

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Tagensvej 116 - 126, 2200 København N
CVR-nr. 83 85 11 12

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Penneo dokumentnøgle: 3V81V-SZ6FV-HONZK-NJX4C-EEED-XPIPU

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12 - 13
Noter	14 - 35

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II
Tagensvej 116 - 126
2200 København N
Matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter, København 3822 og 3823

CVR-nr.: 83 85 11 12
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Bestyrelse

Anne Elisabeth Nielsen, formand
Anna Elin Elisabet Fredriksson
Christopher Emil Gersbøll Ilfeldt
Liv Kjeldager Dupont
Simon Nam Thanh Vu

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Adelgade 15, 5. sal
1304 København K
Telefon: 33 13 11 35
E-mail: info@wzn.dk

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Advokat

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 25. september 2024

Bestyrelse

Anne Elisabeth Nielsen
Formand

Anna Elin Elisabet
Fredriksson

Christopher Emil Gersbøll Ilfeldt

Liv Kjeldager Dupont

Simon Nam Thanh Vu

Vedtaget på generalforsamling den 24. oktober 2024.

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24. 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. 30.06.24.

København N, den 25. september 2024

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 25. september 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24681

Resultatopgørelse

		Ikke revideret		Ikke revideret	
		budget		budget	
		2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
Note		DKK	DKK	DKK	DKK
1	Boligafgifter, beboelse	6.463.946	6.416.000	6.542.000	6.283.184
2	Lejeindtægter, beboelse	95.845	94.900	95.900	92.857
3	Lejeindtægter, erhverv	444.534	639.000	663.400	616.210
4	Andre lejeindtægter	54.903	52.300	55.300	52.335
	Vaskeriindtægter	277.316	180.000	180.000	192.792
5	Andre indtægter	106.109	130.000	110.000	179.215
Indtægter i alt		7.442.653	7.512.200	7.646.600	7.416.593
6	Vedligeholdelse, løbende	-1.308.487	-1.150.000	-1.150.000	-827.458
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-121.130	-250.000	-200.000	-12.620.172
8	Ejendomsskat og forsikringer	-1.207.348	-1.706.600	-1.232.300	-1.652.825
9	Forbrugsafgifter	-1.162.901	-750.000	-1.267.800	-670.333
10	Renholdelse	-882.860	-965.000	-965.000	-915.274
11	Administrationsomkostninger	-748.759	-615.600	-622.100	-678.071
12	Foreningsomkostninger	-270.484	-166.000	-202.000	-256.851
Omkostninger i alt		-5.701.969	-5.603.200	-5.639.200	-17.620.984
Resultat før af- og nedskrivninger		1.740.684	1.909.000	2.007.400	-10.204.391
Resultat før finansielle poster		1.740.684	1.909.000	2.007.400	-10.204.391
	Finansielle indtægter	12.523	0	0	0
13	Finansielle omkostninger	-583.676	-582.800	-560.100	-631.652
Finansielle poster i alt		-571.153	-582.800	-560.100	-631.652
Årets resultat		1.169.531	1.326.200	1.447.300	-10.836.043

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.646.346	1.646.300	1.662.000	1.630.892
Overført restandel af årets resultat	-476.815	-320.100	-214.700	-12.466.935
Overført til "Overført resultat" i alt	1.169.531	1.326.200	1.447.300	-10.836.043
I alt	1.169.531	1.326.200	1.447.300	-10.836.043

AKTIVER		30.06.24	30.06.23
Note		DKK	DKK
Ejendommen, matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter, København 3822 og 3823			
14	Ejendom	261.350.000	261.350.000
Materielle anlægsaktiver i alt		261.350.000	261.350.000
Anlægsaktiver i alt		261.350.000	261.350.000
15	Tilgodehavende hos beboere	469.851	57.670
16	Andre tilgodehavender	116.695	12.483
17	Periodeafgrænsningsposter	128.531	132.092
Tilgodehavender i alt		715.077	202.245
18	Likvide beholdninger	1.382.779	2.573.562
Omsætningsaktiver i alt		2.097.856	2.775.807
Aktiver i alt		263.447.856	264.125.807

