

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Tagensvej 116 - 126, 2200 København N

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
 Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 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 15. august 2022

Bestyrelse

Anne Elisabeth Nielsen
formand

Anna Elin Elisabet Fredriksson

Inga Sofie Maronde

Liv Kjeldager Dupont

Jonathan Clemens Struve
Justesen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 5. oktober 2022.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022. 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 2022.

København N, den 15. august 2022

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab
Administrator

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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 30. juni 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 30. juni 2022. 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 2021 - 30. juni 2022 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 og 1. juli 2022 - 30. juni 2023. 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 den 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.

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 15. august 2022

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 Anna Elin Elisabet Fredriksson Inga Sofie Maronde 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 5. oktober 2022

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 indekslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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 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	
	2021/22	2021/22	2022/23	2020/21
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	6.253.635	6.667.000	6.208.400	6.548.664
2 Lejeindtægter	717.802	708.300	722.900	745.738
Vaskeriindtægter	176.786	160.000	160.000	180.426
3 Antenne	0	0	0	5.240
4 Øvrige indtægter	145.021	72.000	130.000	162.766
Indtægter i alt	7.293.244	7.607.300	7.221.300	7.642.834
3 Antenne	-320	0	0	0
5 Personaleomkostninger	-583.808	-540.000	-588.800	-613.014
6 Ejendomsskat og forsikringer	-1.575.121	-1.564.000	-1.618.200	-1.540.697
7 Forbrugsafgifter	-663.223	-600.000	-780.000	-565.817
8 Renholdelse	-338.217	-342.000	-349.000	-284.354
9 Vedligeholdelse, løbende	-951.577	-1.000.000	-1.000.000	-838.245
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-635.000	-13.263.300	-12.628.300	-19.560
11 Administrationsomkostninger	-621.087	-636.000	-704.600	-608.332
12 Øvrige foreningsomkostninger	-293.478	-291.000	-295.000	-301.398
Omkostninger i alt	-5.661.831	-18.236.300	-17.963.900	-4.771.417
Resultat før finansielle poster	1.631.413	-10.629.000	-10.742.600	2.871.417
13 Finansielle omkostninger	-460.268	-354.000	-625.100	-1.052.539
Årets resultat	1.171.145	-10.983.000	-11.367.700	1.818.878
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	1.473.520	1.447.200	1.630.900	1.328.042
Overført restandel af årets resultat	-302.375	-12.430.200	-12.998.600	490.836
Overført til "Overført resultat"	1.171.145	-10.983.000	-11.367.700	1.818.878
I alt	1.171.145	-10.983.000	-11.367.700	1.818.878

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	<u>251.850.000</u>	<u>251.850.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>251.850.000</u>	<u>251.850.000</u>
Omsætningsaktiver			
15	Mellemregning med beboere	1.031.743	38.586
	Andre tilgodehavender	1.200	0
16	Periodeafgrænsningsposter	<u>118.217</u>	<u>106.442</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.151.160</u>	<u>145.028</u>
17	Likvide beholdninger	<u>14.384.115</u>	<u>8.197.840</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.535.275</u>	<u>8.342.868</u>
Aktiver i alt		<u>267.385.275</u>	<u>260.192.868</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
18 Andelsindskud	648.357	648.356
19 Reserve for opskrivning af ejendom	231.018.327	231.018.327
20 Overført resultat	-28.840.187	-24.394.877
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	202.826.497	207.271.806
21 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	21.214.249	15.597.794
22 Reserveret til istandsættelse af trapper	377.500	336.250
23 Reserve iht. ABL §5 stk. 6, byfornyelse	2.650.797	2.650.797
Andre reserver	24.242.546	18.584.841
Egenkapital i alt	227.069.043	225.856.647
Gældsforpligtelser		
24 Gæld til realkreditinstitutter	35.406.863	28.624.051
Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.406.863	28.624.051
24 Kortfristet del af langfristet gæld	1.630.892	1.447.224
25 Deposita	512.402	501.589
Forudbetalt leje	141	141
26 Mellemregning med beboere	2.371.869	3.369.220
27 Varmeregnskab	31.757	35.283
Deponeret sagsomkostninger	38.800	0
28 Anden gæld	323.508	358.713
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.909.369	5.712.170
Gældsforpligtelser i alt	40.316.232	34.336.221
Passiver i alt	267.385.275	260.192.868
29 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30 Eventualforpligtelser		
31 Likviditetsudvikling		
32 Nøgleoplysninger		
33 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	5.731.016	6.193.000	5.720.200	6.024.157
Garageleje - medlemmer	188.488	184.000	162.800	174.791
Kælderleje - medlemmer	53.388	0	45.200	50.123
Boligafgift - erhverv - medlemmer	280.743	290.000	280.200	296.633
El-forbrug garageleje - medlemmer	0	0	0	2.960
	6.253.635	6.667.000	6.208.400	6.548.664
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	90.075	89.300	90.100	124.724
Lejeindtægter, erhvervslejemål	578.441	571.000	583.500	566.364
Garageleje - ikke medlemmer	0	0	0	5.701
Kælderleje - ikke medlemmer	807	1.000	800	1.882
Lejeindtægt, antenneplads	48.479	47.000	48.500	47.067
	717.802	708.300	722.900	745.738
3. Antenne				
Indbetalt af medlemmer	-320	0	0	185.148
Afholdte udgifter	0	0	0	-179.908
	-320	0	0	5.240
4. Øvrige indtægter				
Selskabslokale	8.250	10.000	10.000	500
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	41.250	0	0	33.000
- overført til hensættelser	-41.250	0	0	-33.000
Fribolig varmemester	0	12.000	0	46.550
Flyttegebyrer	127.500	50.000	120.000	115.000
Påkravsgebyr	1.089	0	0	716
Andre indtægter	8.182	0	0	0
	145.021	72.000	130.000	162.766

