

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Nærværende årsrapport for 2024/25 er tilrettet generalforsamlingens vedtagelse af 20. oktober 2025 og erstatter oprindeligt udarbejdet årsrapport for 2024/25 af 18. september 2025.

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
Christopher Emil Gersbøll Ilfeldt
Liv Kjeldager Dupont
Simon Nam Thanh Vu
Emil Colling Larsen

Administrator

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

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Advokat

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 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. 30.06.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 3. november 2025

Bestyrelse

Anne Elisabeth Nielsen
Formand

Christopher Emil Gersbøll
Ifeldt

Liv Kjeldager Dupont

Simon Nam Thanh Vu

Emil Colling Larsen

Vedtaget på generalforsamling den 20. oktober 2025.

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25. 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. 30.06.25.

København N, den 3. november 2025

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 01.07.24 - 30.06.25, 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. 30.06.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 3. november 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24681

Note	2024/25 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2023/24 DKK
		budget 2024/25 DKK	budget 2025/26 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	6.727.776	6.542.000	7.146.900	6.463.946
2 Lejeindtægter, beboelse	94.053	95.900	52.700	95.845
3 Lejeindtægter, erhverv	532.122	663.400	560.000	444.534
4 Andre lejeindtægter	55.504	55.300	55.800	54.903
Vaskeriindtægter	280.910	180.000	180.000	277.316
5 Andre indtægter	100.024	110.000	110.000	106.109
Indtægter i alt	7.790.389	7.646.600	8.105.400	7.442.653
6 Vedligeholdelse, løbende	-924.970	-1.150.000	-1.150.000	-1.308.487
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-601.168	-5.300.000	-4.499.000	-121.130
8 Ejendomsskat og forsikringer	-1.273.177	-1.232.300	-1.325.000	-1.207.348
9 Forbrugsafgifter	-1.221.150	-1.267.800	-1.231.800	-1.162.901
10 Renholdelse	-940.473	-965.000	-1.090.700	-882.860
11 Administrationsomkostninger	-570.920	-622.100	-609.600	-748.759
12 Foreningsomkostninger	-242.309	-202.000	-194.000	-270.484
Omkostninger i alt	-5.774.167	-10.739.200	-10.100.100	-5.701.969
Resultat før finansielle poster	2.016.222	-3.092.600	-1.994.700	1.740.684
Finansielle indtægter	38.414	0	0	12.523
13 Finansielle omkostninger	-633.097	-560.100	-751.000	-583.676
Finansielle poster i alt	-594.683	-560.100	-751.000	-571.153
Årets resultat	1.421.539	-3.652.700	-2.745.700	1.169.531

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	1.685.495	1.662.000	1.767.400	1.646.346
Overført restandel af årets resultat	-263.956	-5.314.700	-4.513.100	-476.815
Overført til "Overført resultat" i alt	1.421.539	-3.652.700	-2.745.700	1.169.531
I alt	1.421.539	-3.652.700	-2.745.700	1.169.531

AKTIVER		30.06.25	30.06.24
Note		DKK	DKK
14	Ejendom	323.400.000	261.350.000
Materielle anlægsaktiver i alt		323.400.000	261.350.000
Anlægsaktiver i alt		323.400.000	261.350.000
15	Tilgodehavende hos beboere	25.602	469.851
16	Andre tilgodehavender	0	116.695
17	Periodeafgrænsningsposter	140.504	128.531
Tilgodehavender i alt		166.106	715.077
18	Likvide beholdninger	9.237.155	1.382.779
Omsætningsaktiver i alt		9.403.261	2.097.856
Aktiver i alt		332.803.261	263.447.856