Note		
	30.06.24 DKK	30.06.23 DKK
PASSIVER		
	Indskudskapital	653.789
	Reserve for opskrivninger	240.518.327
	Overført resultat	-17.058.095
	Egenkapital før andre reserver	224.114.021
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	1.489.358
20	Reserveret til istandsættelse af trapper	448.750
21	Reserve iht. ABL §5 stk. 6, byfornyelse	2.650.797
	Andre reserver i alt	4.588.905
	Egenkapital i alt	228.702.926
22	Gæld til realkreditinstitutter	32.098.474
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.098.474
22	Gæld til realkreditinstitutter	1.662.042
23	Modtagne forudbetalinger og deposita	486.087
24	Leverandører af varer og tjenesteydelser	230.768
25	Anden gæld	267.559
	Deponeret sagsomkostninger	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.646.456
	Gældsforpligtelser i alt	34.744.930
	Passiver i alt	263.447.856
26	Eventualforpligtelser	
27	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
28	Beregning af andelsværdi	
29	Fordeling af andelsværdi m.v.	
30	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal	

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskron e (egenkapi tal uden reserver) i alt	Reserveret til imødegåels e af værdiforin gelse af ejendomme n	Reserveret til Reserve iht. ABL §5 stk. 6, trapper byfornyelse	Andre reserver 4	Andre reserver 5	Reserve for fastholdt vurdering	Reserve for byfornyelse med tilbage- betalings- pligt	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23											
Saldo pr. 01.07.22	648.357	231.018.327	-28.840.187	202.826.497	21.214.249	377.500	2.650.797	0	0	0	0 227.069.043
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	5.432	0	0	5.432	0	0	0	0	0	0	5.432
Regulering, opskrivning af ejendom	0	9.500.000	0	9.500.000	0	0	0	0	0	0	9.500.000
Tillægsværdi ved salg af bolig 45 fra fribolig til andel (fratrullet vurderingshonorar kr. 5.867)	0	0	1.723.713	1.723.713	0	0	0	0	0	0	1.723.713
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	0	0	0	0	0	42.750	0	0	0	0	42.750
Regulering reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0	19.098.978	19.098.978	-19.098.978	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-10.836.043	-10.836.043	0	0	0	0	0	0	-10.836.043
Saldo pr. 30.06.23	653.789	240.518.327	-18.853.539	222.318.577	2.115.271	420.250	2.650.797	0	0	0	0 227.504.895

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskron- e (egenkapi- tal uden reserver) i alt	Reserveret til imødegåels- e af værdifor- ringelse af ejendomme n	Reserveret til Reserve iht. ABL §5 stk. 6, trapper byfornyelse	Andre reserver 4	Andre reserver 5	Reserve for fastholdt vurdering	Reserve for byfornyelse med tilbage- betalings- pligt	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24											
Saldo pr. 01.07.23	653.789	240.518.327	-18.853.539	222.318.577	2.115.271	420.250	2.650.797	0	0	0	0 227.504.895
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	0	0	0	0	0	28.500	0	0	0	0	28.500
Regulering reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0	625.913	625.913	-625.913	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1.169.531	1.169.531	0	0	0	0	0	0	1.169.531
Saldo pr. 30.06.24	653.789	240.518.327	-17.058.095	224.114.021	1.489.358	448.750	2.650.797	0	0	0	0 228.702.926

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter - medlemmer	5.885.882	5.885.900	6.003.600	5.734.863
Boligafgift - erhverv - medlemmer	285.818	280.200	291.500	280.213
Garageleje - medlemmer	227.201	193.600	193.500	201.692
Kælderleje - medlemmer	61.385	56.300	49.400	54.358
El-forbrug garageleje - medlemmer	3.660	0	4.000	12.058
I alt	6.463.946	6.416.000	6.542.000	6.283.184

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	95.845	94.900	95.900	92.857
I alt	95.845	94.900	95.900	92.857

3. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhverv	597.137	639.000	663.400	616.210
Tomgang vedr. leje, erhverv	-152.603	0	0	0
I alt	444.534	639.000	663.400	616.210

4. Andre lejeindtægter

Kælderleje - ikke medlemmer	807	800	800	807
Lejeindtægter vedr. antenneplads	54.096	51.500	54.500	51.528
I alt	54.903	52.300	55.300	52.335

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24 DKK	2023/24 DKK	2024/25 DKK	2022/23 DKK
5. Andre indtægter				
Selskabslokale	7.000	10.000	10.000	4.250
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	28.500	0	0	42.750
- overført til hensættelser	-28.500	0	0	-42.750
Flyttegebyrer	96.600	120.000	100.000	170.000
Andre indtægter	2.509	0	0	4.965
I alt	106.109	130.000	110.000	179.215