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
5. Personaleomkostninger				
Varmemester	507.610	475.000	523.800	504.956
Fribolig varmemester	0	0	0	46.550
Afløser varmemester	71.425	60.000	60.000	56.000
Sociale ydelser	4.773	5.000	5.000	5.508
	583.808	540.000	588.800	613.014
6. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.381.768	1.354.000	1.413.200	1.340.349
Forsikringer (- egenbetaling for erhverv)	193.353	210.000	205.000	200.348
	1.575.121	1.564.000	1.618.200	1.540.697
7. Forbrugsafgifter				
Vandafgift (- refusion fra erhverv)	349.804	380.000	380.000	348.809
Elforbrug fællesarealer	313.419	220.000	400.000	217.008
	663.223	600.000	780.000	565.817
8. Renholdelse				
Vinduespolering	46.315	40.000	50.000	39.204
Affaldsgebyr	1.094	0	1.000	1.000
Hovedrengøring	18.600	50.000	40.000	46.098
Snerydning	7.641	0	0	-23.793
Trappevask	29.900	50.000	50.000	16.819
Graffitibekæmpelse	14.027	13.000	14.000	13.449
Anden renholdelse	81.827	50.000	55.000	52.764
Gårdlauget Valhalla	138.813	139.000	139.000	138.813
	338.217	342.000	349.000	284.354

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>Budget 2021/22 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>2020/21</u>
9. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri (heraf ny vaskemaskine kr. 51.958)	127.271			73.609
Varmeanlæg	22.294			42.318
Maler	28.250			24.656
Elektriker (heraf renoveret skydeport kr. 73.775)	179.057			140.237
Glarimester	5.635			27.235
Murer	4.870			8.103
Tømrer	145.244			88.719
VVS	101.021			144.163
Låseservice og navneskilte	48.569			42.355
Kloakarbejde	8.953			91.157
Gårdsplads og vej	17.589			3.912
Dørtelefon	0			13.716
Elevator	10.388			77.569
Andre installationer (ventilationsrens og indregulering i alt 173 boliger)	213.469			0
Parknet, tv-noder og antenneforstærkere	0			32.438
Anden vedligeholdelse	38.967			28.058
	<u>951.577</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>838.245</u>
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Udskiftning af vinduer	0	0	0	19.560
Svalegange, døre og vinduer mod gård	635.000	13.263.300	12.628.300	0
	<u>635.000</u>	<u>13.263.300</u>	<u>12.628.300</u>	<u>19.560</u>