		30.06.25	30.06.24
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	657.637	653.789
	Reserve for opskrivninger	302.568.327	240.518.327
	Overført resultat	-31.234.835	-17.058.095
	Egenkapital før andre reserver	271.991.129	224.114.021
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	18.345.063	1.489.358
20	Reserveret til istandsættelse af trapper	476.500	448.750
21	Reserve iht. ABL §5 stk. 6, byfornyelse	2.650.797	2.650.797
	Andre reserver i alt	21.472.360	4.588.905
	Egenkapital i alt	293.463.489	228.702.926
22	Gæld til realkreditinstitutter	35.409.669	32.098.474
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.409.669	32.098.474
22	Gæld til realkreditinstitutter	1.767.353	1.662.042
23	Modtagne forudbetalinger og deposita	470.651	486.087
24	Leverandører af varer og tjenesteydelser	391.065	230.768
25	Anden gæld	1.301.034	267.559
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.930.103	2.646.456
	Gældsforpligtelser i alt	39.339.772	34.744.930
	Passiver i alt	332.803.261	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 værdiforrin- gelse af ejendomme	Reserveret til Reserve iht. ABL §5 stk. 6, Egenkapital	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	227.504.895
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	0	0	0	0	0	28.500	0	28.500
Regulering reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0	625.913	625.913	-625.913	0	0	0
Årets resultat	0	0	1.169.531	1.169.531	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	228.702.926

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 værdiforrin- gelse af ejendomme	Reserveret til Reserve iht. ABL §5 stk. 6, Egenkapital i alt			
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25									
Saldo pr. 01.07.24	653.789	240.518.327	-17.058.095	224.114.021	1.489.358	448.750	2.650.797	228.702.926	
Årets indskud fra nye andelshavere	3.848	0	0	3.848	0	0	0	3.848	
Regulering, opskrivning af ejendom	0	62.050.000	0	62.050.000	0	0	0	62.050.000	
Tillægsværdi ved salg af bolig 11 fra lejebolig til andel	0	0	1.257.426	1.257.426	0	0	0	1.257.426	
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	0	0	0	0	0	27.750	0	27.750	
Regulering reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0	-16.855.705	-16.855.705	16.855.705	0	0	0	
Årets resultat	0	0	1.421.539	1.421.539	0	0	0	1.421.539	
Saldo pr. 30.06.25	657.637	302.568.327	-31.234.835	271.991.129	18.345.063	476.500	2.650.797	293.463.489	

	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
--	--	--	--	----------------

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter - medlemmer	6.169.006	6.003.600	6.596.200	5.885.882
Boligafgift - erhverv - medlemmer	299.405	291.500	318.500	285.818
Garageleje - medlemmer	196.009	193.500	175.500	227.201
Kælderleje - medlemmer	56.520	49.400	49.700	61.385
El-forbrug garageleje - medlemmer	6.836	4.000	7.000	3.660
I alt	6.727.776	6.542.000	7.146.900	6.463.946

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	94.053	95.900	52.700	95.845
I alt	94.053	95.900	52.700	95.845

3. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhverv	664.700	663.400	560.000	597.137
Tomgang vedr. leje, erhverv	-132.578	0	0	-152.603
I alt	532.122	663.400	560.000	444.534

4. Andre lejeindtægter

Kælderleje - ikke medlemmer	807	800	800	807
Lejeindtægter vedr. antenneplads	54.697	54.500	55.000	54.096
I alt	55.504	55.300	55.800	54.903

	Ikke revideret		Ikke revideret	
	2024/25	budget	budget	2023/24
	DKK	DKK	DKK	DKK
5. Andre indtægter				
Selskabslokale	4.500	10.000	10.000	7.000
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	27.750	0	0	28.500
- overført til hensættelser	-27.750	0	0	-28.500
Flyttegebyrer	92.400	100.000	100.000	96.600
Andre indtægter	3.124	0	0	2.509
I alt	100.024	110.000	110.000	106.109

6. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0			10.813
Murer	27.616			16.680
Tømrer	15.356			70.221
Blikkenslager og VVS	130.659			153.183
Elektriker	95.602			127.950
Kloak	7.317			-1.313
Gårdsplads og vej	31.090			4.612
Varmeanlæg	247.327			243.398
Låseservice og navneskilte	58.333			40.383
Elevator	95.326			106.875
Andre installationer	0			32.014
Anden vedligeholdelse	48.236			59.732
Drift af vaskeri	144.358			124.689
Affaldssortering	0			58.409
- refusion fra KBH Kommune	0			-58.409
Udskiftning af døre/vinduer i erhverv	0			319.250
Maling af butik Tagensvej 122 A	23.750			0
I alt	924.970	1.150.000	1.150.000	1.308.487