6. Vedligeholdelse, løbende

Drift af vaskeri	124.689			138.411
Maler	10.813			20.063
Dørtelefon	0			27.002
Murer	16.680			3.280
Tømrer	70.221			46.655
Blikkenslager og VVS	153.183			80.303
Elektriker	127.950			193.643
Kloak	-1.313			76.393
Gårdsplads og vej	4.612			17.361
Varmeanlæg	243.398			30.441
Låseservice og navneskilte	40.383			44.274
Elevator	106.875			112.433
Andre installationer	32.014			0
Affaldssortering	58.409			0
'- refusion fra KBH Kommune	-58.409			0
Udskiftning af døre/vinduer i erhverv	319.250			0
Anden vedligeholdelse	59.732			37.199
I alt	1.308.487	1.150.000	1.150.000	827.458

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Svalegange, døre og vinduer mod gård	121.130	50.000	0	12.620.172
Gårdlaug - fælles affaldsløsning	0	200.000	200.000	0
I alt	121.130	250.000	200.000	12.620.172

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

8. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	988.657	1.501.600	1.002.300	1.457.638
Forsikringer	218.691	205.000	230.000	195.187
I alt	1.207.348	1.706.600	1.232.300	1.652.825

9. Forbrugsafgifter

El	232.783	400.000	300.000	365.789
Vandafgift (- refusion fra erhverv)	359.530	350.000	350.000	304.544
Renovation m.v.	570.588	0	617.800	0
I alt	1.162.901	750.000	1.267.800	670.333

10. Renholdelse

Varmemester	514.814	540.000	540.000	524.521
Afløser varmemester	58.856	60.000	60.000	48.019
Sociale ydelser	4.540	5.000	5.000	4.615
Hovedrengøring	41.360	40.000	40.000	24.000
Trappevask	26.618	50.000	50.000	30.489
Vinduespolering	49.815	50.000	50.000	48.128
Affaldsgebyr	6.875	1.000	1.000	875
Graffitijernelse	16.299	25.000	25.000	34.625
Snerydning	-10.124	0	0	1.125
Gårdlauget Valhalla	138.813	139.000	139.000	138.813
Anden renholdelse	34.994	55.000	55.000	60.064
I alt	882.860	965.000	965.000	915.274

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
11. Administrationsomkostninger				
Administration	370.426	385.000	375.000	427.621
Revision og regnskabsmæssig assistance	50.600	49.100	50.600	49.100
Varmeregnskabshonorar	62.606	51.000	63.000	50.438
Advokathonorar (erhvervslejekontrakter)	25.000	0	0	99.188
Advokathonorar ved retssager/fogedsager	198.579	50.000	50.000	13.000
Porto	601	2.000	2.000	340
Probo	5.070	5.000	5.000	4.605
Bankgebyr og andre gebyrer	24.352	23.500	24.500	23.294
Tilsyn/rådgivning	9.625	50.000	50.000	8.085
Andre administrationsomkostninger	1.900	0	2.000	2.400
I alt	748.759	615.600	622.100	678.071

12. Foreningsomkostninger

Telefon inkl. varmemestertelefon	16.813	58.000	58.000	57.540
Valuarvurdering	49.700	0	0	0
Kopiering og kontorartikler	7.627	10.000	10.000	8.559
Møder og generalforsamling	15.253	25.000	25.000	12.539
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	25.675	27.000	27.000	26.663
Blomster og gaver	3.254	5.000	5.000	3.308
Bidrag til arrangementer	0	10.000	25.000	11.838
Ejendommens andel i varmeudgifter	11.398	15.000	15.000	14.495
Elevatorabonnement	19.000	0	20.000	87.450
Tab lejere	0	0	0	30.723
Internet	4.641	4.000	5.000	2.598
Honorar ejendomsmægler	116.185	0	0	0
Andre abonnementer	0	2.000	2.000	0
Andre foreningsudgifter (heraf drift af beboerrum kr. 913)	938	10.000	10.000	1.138
I alt	270.484	166.000	202.000	256.851

		Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
13. Finansielle omkostninger				
Renter, realkreditinstitutter	582.761	582.800	560.100	605.090
Renter, bankkonto	0	0	0	13.647
Låneomkostninger	0	0	0	12.500
Andre renter	915	0	0	415
I alt	583.676	582.800	560.100	631.652

14. Ejendom

Kostpris pr. 01.07.23	20.831.673	20.831.673
Kostpris pr. 30.06.24	20.831.673	20.831.673
Opskrivninger pr. 01.07.23	240.518.327	231.018.327
Opskrivninger i året	0	9.500.000
Opskrivninger pr. 30.06.24	240.518.327	240.518.327
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	261.350.000	261.350.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 (kopi) udgør	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 2020 (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.