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
11. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	459.626	470.000	479.000	453.394
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	49.100	48.000	50.600	47.625
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	0	-375
Advokathonorar	12.000	0	50.000	-14.665
Varmeregnskabshonorar	48.188	47.000	48.000	46.830
Gebyrer m.v.	22.699	20.000	20.000	18.695
Porto	2.103	1.000	2.000	578
Tilsyn/rådgivning	22.871	50.000	50.000	56.250
Probo	4.500	0	5.000	0
	621.087	636.000	704.600	608.332
12. Øvrige foreningsomkostninger				
Vurderingshonorar, overdragelser	0	0	0	4.495
Ejendommens andel i varmeudgift	13.707	10.000	10.000	6.013
Telefon inkl. varmemestertelefon	56.046	55.000	57.000	56.645
Internet	2.598	4.000	4.000	3.373
Bidrag til arrangementer	0	10.000	10.000	11.561
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.642	25.000	27.000	25.025
Blomster og gaver	4.124	5.000	5.000	4.922
Kopiering og kontorartikler	-4.015	10.000	10.000	5.076
Møder og generalforsamling	16.084	25.000	25.000	21.287
Elevatorabonnement	126.980	135.000	135.000	133.230
Andre abonnementer	0	2.000	2.000	1.500
Andre foreningsudgifter (heraf udstyr til beboerrum kr. 10.722)	16.271	10.000	10.000	8.342
Tab lejere	35.041	0	0	19.929
	293.478	291.000	295.000	301.398

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>Budget 2021/22 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>2020/21</u>
13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	371.497	324.000	605.100	506.350
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	445.747
Renter, pengeinstitutter	48.621	30.000	20.000	27.070
Låneomkostninger	39.390	0	0	73.279
Andre renter	760	0	0	93
	<u>460.268</u>	<u>354.000</u>	<u>625.100</u>	<u>1.052.539</u>

Noter

	30/6 2022	30/6 2021
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2021	20.831.673	20.831.673
Anskaffelsessum 30. juni 2022	20.831.673	20.831.673
Opskrivninger 1. juli 2021	231.018.327	231.018.327
Opskrivninger 30. juni 2022	231.018.327	231.018.327
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	251.850.000	251.850.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021 ved årsvurdering	212.000.000	212.000.000

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

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

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

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

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter

	30/6 2022	30/6 2021
15. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, fraflyttere	0	32.534
Restancer	5.305	1.465
Andre tilgodehavender medlemmer	0	4.587
Beboerkonto andelssalg	1.026.438	0
	1.031.743	38.586
16. Periodeafgrænsningsposter		
Forsikringer	114.553	102.988
Graffiti afrensning	3.664	3.454
	118.217	106.442
17. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S, erhvervsgiro	10.128	11.623
Danske Bank A/S, foreningskonto	14.341.419	8.178.776
Danske Bank A/S, kassebeholdning	32.568	7.441
	14.384.115	8.197.840

Noter

	30/6 2022	30/6 2021
18. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2021	648.357	644.169
Kontant indskud, bolig 35	0	4.187
	648.357	648.356
19. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2021	231.018.327	231.018.327
	231.018.327	231.018.327
20. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2021	-24.394.877	-24.288.787
Årets overførte overskud eller underskud	1.171.145	1.818.878
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-5.616.455	-597.794
Tillægsværdi ved salg af bolig 35	0	1.323.623
Overført til reserve iht. ABF §5 stk.6	0	-2.650.797
	-28.840.187	-24.394.877
21. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. juli 2021	15.597.794	15.000.000
Overført fra overført resultat	5.616.455	597.794
	21.214.249	15.597.794
22. Reserveret til istandsættelse af trapper		
Reserveret 1. juli 2021	336.250	303.250
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	41.250	33.000
	377.500	336.250
23. Reserve iht. ABL §5 stk. 6, byfornyelse		
Reserveret 1. juli 2021	2.650.797	0
Overført fra overført resultat	0	2.650.797
	2.650.797	2.650.797

Noter

24. 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	81,15	18	1.447.224	325.531	28.624.051	28.624.051	1.457.125	23.620.566
Realkredit Danmark, lån 026	93,55	30	26.296	45.966	8.413.704	8.413.704	173.767	7.991.418
			1.473.520	371.497	37.037.755	37.037.755	1.630.892	31.611.984

