

**Andelsboligforeningen Tagensvej 79/Baldersgade 77
CVR. NR. 63 98 29 11**

**Baldersgade 77, 2.tv
2200 København N**



Årsrapport
1. september 2018 - 31. august 2019



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 1. september 2018 – 31. august 2019	7
Balance pr. 31. august 2019	8-9
Noter	10-14
Opgørelse af andelskronens værdi	15

Foreningsoplysninger

Beliggende:

Tagensvej 79 og Baldersgade 77
2200 København N
Matr. nr. 3030
Cvr.nr. 63 98 29 11

Bestyrelse:

Thomas Jon Sirdorf-Helwich, formand
Peter Pears, kasserer
Patrick Juel

Administrator:

Selvadministrerende

Revision:

Døssing & Partnere
Revisionsinteressentskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2019

Dirigent

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. september 2018 - 31. august 2019 for Andelsboligforeningen Tagensvej 79/Baldersgade 77.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2019, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 28. november 2019


I bestyrelsen:



Thomas Jon Sirdorf-Helwich
Formand



Peter Pears



Patrick Juel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tagensvej 79/Baldersgade 77.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tagensvej 79/Baldersgade 77 for regnskabsåret 1. september 2018 – 31. august 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 – 31. august 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Hillerød, den 28. november 2019

DØSSING & PARTNERE

Revisionsinteressentskab, godkendte revisorer

Cvr.nr. 54 87 99 11

Jeanette Vetlov
godkendt revisor
MNE-nr. mne17153

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tagensvej 79/Baldersgade 77 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

INDTÆGTER

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Diverse indtægter m.v. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld og kreditorer.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

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

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes indskud.

Der føres en særlig konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført tidligere år" indeholder akkumuleret resultater fra tidligere år.

"Årets resultat" indeholder overførsel af årets resultat.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld til Nordea Kredit, er et kontant lån der indregnes til pantebrevsrestgæld ultimo året.

Kursværdi er oplyst i note 7 i regnskabet.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med § 5, stk.2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 15.

Resultatopgørelse for 1. september 2018 - 31. august 2019

Note	<i>Budget ej revideret</i> 2018/2019	<i>Realiseret</i> 2018/2019	<i>Realiseret</i> 2017/2018
Boligafgift	795.500	806.113	792.343
Lejeindtægt	78.000	72.090	72.090
Honorar Andelsbolighandler	0	44.458	4.650
IT og internet	65.000	67.066	62.388
Indtægter	938.500	989.727	931.471
Ejendomsskatter og renovation	150.000	131.536	141.165
Vand og vandafledningsafgift	50.000	50.531	42.645
Forsikringer	50.000	48.004	48.161
El og varme	45.000	11.053	33.170
Varmeregnskab og måler aflæsning	0	11.053	11.029
Trappevask og vinduespolering	36.000	39.248	30.500
IT og internet	70.000	75.007	76.114
1 Vedligeholdelse, løbende	50.000	94.089	33.924
Kontorhold	0	931	249
Porto og gebyrer	0	4.632	4.197
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	0	520	2.399
Nets omkostninger	0	2.485	2.322
Valuarvurdering	0	15.000	0
Byggesagsgebyr	0	0	25.250
Kontingenter	0	5.635	7.780
Revisor	0	20.625	16.000
Administration	55.000	12.000	12.000
Ejendommens omkostninger	506.000	522.349	486.905
Resultat af primær drift	432.500	467.378	444.566
2 Finansielle omkostninger	192.000	188.058	234.117
Resultat før skat	240.500	279.320	210.449
3 Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	240.500	279.320	210.449
Årets afdrag	230.000	197.587	261.174
Likviditetsmæssigt resultat	10.500	81.733	-50.725
Årets resultat disponeres således:			
Overført af årets resultat	240.500	279.320	210.449
Hensættelse til vedligeholdelse	0	0	0
Disponeret i alt	240.500	279.320	210.449

Balance pr 31. august 2019

Note	AKTIVER	2019	2018
	ANLÆGSAKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Ejendommen	<u>36.000.000</u>	<u>29.550.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.000.000</u>	<u>29.550.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.000.000</u>	<u>29.550.000</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Varmeregnskab		
	Saldo primo	71.431	72.812
	Varmeforbrug	161.105	139.921
	Aconto fra andelshaver	-114.205	-114.205
	Afregnet tidligere år	<u>-40.518</u>	<u>-27.097</u>
	Varmeregnskab i alt	<u>77.813</u>	<u>71.431</u>
5	Likvide beholdninger	<u>2.046.240</u>	<u>132.444</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.124.053</u>	<u>203.875</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>38.124.053</u></u>	<u><u>29.753.875</u></u>

Balance pr 31. august 2019

PASSIVER

Note	2019	2018
EGENKAPITAL		
6 Andelskapital	61.419	61.419
Reserve for opskrivninger af ejendommen		
Saldo primo	20.960.204	20.960.204
Årets opskrivninger	6.450.000	0
Saldo ultimo	27.410.204	20.960.204
Overført resultat m.v.		
Overført tidligere år	848.705	638.256
Årets resultat	279.320	210.449
Overført resultat m.v. i alt	1.128.025	848.705
Egenkapital før andre reserver	28.599.648	21.870.328
Egenkapital i alt	28.599.648	21.870.328
GÆLD		
Langfristet gæld		
7 Prioritetsgæld	7.648.446	7.846.033
Afdrag inden for 1 år	-201.407	-197.500
Langfristet gæld i alt	7.447.039	7.648.533
Kortfristet gæld		
Afdrag inden for 1 år	201.407	197.500
Skyldig afregning vedr. salg af andele	1.822.820	0
Husleje depositum	20.514	20.514
Skyldig revisor	20.625	11.000
Skyldige omkostninger	12.000	6.000
Kortfristet gæld i alt	2.077.366	235.014
Gældsforpligtelser i alt	9.524.405	7.883.547
PASSIVER I ALT	38.124.053	29.753.875
8 Hæftelser		
9 Forsikringsforhold		
10 Eventualforpligtelser		
11 Energimærkning		
12 Nøgletal		
13 Andelsværdier		