	30.06.24	30.06.23
	DKK	DKK

15. Tilgodehavende hos beboere

Beboerkonto andelssalg	16.209	16.520
Restancer	417.959	41.150
Andre tilgodehavende, lejere og andelshavere	35.683	0
I alt	469.851	57.670

16. Andre tilgodehavender

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	-757.342	-747.153
Afholdte udgifter til opvarmning	874.037	758.795
Varmeregnskab i alt	116.695	11.642
Andre tilgodehavender	0	841
I alt	116.695	12.483

17. Periodeafgrænsningsposter

Graffiti afrensning	4.182	4.039
Forsikringer	124.349	128.053
I alt	128.531	132.092

18. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.06.24	Indestående 30.06.23
Danske Bank A/S, erhvervsgiro	6.785	8.451
Danske Bank A/S, foreningskonto	299.546	2.516.325
Danske Bank A/S, kassebeholdning	69.148	48.786
Danske Bank A/S, aftalekonto	1.007.300	0
I alt	1.382.779	2.573.562

	30.06.24	30.06.23
	DKK	DKK

19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.07.23	2.115.271	21.214.249
Regulering andre reserver	-625.913	-19.098.978
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 30.06.24	1.489.358	2.115.271

20. Reserveret til istandsættelse af trapper

Reserveret til istandsættelse af trapper pr. 01.07.23	420.250	377.500
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	28.500	42.750
Reserveret til istandsættelse af trapper pr. 30.06.24	448.750	420.250

21. Reserve iht. ABL §5 stk. 6, byfornyelse

Reserve iht. ABL §5 stk. 6, byfornyelse pr. 01.07.23	2.650.797	2.650.797
Reserve iht. ABL §5 stk. 6, byfornyelse pr. 30.06.24	2.650.797	2.650.797

22. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023/24	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 30.06.24	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.24
Lån 025: Kontantlån. Obligationsrente 0,5 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.	30.799.000	79,69	16 år 6 md.	0,6824	293.432	1.467.094	25.699.832	20.789.299	25.699.832
Lån 026: Kontantlån. Obligationsrente 3,0 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.	8.440.000	92,80	27 år 11 md	3,1200	289.329	179.252	8.060.684	7.588.211	8.060.684
Gæld til realkreditinstitutter i alt					582.761	1.646.346	33.760.516	28.377.510	33.760.516

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	33.760.516	1.662.042	32.098.474	25.288.312
I alt	33.760.516	1.662.042	32.098.474	25.288.312

	30.06.24	30.06.23
	DKK	DKK

23. Modtagne forudbetalinger og deposita

Forudbetalt husleje fra lejere	141	141
Forudbetalt leje og deposita	350.646	400.870
Nøglededeposita	52.900	51.900
Deposita fjernbetjening port	41.600	38.600
Deposita Europark P-tilladelser	39.800	38.200
Deposita selskabslokale	1.000	4.000
I alt	486.087	533.711

24. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	50.600	49.100
Ørsted bol 176 (tom)	110	0
Ok, el maj og juni	34.759	22.777
Forudbetaling IT-Netværket vedr. antenneplads	0	26.931
Øvrige kreditorer	145.299	286.803
I alt	230.768	385.611

25. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	14.122	13.568
ATP og andre sociale ydelser	1.782	852
Feriepenge	34.949	60.000
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	50.853	74.420
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	177.689	9.093
Mellemregning med andelshavere	0	157.834
Anden gæld, andelshavere og lejere	0	2.477
Diverse omkostninger	27.167	12.104
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	11.850	0
Øvrig anden gæld i alt	216.706	181.508
Anden gæld, kortfristet i alt	267.559	255.928

26. Eventualforpligtelser

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 den 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.