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Svalegange, døre og vinduer mod gård	0	200.000	0	121.130
Tagudskiftning på sidebygningen	601.168	5.100.000	4.499.000	0
I alt	601.168	5.300.000	4.499.000	121.130

	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
--	--	--	--	----------------

8. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	1.033.457	1.002.300	1.090.000	988.657
Forsikringer	239.720	230.000	235.000	218.691
I alt	1.273.177	1.232.300	1.325.000	1.207.348

9. Forbrugsafgifter

El	221.337	300.000	225.000	232.783
Vandafgift (- refusion fra erhverv)	393.929	350.000	398.800	359.530
Renovation m.v.	605.884	617.800	608.000	570.588
I alt	1.221.150	1.267.800	1.231.800	1.162.901

10. Renholdelse

Varmemester	568.012	540.000	573.100	514.814
Afløser varmemester	73.909	60.000	75.000	58.856
Sociale ydelser	4.521	5.000	4.500	4.540
Hovedrengøring	0	40.000	45.000	41.360
Trappevask	82.643	50.000	102.000	26.618
Vinduespolering	47.176	50.000	48.000	49.815
Affaldsgebyr	9.625	1.000	10.000	6.875
Graffiti fjernelse	16.854	25.000	25.000	16.299
Snerydning	1.500	0	1.500	-10.124
Gårdlauget Valhalla	138.813	139.000	166.600	138.813
Anden renholdelse	-2.580	55.000	40.000	34.994
I alt	940.473	965.000	1.090.700	882.860

		Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
11. Administrationsomkostninger				
Administration	373.672	375.000	389.800	370.426
Revision og regnskabsmæssig assistance	51.600	50.600	53.100	50.600
Varmeregnskabshonorar	63.777	63.000	64.500	62.606
Advokathonorar (bistand vedr. evt. ombygning af erhvervsandel)	81.713	0	0	25.000
Advokathonorar	0	50.000	65.000	198.579
Yderligere udbetalt fra retshjælp	-40.849	0	0	0
Porto	0	2.000	2.000	601
Probo	5.595	5.000	5.700	5.070
Bankgebyr og andre gebyrer	27.278	24.500	27.500	24.352
Tilsyn/rådgivning	6.234	50.000	0	9.625
Andre administrationsomkostninger	1.900	2.000	2.000	1.900
I alt	570.920	622.100	609.600	748.759

12. Foreningsomkostninger

Telefon inkl. varmemestertelefon	16.579	58.000	17.000	16.813
Valuarvurdering	25.000	0	0	49.700
Kopiering og kontorartikler	0	10.000	10.000	7.627
Møder og generalforsamling	21.234	25.000	25.000	15.253
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	29.575	27.000	31.500	25.675
Blomster og gaver	2.957	5.000	5.000	3.254
Bidrag til arrangementer	13.344	25.000	25.000	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	27.531	15.000	25.000	11.398
Elevatorabonnement	35.200	20.000	35.500	19.000
Internet	7.895	5.000	8.000	4.641
Honorar ejendomsmægler	13.374	0	0	116.185
Kørselsgodtgørelse	456	0	0	0
Ladestandere	40.000	2.000	2.000	0
Andre foreningsudgifter (heraf kørestolsrampe kr. 9.069)	9.164	10.000	10.000	938
I alt	242.309	202.000	194.000	270.484

	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
13. Finansielle omkostninger				
Renter, realkreditinstitutter	618.561	560.100	751.000	582.761
Renter, bankkonto	208	0	0	0
Låneomkostninger	14.325	0	0	0
Andre renter	3	0	0	915
I alt	633.097	560.100	751.000	583.676

14. Ejendom

Kostpris pr. 01.07.24	20.831.673	20.831.673
Kostpris pr. 30.06.25	20.831.673	20.831.673
Opskrivninger pr. 01.07.24	240.518.327	240.518.327
Opskrivninger i året	62.050.000	0
Opskrivninger pr. 30.06.25	302.568.327	240.518.327
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	323.400.000	261.350.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	212.000.000	212.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 29. august 2025 af ejendomsmægler og valuar Per-Henrik Schultz-Jensen fra PH Erhverv.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,25% ved anvendelse af en DCF-model.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