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 2022	30/6 2021
25. Deposita		
Forudbetalt leje og deposita	376.702	374.939
Nøglededeposita	52.500	51.650
Deposita fjernbetjening port	39.800	36.800
Deposita Europark P-tilladelser	38.400	37.200
Deposita selskabslokale	5.000	1.000
	512.402	501.589
26. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, fraflyttere	1.266.211	294.803
Andelssalg	1.081.759	2.990.080
Forudbetalt løbende boligafgift	2.591	73.811
Beboerkonto, kommende overdragelser	20.000	0
Anden gæld, andelshavere og lejere	1.308	10.526
	2.371.869	3.369.220
27. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	741.068	788.648
Fjernvarmeomkostning	-709.311	-753.365
	31.757	35.283
28. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	15.744	43.790
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	852	852
Andre kreditorer	113.325	944
Feriepengeforpligtelse	60.000	60.000
Indefrosne feriepenge	0	50.160
Revisor	49.100	52.250
Diverse omkostninger	355	18.044
Ikea	0	1.831
TKE	0	67.000
Ok, el maj og juni	59.535	20.000
Sif Gruppen	0	13.450
Snedker og tømrermester LFP	0	1.294
Tommy Lerche VVS	0	5.217
Forudbetaling IT-Netværket vedr. antenneplads	24.597	23.881
	323.508	358.713

Noter

29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.038 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2022 udgør 251.850 t.kr.

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 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 medejere, ægtefælle eller livsarving, men vil være gældende ved de pågældendes videresalg inden for det fastsatte åremål.

Noter

2021/22

31. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret

2021/22

Omsætningsaktiver	8.342.868
Kortfristet gæld	-5.712.170
Kortfristet del af langfristet gæld	1.447.224
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	4.077.922
Resultat før skat	1.171.145
Årets afdrag	-1.473.519
Overført opkrævet gebyr istandsættelse af trapper til reserver	41.250
Låneoptagelse	8.440.000
Likviditet ultimo	
2021/22	12.256.798

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret

2021/22

Omsætningsaktiver	15.535.275
Kortfristet gæld	-4.909.369
Kortfristet del af langfristet gæld	1.630.892
Likviditet ultimo	
2021/22	12.256.798

Likviditetsudvikling i budget 2022/23

Budget 2022/23 (ekskl. næste års afdrag)	-11.367.700
Næste års afdrag	-1.630.900
Likviditet ultimo 2022/23	-741.802

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 2020	30/06 2021	30/06 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	11.000	11.074	170	11.074
B2	Erhvervsandele	860	860	3	860
B3	Boliglejemål	313	239	3	239
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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal 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	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	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 2022 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 2022 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	24.242.546	1.820	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10		
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	490.229 * 12 /	11.934 493	
H2	Erhvervslejeindtægter	48.627 * 12 /	11.934 49	
H3	Boliglejeindtægter	7.508 * 12 /	11.934 8	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019/20 kr. pr. m²	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)	201	153	98

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	17.450		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.077		
K3	Teknisk andelsværdi	19.527		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	98	63	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-33	1	48
M3	Vedligeholdelse i alt	65	64	119
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)	84		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	101	111	123

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	17.764	15.914
Valuarvurdering	21.104	18.905
Anskaffelsessum (kostpris)	1.746	1.564
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.077	1.860
Foreslået andelsværdi	17.450	15.632
Reserver uden for andelsværdi	2.031	1.820
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		493
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	7.508 * 12/ 239	377
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	48.627 * 12/ 597	977
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		21
Øvrige omkostninger		54
Finansielle poster, netto		6
Afdrag		19
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		86

Noter

33. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	202.826.497
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	37.037.755
Prioritetsgæld, kursværdi	-31.611.984
	208.252.268
 Fordelingstal er indskudt andelskrone.	 648.357
 Værdi pr. fordelingstal	 321,20
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. september 2021)	 321,20

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

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

174	525	Tagensvej 126, butik	Erhverv	11.547,07	3.708.919
175	162	Tagensvej 116, butik	Erhverv	8.876,70	2.851.196
182	173	Tagensvej 122 G, butik	Erhverv	9.853,72	3.165.015
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 andels- værdier 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 21.214.249 kr. og reserve til istandsættelse af trapper på 377.500 kr. i alt 21.591.749 kr.