Deklaration om tilbagebetaling af tilskud vedrørende byfornyelse

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til § 26 i lovebekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på 2.650.797 kr. til ejendommen matr.nr. 3822 og 3823 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Tagensvej 116 - 126 er der i medfør af § 29 i samme lov fastsat følgende vilkår for støtten. Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. august 2019 for en højere pris end 218.021.683 kr. med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

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

Andre eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 39.239.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

28. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	30.06.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	224.114.021
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	33.760.516
Prioritetsgæld, kursværdi	-28.377.510
Valuarvurdering pr. 30. juni 2023	-261.350.000
Valuarvurdering pr. 30. juni 2020	251.850.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-4.116.994
Samlet andelsværdi	219.997.027
Den samlede indskudskapital udgør i alt	653.789
Værdi pr. indskudt andelskrone	336,50
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 25. oktober 2023)	336,50

29. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bolig	Beskrivelse	Indskud DKK	BBR M2	Andelsværdi
1	Tagensvej 116, lejl. 115	3.960,81	70	1.332.813
2	Tagensvej 116, lejl. 117	3.847,62	66	1.294.724
3	Tagensvej 116, lejl. 119	3.960,81	70	1.332.813
4	Tagensvej 116, lejl. 121	3.847,62	66	1.294.724
5	Tagensvej 116, lejl. 123	3.960,81	70	1.332.813
6	Tagensvej 116, lejl. 125	3.847,62	66	1.294.724
7	Tagensvej 116, lejl. 127	3.960,81	70	1.332.813
8	Tagensvej 116, lejl. 129	4.187,22	74	1.409.000
9	Tagensvej 116, lejl. 120	5.432,01	98	1.827.871
10	Tagensvej 116, lejl. 215	3.960,81	70	1.332.813
12	Tagensvej 116, lejl. 219	3.960,81	70	1.332.813
13	Tagensvej 116, lejl. 221	3.847,62	66	1.294.724
14	Tagensvej 116, lejl. 223	3.960,81	70	1.332.813
15	Tagensvej 116, lejl. 225	3.847,62	66	1.294.724
16	Tagensvej 116, lejl. 227	3.960,81	70	1.332.813
17	Tagensvej 116, lejl. 229	4.187,22	74	1.409.000
18	Tagensvej 116, lejl. 220	5.432,01	98	1.827.871
19	Tagensvej 116, lejl. 315	3.960,81	70	1.332.813
20	Tagensvej 116, lejl. 317	3.847,62	66	1.294.724
21	Tagensvej 116, lejl. 319	3.960,81	70	1.332.813
22	Tagensvej 116, lejl. 321	3.847,62	66	1.294.724
23	Tagensvej 116, lejl. 323	3.960,81	70	1.332.813
24	Tagensvej 116, lejl. 325	3.847,62	66	1.294.724
25	Tagensvej 116, lejl. 327	3.960,81	70	1.332.813
26	Tagensvej 116, lejl. 329	4.187,22	74	1.409.000
27	Tagensvej 116, lejl. 320	5.432,01	98	1.827.871
28	Tagensvej 116, lejl. 415	3.960,81	70	1.332.813
29	Tagensvej 116, lejl. 417	3.847,62	66	1.294.724
30	Tagensvej 116, lejl. 419	3.960,81	70	1.332.813
31	Tagensvej 116, lejl. 421	3.847,62	66	1.294.724
32	Tagensvej 116, lejl. 423	3.960,81	70	1.332.813
33	Tagensvej 116, lejl. 425	3.847,62	66	1.294.724
34	Tagensvej 116, lejl. 427	3.960,81	70	1.332.813
35	Tagensvej 116, lejl. 429	4.187,22	74	1.409.000
36	Tagensvej 116, lejl. 420	5.432,01	98	1.827.871
37	Tagensvej 116, lejl. 515	3.960,81	70	1.332.813
38	Tagensvej 116, lejl. 517	3.847,62	66	1.294.724
39	Tagensvej 116, lejl. 519	3.960,81	70	1.332.813
40	Tagensvej 116, lejl. 521	3.847,62	66	1.294.724
41	Tagensvej 116, lejl. 523	3.960,81	70	1.332.813
42	Tagensvej 116, lejl. 525	3.847,62	66	1.294.724
43	Tagensvej 116, lejl. 527	3.960,81	70	1.332.813
44	Tagensvej 116, lejl. 529	4.187,22	74	1.409.000
45	Tagensvej 116, lejl. 52	5.432,01	98	1.827.871
46	Tagensvej 116, lejl. 615	3.960,81	70	1.332.813
47	Tagensvej 116, lejl. 617	3.847,62	66	1.294.724