15. Tilgodehavende hos beboere

Beboerkonto andelssalg	0	16.209
Restancer	0	417.959
Andre tilgodehavender, lejere og andelshavere	25.602	35.683

I alt	25.602	469.851
-------	--------	---------

	30.06.25	30.06.24
	DKK	DKK

16. Andre tilgodehavender

Sidste års varmeregnskab	0	0
Opkrævet acontovarme	0	-757.342
Afholdte udgifter til opvarmning	0	874.037
Varmeregnskab i alt	0	116.695

17. Periodeafgrænsningsposter

Graffiti afrensning	4.309	4.182
Forsikringer	136.195	124.349
I alt	140.504	128.531

18. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.06.25	Indestående 30.06.24
Danske Bank A/S, erhvervs giro	5.134	6.785
Danske Bank A/S, foreningskonto	9.147.802	299.546
Danske Bank A/S, kassebeholdning	84.219	69.148
Danske Bank A/S, aftalekonto	0	1.007.300
I alt	9.237.155	1.382.779

	30.06.25	30.06.24
	DKK	DKK

19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.07.24	1.489.358	2.115.271
Regulering andre reserver	16.855.705	-625.913
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 30.06.25	18.345.063	1.489.358

20. Reserveret til istandsættelse af trapper

Reserveret til istandsættelse af trapper pr. 01.07.24	448.750	420.250
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	27.750	28.500
Reserveret til istandsættelse af trapper pr. 30.06.25	476.500	448.750

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

Reserve iht. ABL §5 stk. 6, byfornyelse pr. 01.07.24	2.650.797	2.650.797
Reserve iht. ABL §5 stk. 6, byfornyelse pr. 30.06.25	2.650.797	2.650.797

22. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024/25	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 30.06.25	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.25
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	82,75	15 år 6 md.	0,6824%	274.758	1.477.131	24.222.701	20.328.837	24.222.701
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	94,06	26 år 11 md	3,1200%	282.117	184.911	7.875.773	7.511.508	7.875.773
Lån 027: Kontantlån. Obligationsrente 4,0 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.	5.102.000	99,55	29 år 9 md.	4,1072%	61.686	23.453	5.078.548	5.120.686	5.078.548
Gæld til realkreditinstitutter i alt					618.561	1.685.495	37.177.022	32.961.031	37.177.022

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	37.177.022	1.767.353	35.409.669	28.136.803
I alt	37.177.022	1.767.353	35.409.669	28.136.803

	30.06.25	30.06.24
	DKK	DKK

23. Modtagne forudbetalinger og deposita

Forudbetalt husleje fra lejere	141	141
Forudbetalt leje og deposita	328.810	350.646
Nøglededeposita	54.000	52.900
Deposita fjernbetjening port	42.900	41.600
Deposita Europark P-tilladelser	39.800	39.800
Deposita selskabslokale	5.000	1.000
I alt	470.651	486.087

24. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	51.600	50.600
Ørsted bol 176 (tom)	0	110
Ok, el maj og juni	30.694	34.759
Valuarvurdering	25.000	0
Øvrige kreditorer	283.771	145.299
I alt	391.065	230.768

25. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	831.313	0
Afholdte udgifter til opvarmning	-808.619	0
Varmeregnskab i alt	22.694	0
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	16.236	14.122
ATP og andre sociale ydelser	1.782	1.782
Feriepenge	47.881	34.949
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	65.899	50.853
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	0	177.689
Mellemregning med andelshavere	1.184.909	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	0	11.850
Diverse omkostninger	27.532	27.167
Øvrig anden gæld i alt	1.212.441	216.706

Anden gæld, kortfristet i alt	1.301.034	267.559
-------------------------------	-----------	---------

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 17 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 6 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Deklaration om tilbagebetaling af tilskud vedrørende byfornyelse

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til § 26 i lovekædetgørelse 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 44.341.

