 126, lejl. 408	Bolig	3.093,24	1.040.875
137	56	Tagensvej 126, lejl. 410	Bolig	3.093,24	1.040.875
138	56	Tagensvej 126, lejl. 412	Bolig	3.093,24	1.040.875
139	56	Tagensvej 126, lejl. 414	Bolig	3.093,24	1.040.875
140	56	Tagensvej 126, lejl. 416	Bolig	3.093,24	1.040.875
141	77	Tagensvej 126, lejl. 418	Bolig	4.149,42	1.396.280
142	72	Tagensvej 126, lejl. 501	Bolig	3.885,39	1.307.434
143	56	Tagensvej 126, lejl. 503	Bolig	3.093,24	1.040.875
144	56	Tagensvej 126, lejl. 505	Bolig	3.093,24	1.040.875
145	56	Tagensvej 126, lejl. 507	Bolig	3.093,24	1.040.875
146	56	Tagensvej 126, lejl. 509	Bolig	3.093,24	1.040.875
147	56	Tagensvej 126, lejl. 511	Bolig	3.093,24	1.040.875
148	77	Tagensvej 126, lejl. 513	Bolig	4.149,42	1.396.280
149	76	Tagensvej 126, lejl. 502	Bolig	4.111,71	1.383.590
150	56	Tagensvej 126, lejl. 504	Bolig	3.093,24	1.040.875
151	56	Tagensvej 126, lejl. 506	Bolig	3.093,24	1.040.875
152	56	Tagensvej 126, lejl. 508	Bolig	3.093,24	1.040.875
153	56	Tagensvej 126, lejl. 510	Bolig	3.093,24	1.040.875
154	56	Tagensvej 126, lejl. 512	Bolig	3.093,24	1.040.875
155	56	Tagensvej 126, lejl. 514	Bolig	3.093,24	1.040.875
156	56	Tagensvej 126, lejl. 516	Bolig	3.093,24	1.040.875
157	77	Tagensvej 126, lejl. 518	Bolig	4.149,42	1.396.280
158	72	Tagensvej 126, lejl. 601	Bolig	3.885,39	1.307.434
159	56	Tagensvej 126, lejl. 603	Bolig	3.093,24	1.040.875
160	56	Tagensvej 126, lejl. 605	Bolig	3.093,24	1.040.875
161	56	Tagensvej 126, lejl. 607	Bolig	3.093,24	1.040.875
162	56	Tagensvej 126, lejl. 609	Bolig	3.093,24	1.040.875
163	56	Tagensvej 126, lejl. 611	Bolig	3.093,24	1.040.875
164	77	Tagensvej 126, lejl. 613	Bolig	4.149,42	1.396.280
165	76	Tagensvej 126, lejl. 602	Bolig	4.111,71	1.383.590
166	56	Tagensvej 126, lejl. 604	Bolig	3.093,24	1.040.875
167	56	Tagensvej 126, lejl. 606	Bolig	3.093,24	1.040.875
168	56	Tagensvej 126, lejl. 608	Bolig	3.093,24	1.040.875
169	56	Tagensvej 126, lejl. 610	Bolig	3.093,24	1.040.875
170	56	Tagensvej 126, lejl. 612	Bolig	3.093,24	1.040.875
171	56	Tagensvej 126, lejl. 614	Bolig	3.093,24	1.040.875
172	56	Tagensvej 126, lejl. 616	Bolig	3.093,24	1.040.875
173	77	Tagensvej 126, lejl. 618	Bolig	4.149,42	1.396.280

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

174	525	Tagensvej 126, butik	Erhverv	11.547,07	3.885.589
175	162	Tagensvej 116, butik	Erhverv	8.876,70	2.987.010
182	173	Tagensvej 122 G, butik	Erhverv	9.853,72	3.315.777
35	74	Tagensvej 116, lejl. 429	Bolig	4.187,22	1.409.000
45	98	Tagensvej 116, lejl. 52	Bolig	5.432,01	1.827.871
Afr.					-2.836
				12.032	653.788,64
					219.997.027

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 30. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra danbolig Erhverv København.

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.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 336,50 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.

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-12.592.500	207.404.527	317,23	-5,73%
-3%	-7.555.500	212.441.527	324,94	-3,44%
-1%	-2.518.500	217.478.527	332,64	-1,15%
0%	0	219.997.027	336,50	0,00%
1%	2.518.500	222.515.527	340,35	1,14%
3%	7.555.500	227.552.527	348,05	3,43%
5%	12.592.500	232.589.527	355,76	5,72%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 2.115.271 kr. og reserve til istandsættelse af trapper på 420.250 kr. i alt 2.535.521 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.”

Navnet er skjult

Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: bb16b5d4-deb4-47e8-8fb7-808a743f07f1

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-10-26 12:53:11 UTC



Jonathan Clemens Struve Justesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagengård I & II

Serienummer: 14fa61c9-0c0b-483e-80a2-e280ea0d9a16

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-10-26 13:06:33 UTC



Roxana Mihaela Simion

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagengård I & II

Serienummer: 53fbffcc-bfbc-414c-ae64-187d1a4a1e69

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-10-30 08:19:51 UTC



Anna Elin Elisabet Fredriksson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagengård I & II

Serienummer: 224fdef5-bfc6-4ce1-99e5-473919cbd3ee

IP: 82.183.xxx.xxx

2023-10-30 09:22:40 UTC



Liv Kjeldager Dupont

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagengård I & II

Serienummer: ee3c2b9e-4ba0-446e-8f9a-85a25b634826

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-10-30 14:03:06 UTC



Anne Elisabeth Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tagengård I & II

Serienummer: 0b173689-8724-4c9a-aeaa-458e2f702564

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-10-31 06:34:21 UTC



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/validator**

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.”

Søren Deleuran Andersen

**BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
32895468**

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: d5ee2aaa-a2a1-46ec-a092-1a3f654d80c4

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-11-13 12:22:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7YYMQ-XE1GD-SJML8-U35V8-IK31Q-YPXUC

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/validator>**