48	Tagensvej 116, lejl. 619	3.960,81	70	1.332.813
49	Tagensvej 116, lejl. 621	3.847,62	66	1.294.724
50	Tagensvej 116, lejl. 623	3.960,81	70	1.332.813
51	Tagensvej 116, lejl. 625	3.847,62	66	1.294.724
52	Tagensvej 116, lejl. 627	3.960,81	70	1.332.813
53	Tagensvej 116, lejl. 629	4.187,22	74	1.409.000
54	Tagensvej 116, lejl. 620	5.432,01	98	1.827.871
55	Tagensvej 118, lejl. 22	4.036,26	70	1.358.201
56	Tagensvej 118, lejl. 24	4.036,26	70	1.358.201
57	Tagensvej 118, lejl. 122	4.036,26	70	1.358.201
58	Tagensvej 118, lejl. 124	4.036,26	70	1.358.201
59	Tagensvej 118, lejl. 222	4.036,26	70	1.358.201
60	Tagensvej 118, lejl. 224	4.036,26	70	1.358.201
61	Tagensvej 118, lejl. 322	4.036,26	70	1.358.201
62	Tagensvej 118, lejl. 324	4.036,26	70	1.358.201
63	Tagensvej 120, lejl. 26	4.036,26	70	1.358.201
65	Tagensvej 120, lejl. 126	4.036,26	70	1.358.201
66	Tagensvej 120, lejl. 128	4.300,98	75	1.447.280
67	Tagensvej 120, lejl. 226	4.036,26	70	1.358.201
68	Tagensvej 120, lejl. 228	4.300,38	75	1.447.078
69	Tagensvej 120, lejl. 326	4.036,26	70	1.358.201
70	Tagensvej 120, lejl. 328	4.300,38	75	1.447.078
71	Tagensvej 126, lejl. 1	3.885,39	72	1.307.434
72	Tagensvej 126, lejl. 3	3.093,24	56	1.040.875
73	Tagensvej 126, lejl. 5	3.093,24	56	1.040.875
74	Tagensvej 126, lejl. 7	3.093,24	56	1.040.875
75	Tagensvej 126, lejl. 9	3.093,24	56	1.040.875
76	Tagensvej 126, lejl. 11	3.093,24	56	1.040.875
77	Tagensvej 126, lejl. 13	4.149,42	77	1.396.280
78	Tagensvej 126, lejl. 101	3.885,39	72	1.307.434
79	Tagensvej 126, lejl. 103	3.093,24	56	1.040.875
80	Tagensvej 126, lejl. 105	3.093,24	56	1.040.875
81	Tagensvej 126, lejl. 107	3.093,24	56	1.040.875
82	Tagensvej 126, lejl. 109	3.093,24	56	1.040.875
83	Tagensvej 126, lejl. 111	3.093,24	56	1.040.875
84	Tagensvej 126, lejl. 113	4.149,42	77	1.396.280
85	Tagensvej 126, lejl. 102	4.111,71	76	1.383.590
86	Tagensvej 126, lejl. 104	3.093,24	56	1.040.875
87	Tagensvej 126, lejl. 106	3.093,24	56	1.040.875
88	Tagensvej 126, lejl. 108	3.093,24	56	1.040.875
89	Tagensvej 126, lejl. 110	3.093,24	56	1.040.875
90	Tagensvej 126, lejl. 112	3.093,24	56	1.040.875
91	Tagensvej 126, lejl. 114	3.093,24	56	1.040.875
92	Tagensvej 126, lejl. 116	3.093,24	56	1.040.875
93	Tagensvej 126, lejl. 118	4.149,42	77	1.396.280
94	Tagensvej 126, lejl. 201	3.885,39	72	1.307.434
95	Tagensvej 126, lejl. 203	3.093,24	56	1.040.875
96	Tagensvej 126, lejl. 205	3.093,24	56	1.040.875
97	Tagensvej 126, lejl. 207	3.093,24	56	1.040.875
98	Tagensvej 126, lejl. 209	3.093,24	56	1.040.875
99	Tagensvej 126, lejl. 211	3.093,24	56	1.040.875
100	Tagensvej 126, lejl. 213	4.149,42	77	1.396.280
101	Tagensvej 126, lejl. 202	4.111,71	76	1.383.590
102	Tagensvej 126, lejl. 204	3.093,24	56	1.040.875
103	Tagensvej 126, lejl. 206	3.093,24	56	1.040.875