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):

	30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	271.991.129	224.114.021
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	0	-261.350.000
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	0	251.850.000
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	37.177.022	33.760.516
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-32.961.031	-28.377.510
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	4.215.991	-4.116.994
Samlet andelsværdi	276.207.120	219.997.027
Den samlede indskudskapital udgør i alt	657.636	653.789
Værdi pr. indskudt andelskrone	420,00	336,50
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 24. oktober 2024)	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	1.663.540
2	Tagensvej 116, lejl. 117	3.847,62	66	1.616.000
3	Tagensvej 116, lejl. 119	3.960,81	70	1.663.540
4	Tagensvej 116, lejl. 121	3.847,62	66	1.616.000
5	Tagensvej 116, lejl. 123	3.960,81	70	1.663.540
6	Tagensvej 116, lejl. 125	3.847,62	66	1.616.000
7	Tagensvej 116, lejl. 127	3.960,81	70	1.663.540
8	Tagensvej 116, lejl. 129	4.187,22	74	1.758.632
9	Tagensvej 116, lejl. 120	5.432,01	98	2.281.444
10	Tagensvej 116, lejl. 215	3.960,81	70	1.663.540
11	Tagensvej 116, lejl. 217	3.847,62	66	1.616.000
12	Tagensvej 116, lejl. 219	3.960,81	70	1.663.540
13	Tagensvej 116, lejl. 221	3.847,62	66	1.616.000
14	Tagensvej 116, lejl. 223	3.960,81	70	1.663.540
15	Tagensvej 116, lejl. 225	3.847,62	66	1.616.000
16	Tagensvej 116, lejl. 227	3.960,81	70	1.663.540
17	Tagensvej 116, lejl. 229	4.187,22	74	1.758.632
18	Tagensvej 116, lejl. 220	5.432,01	98	2.281.444
19	Tagensvej 116, lejl. 315	3.960,81	70	1.663.540
20	Tagensvej 116, lejl. 317	3.847,62	66	1.616.000
21	Tagensvej 116, lejl. 319	3.960,81	70	1.663.540
22	Tagensvej 116, lejl. 321	3.847,62	66	1.616.000
23	Tagensvej 116, lejl. 323	3.960,81	70	1.663.540
24	Tagensvej 116, lejl. 325	3.847,62	66	1.616.000
25	Tagensvej 116, lejl. 327	3.960,81	70	1.663.540
26	Tagensvej 116, lejl. 329	4.187,22	74	1.758.632
27	Tagensvej 116, lejl. 320	5.432,01	98	2.281.444
28	Tagensvej 116, lejl. 415	3.960,81	70	1.663.540
29	Tagensvej 116, lejl. 417	3.847,62	66	1.616.000
30	Tagensvej 116, lejl. 419	3.960,81	70	1.663.540
31	Tagensvej 116, lejl. 421	3.847,62	66	1.616.000
32	Tagensvej 116, lejl. 423	3.960,81	70	1.663.540
33	Tagensvej 116, lejl. 425	3.847,62	66	1.616.000
34	Tagensvej 116, lejl. 427	3.960,81	70	1.663.540
35	Tagensvej 116, lejl. 429	4.187,22	74	1.758.632
36	Tagensvej 116, lejl. 420	5.432,01	98	2.281.444
37	Tagensvej 116, lejl. 515	3.960,81	70	1.663.540
38	Tagensvej 116, lejl. 517	3.847,62	66	1.616.000
39	Tagensvej 116, lejl. 519	3.960,81	70	1.663.540
40	Tagensvej 116, lejl. 521	3.847,62	66	1.616.000
41	Tagensvej 116, lejl. 523	3.960,81	70	1.663.540
42	Tagensvej 116, lejl. 525	3.847,62	66	1.616.000
43	Tagensvej 116, lejl. 527	3.960,81	70	1.663.540
44	Tagensvej 116, lejl. 529	4.187,22	74	1.758.632
45	Tagensvej 116, lejl. 52	5.432,01	98	2.281.444
46	Tagensvej 116, lejl. 615	3.960,81	70	1.663.540