104	Tagensvej 126, lejl. 208	3.093,24	56	1.040.875
105	Tagensvej 126, lejl. 210	3.093,24	56	1.040.875
106	Tagensvej 126, lejl. 212	3.093,24	56	1.040.875
107	Tagensvej 126, lejl. 214	3.093,24	56	1.040.875
108	Tagensvej 126, lejl. 216	3.093,24	56	1.040.875
109	Tagensvej 126, lejl. 218	4.149,42	77	1.396.280
110	Tagensvej 126, lejl. 301	3.885,39	72	1.307.434
111	Tagensvej 126, lejl. 303	3.093,24	56	1.040.875
112	Tagensvej 126, lejl. 305	3.093,24	56	1.040.875
113	Tagensvej 126, lejl. 307	3.093,24	56	1.040.875
114	Tagensvej 126, lejl. 309	3.093,24	56	1.040.875
115	Tagensvej 126, lejl. 311	3.093,24	56	1.040.875
116	Tagensvej 126, lejl. 313	4.149,42	77	1.396.280
117	Tagensvej 126, lejl. 302	4.111,71	76	1.383.590
118	Tagensvej 126, lejl. 304	3.093,24	56	1.040.875
119	Tagensvej 126, lejl. 306	3.093,24	56	1.040.875
120	Tagensvej 126, lejl. 308	3.093,24	56	1.040.875
121	Tagensvej 126, lejl. 310	3.093,24	56	1.040.875
122	Tagensvej 126, lejl. 312	3.093,24	56	1.040.875
123	Tagensvej 126, lejl. 314	3.093,24	56	1.040.875
124	Tagensvej 126, lejl. 316	3.093,24	56	1.040.875
125	Tagensvej 126, lejl. 318	4.149,42	77	1.396.280
126	Tagensvej 126, lejl. 401	3.885,39	72	1.307.434
127	Tagensvej 126, lejl. 403	3.093,24	56	1.040.875
128	Tagensvej 126, lejl. 405	3.093,24	56	1.040.875
129	Tagensvej 126, lejl. 407	3.093,24	56	1.040.875
130	Tagensvej 126, lejl. 409	3.093,24	56	1.040.875
131	Tagensvej 126, lejl. 411	3.093,24	56	1.040.875
132	Tagensvej 126, lejl. 413	4.149,42	77	1.396.280
133	Tagensvej 126, lejl. 402	4.111,71	76	1.383.590
134	Tagensvej 126, lejl. 404	3.093,24	56	1.040.875
135	Tagensvej 126, lejl. 406	3.093,24	56	1.040.875
136	Tagensvej 126, lejl. 408	3.093,24	56	1.040.875
137	Tagensvej 126, lejl. 410	3.093,24	56	1.040.875
138	Tagensvej 126, lejl. 412	3.093,24	56	1.040.875
139	Tagensvej 126, lejl. 414	3.093,24	56	1.040.875
140	Tagensvej 126, lejl. 416	3.093,24	56	1.040.875
141	Tagensvej 126, lejl. 418	4.149,42	77	1.396.280
142	Tagensvej 126, lejl. 501	3.885,39	72	1.307.434
143	Tagensvej 126, lejl. 503	3.093,24	56	1.040.875
144	Tagensvej 126, lejl. 505	3.093,24	56	1.040.875
145	Tagensvej 126, lejl. 507	3.093,24	56	1.040.875
146	Tagensvej 126, lejl. 509	3.093,24	56	1.040.875
147	Tagensvej 126, lejl. 511	3.093,24	56	1.040.875
148	Tagensvej 126, lejl. 513	4.149,42	77	1.396.280
149	Tagensvej 126, lejl. 502	4.111,71	76	1.383.590
150	Tagensvej 126, lejl. 502	3.093,24	56	1.040.875
151	Tagensvej 126, lejl. 506	3.093,24	56	1.040.875
152	Tagensvej 126, lejl. 508	3.093,24	56	1.040.875
153	Tagensvej 126, lejl. 510	3.093,24	56	1.040.875
154	Tagensvej 126, lejl. 512	3.093,24	56	1.040.875
155	Tagensvej 126, lejl. 514	3.093,24	56	1.040.875
156	Tagensvej 126, lejl. 516	3.093,24	56	1.040.875
157	Tagensvej 126, lejl. 518	4.149,42	77	1.396.280
158	Tagensvej 126, lejl. 601	3.885,39	72	1.307.434