Penneo dokumentnøgle: W7WPS-CTWMM-04D7T-07UHV-62MHH-Y4QAU

47	Tagensvej 116, lejl. 617	3.847,62	66	1.616.000
48	Tagensvej 116, lejl. 619	3.960,81	70	1.663.540
49	Tagensvej 116, lejl. 621	3.847,62	66	1.616.000
50	Tagensvej 116, lejl. 623	3.960,81	70	1.663.540
51	Tagensvej 116, lejl. 625	3.847,62	66	1.616.000
52	Tagensvej 116, lejl. 627	3.960,81	70	1.663.540
53	Tagensvej 116, lejl. 629	4.187,22	74	1.758.632
54	Tagensvej 116, lejl. 620	5.432,01	98	2.281.444
55	Tagensvej 118, lejl. 22	4.036,26	70	1.695.229
56	Tagensvej 118, lejl. 24	4.036,26	70	1.695.229
57	Tagensvej 118, lejl. 122	4.036,26	70	1.695.229
58	Tagensvej 118, lejl. 124	4.036,26	70	1.695.229
59	Tagensvej 118, lejl. 222	4.036,26	70	1.695.229
60	Tagensvej 118, lejl. 224	4.036,26	70	1.695.229
61	Tagensvej 118, lejl. 322	4.036,26	70	1.695.229
62	Tagensvej 118, lejl. 324	4.036,26	70	1.695.229
63	Tagensvej 120, lejl. 26	4.036,26	70	1.695.229
65	Tagensvej 120, lejl. 126	4.036,26	70	1.695.229
66	Tagensvej 120, lejl. 128	4.300,98	75	1.806.412
67	Tagensvej 120, lejl. 226	4.036,26	70	1.695.229
68	Tagensvej 120, lejl. 228	4.300,38	75	1.806.160
69	Tagensvej 120, lejl. 326	4.036,26	70	1.695.229
70	Tagensvej 120, lejl. 328	4.300,38	75	1.806.160
71	Tagensvej 126, lejl. 1	3.885,39	72	1.631.864
72	Tagensvej 126, lejl. 3	3.093,24	56	1.299.161
73	Tagensvej 126, lejl. 5	3.093,24	56	1.299.161
74	Tagensvej 126, lejl. 7	3.093,24	56	1.299.161
75	Tagensvej 126, lejl. 9	3.093,24	56	1.299.161
76	Tagensvej 126, lejl. 11	3.093,24	56	1.299.161
77	Tagensvej 126, lejl. 13	4.149,42	77	1.742.756
78	Tagensvej 126, lejl. 101	3.885,39	72	1.631.864
79	Tagensvej 126, lejl. 103	3.093,24	56	1.299.161
80	Tagensvej 126, lejl. 105	3.093,24	56	1.299.161
81	Tagensvej 126, lejl. 107	3.093,24	56	1.299.161
82	Tagensvej 126, lejl. 109	3.093,24	56	1.299.161
83	Tagensvej 126, lejl. 111	3.093,24	56	1.299.161
84	Tagensvej 126, lejl. 113	4.149,42	77	1.742.756
85	Tagensvej 126, lejl. 102	4.111,71	76	1.726.918
86	Tagensvej 126, lejl. 104	3.093,24	56	1.299.161
87	Tagensvej 126, lejl. 106	3.093,24	56	1.299.161
88	Tagensvej 126, lejl. 108	3.093,24	56	1.299.161
89	Tagensvej 126, lejl. 110	3.093,24	56	1.299.161
90	Tagensvej 126, lejl. 112	3.093,24	56	1.299.161
91	Tagensvej 126, lejl. 114	3.093,24	56	1.299.161
92	Tagensvej 126, lejl. 116	3.093,24	56	1.299.161
93	Tagensvej 126, lejl. 118	4.149,42	77	1.742.756
94	Tagensvej 126, lejl. 201	3.885,39	72	1.631.864
95	Tagensvej 126, lejl. 203	3.093,24	56	1.299.161
96	Tagensvej 126, lejl. 205	3.093,24	56	1.299.161
97	Tagensvej 126, lejl. 207	3.093,24	56	1.299.161
98	Tagensvej 126, lejl. 209	3.093,24	56	1.299.161
99	Tagensvej 126, lejl. 211	3.093,24	56	1.299.161
100	Tagensvej 126, lejl. 213	4.149,42	77	1.742.756
101	Tagensvej 126, lejl. 202	4.111,71	76	1.726.918
102	Tagensvej 126, lejl. 204	3.093,24	56	1.299.161

Penneo dokumentnøgle: W7WPS-CTWMM-04D7T-07UHV-62MHH-Y4QAU

103	Tagensvej 126, lejl. 206	3.093,24	56	1.299.161
104	Tagensvej 126, lejl. 208	3.093,24	56	1.299.161
105	Tagensvej 126, lejl. 210	3.093,24	56	1.299.161
106	Tagensvej 126, lejl. 212	3.093,24	56	1.299.161
107	Tagensvej 126, lejl. 214	3.093,24	56	1.299.161
108	Tagensvej 126, lejl. 216	3.093,24	56	1.299.161
109	Tagensvej 126, lejl. 218	4.149,42	77	1.742.756
110	Tagensvej 126, lejl. 301	3.885,39	72	1.631.864
111	Tagensvej 126, lejl. 303	3.093,24	56	1.299.161
112	Tagensvej 126, lejl. 305	3.093,24	56	1.299.161
113	Tagensvej 126, lejl. 307	3.093,24	56	1.299.161
114	Tagensvej 126, lejl. 309	3.093,24	56	1.299.161
115	Tagensvej 126, lejl. 311	3.093,24	56	1.299.161
116	Tagensvej 126, lejl. 313	4.149,42	77	1.742.756
117	Tagensvej 126, lejl. 302	4.111,71	76	1.726.918
118	Tagensvej 126, lejl. 304	3.093,24	56	1.299.161
119	Tagensvej 126, lejl. 306	3.093,24	56	1.299.161
120	Tagensvej 126, lejl. 308	3.093,24	56	1.299.161
121	Tagensvej 126, lejl. 310	3.093,24	56	1.299.161
122	Tagensvej 126, lejl. 312	3.093,24	56	1.299.161
123	Tagensvej 126, lejl. 314	3.093,24	56	1.299.161
124	Tagensvej 126, lejl. 316	3.093,24	56	1.299.161
125	Tagensvej 126, lejl. 318	4.149,42	77	1.742.756
126	Tagensvej 126, lejl. 401	3.885,39	72	1.631.864
127	Tagensvej 126, lejl. 403	3.093,24	56	1.299.161
128	Tagensvej 126, lejl. 405	3.093,24	56	1.299.161
129	Tagensvej 126, lejl. 407	3.093,24	56	1.299.161
130	Tagensvej 126, lejl. 409	3.093,24	56	1.299.161
131	Tagensvej 126, lejl. 411	3.093,24	56	1.299.161
132	Tagensvej 126, lejl. 413	4.149,42	77	1.742.756
133	Tagensvej 126, lejl. 402	4.111,71	76	1.726.918
134	Tagensvej 126, lejl. 404	3.093,24	56	1.299.161
135	Tagensvej 126, lejl. 406	3.093,24	56	1.299.161
136	Tagensvej 126, lejl. 408	3.093,24	56	1.299.161
137	Tagensvej 126, lejl. 410	3.093,24	56	1.299.161
138	Tagensvej 126, lejl. 412	3.093,24	56	1.299.161
139	Tagensvej 126, lejl. 414	3.093,24	56	1.299.161
140	Tagensvej 126, lejl. 416	3.093,24	56	1.299.161
141	Tagensvej 126, lejl. 418	4.149,42	77	1.742.756
142	Tagensvej 126, lejl. 501	3.885,39	72	1.631.864
143	Tagensvej 126, lejl. 503	3.093,24	56	1.299.161
144	Tagensvej 126, lejl. 505	3.093,24	56	1.299.161
145	Tagensvej 126, lejl. 507	3.093,24	56	1.299.161
146	Tagensvej 126, lejl. 509	3.093,24	56	1.299.161
147	Tagensvej 126, lejl. 511	3.093,24	56	1.299.161
148	Tagensvej 126, lejl. 513	4.149,42	77	1.742.756
149	Tagensvej 126, lejl. 502	4.111,71	76	1.726.918
150	Tagensvej 126, lejl. 502	3.093,24	56	1.299.161
151	Tagensvej 126, lejl. 506	3.093,24	56	1.299.161
152	Tagensvej 126, lejl. 508	3.093,24	56	1.299.161
153	Tagensvej 126, lejl. 510	3.093,24	56	1.299.161
154	Tagensvej 126, lejl. 512	3.093,24	56	1.299.161
155	Tagensvej 126, lejl. 514	3.093,24	56	1.299.161
156	Tagensvej 126, lejl. 516	3.093,24	56	1.299.161
157	Tagensvej 126, lejl. 518	4.149,42	77	1.742.756