159	Tagensvej 126, lejl. 603	3.093,24	56	1.040.875
160	Tagensvej 126, lejl. 605	3.093,24	56	1.040.875
161	Tagensvej 126, lejl. 607	3.093,24	56	1.040.875
162	Tagensvej 126, lejl. 609	3.093,24	56	1.040.875
163	Tagensvej 126, lejl. 611	3.093,24	56	1.040.875
164	Tagensvej 126, lejl. 613	4.149,42	77	1.396.280
165	Tagensvej 126, lejl. 602	4.111,71	76	1.383.590
166	Tagensvej 126, lejl. 604	3.093,24	56	1.040.875
167	Tagensvej 126, lejl. 606	3.093,24	56	1.040.875
168	Tagensvej 126, lejl. 608	3.093,24	56	1.040.875
169	Tagensvej 126, lejl. 610	3.093,24	56	1.040.875
170	Tagensvej 126, lejl. 612	3.093,24	56	1.040.875
171	Tagensvej 126, lejl. 614	3.093,24	56	1.040.875
172	Tagensvej 126, lejl. 616	3.093,24	56	1.040.875
173	Tagensvej 126, lejl. 618	4.149,42	77	1.396.280
174	Tagensvej 126, butik	11.547,07	525	3.885.589
175	Tagensvej 116, butik (erhvervsandel)	8.876,70	162	2.987.010
182	Tagensvej 122 G, butik (erhvervsandel)	9.853,72	173	3.315.777
	Afrunding	0,00	0	-2.836
I alt		653.788,64	12.032	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 fkast. 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.

Ejendommen til den senest kendte offentlige vurdering kr. 212.000.000 med tillæg af ændring i nettoprisindekset for perioden okt. 2012 - okt. 2023, kr. 43.393.075, udgør i alt kr. 255.393.075.

30. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal*Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm		
		30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23	30.06.22
B1	Andelsboliger	171	171	11.172	11.074	11.074
B2	Erhvervsandele	3	3	860	860	860
B3	Boliglejemål	2	2	141	239	239
B4	Erhvervslejemål	6	6	597	597	597
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	71	71	552	552	552
B6	Andelsboliger i alt	253	253	13.322	13.322	13.322

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (BBR)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1977.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1959.

	Ja	Nej
--	----	-----

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X
----	--	---

E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: IR	
----	--	--

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.	
----	---	--

	Ja	Nej
--	----	-----

F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X
-----	--	---

				DKK pr. kvm	
		30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	251.850.000	251.850.000	18.905	18.905
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.588.905	5.186.318	344	389
				30.06.24	30.06.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			2	2
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			87	86
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	514.308	504.224	513	507
H2	Erhvervslejeindtægter	47.861	53.206	48	54
H3	Boliglejeindtægter	7.887	7.887	8	8

30. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.06.24	30.06.23

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	18.284	12.284
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.713	2.813
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	20.997	15.097

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023/24	2022/23	2021/22

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	97	-901	98
R	Årets afdrag	137	136	123

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023/24	2022/23	2021/22

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	98	62	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	947	48
M3	Vedligeholdelse i alt	107	1.009	119

31. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Aktuelle og udskudte skatter

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

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/dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

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

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-11-15 09:11:22 UTC



Liv Kjeldager Dupont

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-15 09:44:12 UTC



Emil Colling Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: 7ba47d08-8168-44c7-a553-abbfdc8defc2

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-11-15 11:54:34 UTC



Simon Nam Thanh Vu

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagengård I & II

Serienummer: 8e96f4c1-d535-4d56-aaa9-3d5cc88f24de

IP: 129.142.xxx.xxx

2024-11-15 13:28:18 UTC



Anne Elisabeth Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

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

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-11-15 15:07:46 UTC



Christopher Emil Gersbøll Ilfeldt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: 3a505fd6-1fdd-4bd5-8a8f-91bd7249b92e

IP: 155.190.xxx.xxx

2024-11-18 11:08:58 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 Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-11-18 16:05:38 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>**