Penneo dokumentnøgle: W7WPS-CTWMM-04D7T-07UHV-62MHH-Y4QAU

158	Tagensvej 126, lejl. 601	3.885,39	72	1.631.864
159	Tagensvej 126, lejl. 603	3.093,24	56	1.299.161
160	Tagensvej 126, lejl. 605	3.093,24	56	1.299.161
161	Tagensvej 126, lejl. 607	3.093,24	56	1.299.161
162	Tagensvej 126, lejl. 609	3.093,24	56	1.299.161
163	Tagensvej 126, lejl. 611	3.093,24	56	1.299.161
164	Tagensvej 126, lejl. 613	4.149,42	77	1.742.756
165	Tagensvej 126, lejl. 602	4.111,71	76	1.726.918
166	Tagensvej 126, lejl. 604	3.093,24	56	1.299.161
167	Tagensvej 126, lejl. 606	3.093,24	56	1.299.161
168	Tagensvej 126, lejl. 608	3.093,24	56	1.299.161
169	Tagensvej 126, lejl. 610	3.093,24	56	1.299.161
170	Tagensvej 126, lejl. 612	3.093,24	56	1.299.161
171	Tagensvej 126, lejl. 614	3.093,24	56	1.299.161
172	Tagensvej 126, lejl. 616	3.093,24	56	1.299.161
173	Tagensvej 126, lejl. 618	4.149,42	77	1.742.756
174	Tagensvej 126, butik	11.547,07	525	4.849.769
175	Tagensvej 116, butik (erhvervsandel)	8.876,70	162	3.728.214
182	Tagensvej 122 G, butik (erhvervsandel)	9.853,72	173	4.138.562
	Afrunding	0,00	0	-102
I alt		657.636,26	12.098	276.207.120

Ejendommen til den senest kendte offentlige vurdering kr. 212.000.000 med tillæg af ændring i nettoprisindekset for perioden okt. 2012 - okt. 2024, kr. 46.847.251, udgør i alt kr. 258.847.251.

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	
		30.06.25	30.06.24	30.06.25	30.06.24
B1	Andelsboliger	172	171	11.238	11.172
B2	Erhvervsandele	3	3	860	860
B3	Boliglejemål	1	2	75	141
B4	Erhvervslejemål	6	6	597	597
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	71	71	552	552
B6	Andelsboliger i alt	253	253	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:*
IR

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			
		30.06.25	30.06.24	30.06.25	30.06.24
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 28	323.400.000	251.850.000	24.276	18.905
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.472.360	4.588.905	1.612	344
				30.06.25	30.06.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			7	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%			88	87
				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
		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024/25	2023/24	2024/25	2023/24
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	6.727.775	6.463.946	556	537
H2	Erhvervslejeindtægter	532.122	444.534	891	745
H3	Boliglejeindtægter	94.053	95.845	1.254	680

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	2024/25	2023/24
	30.06.25	30.06.24

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

K1	Andelsværdi	22.831	18.284
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.475	2.713
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	25.306	20.997

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2024/25	2023/24	2022/23

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

J	Årets resultat	118	97	-901
R	Årets afdrag	139	137	136

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024/25	2023/24	2022/23

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	69	98	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	45	9	947
M3	Vedligeholdelse i alt	114	107	1.009

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 nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici 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.
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld.
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps.
- 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 med tillæg af andre reserver.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte aconto skatter.

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med foreningens skattepligtige akti-viteter ved udlejning (eller afhænde foreningens ejendom), hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes som følge heraf ikke udskudt skat. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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.”

Christopher Emil Gersbøll Ilfeldt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: 3a505fd6-1fd4-4bd5-8a8f-91bd7249b92e

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-11-05 12:58:54 UTC



Navnet er skjult

Administrator/dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

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

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-11-05 13:11:52 UTC



Emil Colling Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-11-05 13:33:09 UTC



Liv Kjeldager Dupont

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-11-05 14:02:02 UTC



Simon Nam Thanh Vu

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagengård I & II

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-11-05 21:49:23 UTC



Anne Elisabeth Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-11-11 22:35:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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

2025-11-17 08:57:36 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.