Noter

	2018/2019	2017/2018
1 Vedligeholdelse		
VVS	11.125	1.890
Dansk Fundering	9.875	4.875
Elektriker	71.841	0
Skadysrbekæmpelse	0	3.750
Låseservice	790	13.422
Øvrige omkostninger	458	9.987
Vedligeholdelse i alt	94.089	33.924
2 Finansielle omkostninger		
Nordea Bank	0	951
Nordea Kredit	188.058	233.166
Finansielle omkostninger i alt	188.058	234.117
3 Skat af årets resultat		
Der påhviler ikke andelsboligforeningen skat af årets resultat.		
4 Ejendommen		
Anskaffelsessum	8.589.796	8.589.796
Opskrivninger primo	20.960.204	20.960.204
Årets opskrivninger	6.450.000	0
Opskrivninger ultimo	27.410.204	20.960.204
Ejendommen i alt	36.000.000	29.550.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2019 i henhold til vurdering af 13. september 2019 af ejendomsnælger og valuar StadErhverv v/Emil Ozol-Ellekilde.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1 oktober 2018 udgør kr. 20.900.000.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en DCF afkastprocent på 4,5 %, afkastprocenten svarer til foretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, jo højere krav til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
5 Likvide beholdninger		
Nordea Bank 8670100872	2.046.240	132.444
Likvide beholdninger i alt	2.046.240	132.444
6 Indskudskapital		
Andelshavernes indskud	61.419	61.419
Indskudskapital i alt	61.419	61.419

Noter

7 Prioritetsgæld	2018/2019		2017/2018
	Kursværdi	Restgæld	Restgæld
Nordea Kredit	8.086.519	7.648.446	7.846.033
Prioritetsgæld i alt	8.086.519	7.648.446	7.846.033
Nordea Kredit			
Hovedstol		7.897.000	
Pantebrevsrestgæld primo		7.846.033	
Afdrag i året		-197.587	
Pantebrevsrestgæld ultimo		7.648.446	
Kursværdi		8.086.519	
Rentetilpasning		Fast	
Afdrag		Ja	
Restløbetid		28,9 år	
Rente		1,92%	
Bidrag		0,50%	

8 Hæftelser

Der er tinglyst pantebrev i ejendommen på kr. 7.897.000, over for Nordea Kredit, den nominelle restgæld udgør pr. 31/8 2019 kr. 7.648.446.

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt pantehaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter andelshaverne for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue.

9 Forsikringsforhold

Andelsforeningen har tegnet forsikring for bestyrelsens økonomiske ansvar, med en sum på kr. 2.172.968.

10 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen på kr. 400.000, over for Nordea Bank til sikkerhed for driftskontoen.

Noter

11 Energimærkning

Der udført energimærkning på ejendommen i 2018.

12 Nøgletalsoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgletalsoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

1. Grundlæggende oplysninger om Andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	17	1.660
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	2	312
B5 Udhuse	0	0
Carport	0	0
B6 I alt	19	1.972

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien	X			
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	X			
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1 Foreningens stiftelses år	1980
D2 Ejendommens opførelses år	1901

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud ?		X
E2 Der er pr. 31/8 2019 ingen hæftelser udover oplyst i note 8		

Noter

	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Kr.		Gns. kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	36.000.000		18.256
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0
			%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			0

Nedenstående oplysninger G1-G3 er udarbejdet ud fra Tingbogen, BBR samt bestyrelsens oplysninger

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlig 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		X

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns.kr.pr. andel-m2 pr. år
H1 Boligafgift	485
H2 Erhvervslejeindtægter	231
H3 Boliglejeindtægter	0

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns kr.pr. andels-m2	108	127	168

	Gns.kr.pr. andels-m2
K1 Andelsværdi	16.965
K2 Gæld-omsætningsaktiver	4.458
K3 Teknisk andelsværdi	21.424

Noter

3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns.kr.pr.m2)	31	17	48
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.kr.pr. m2)	0	0	0
M3 Vedligehold i alt (kr.pr. m2)	31	17	48

4. Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74%
---	-----

4.1 Afdrag

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	110	157	119

13 Andelsværdier

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2b, den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, samt vedtægternes § 15.

Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes ud fra det samlede areal der udgør 1.660 kvm på solgte andele.

Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi pr. 31/08 2019	16.965
Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 6/12 2018	16.160

Opgørelse af andelskronens værdi

Ifølge Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber fastsættes en andels værdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede værdi ifølge ovenstående lovs §5.

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2b

Andelenes værdi pr. 31. august 2019 opgøres med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi og prioritetsgælden til kursværdi.

Egenkapital før andre reserver		28.599.648
Prioritetsgæld ifølge årsregnskab		7.648.446
Prioritetsgæld til kursværdi		-8.086.519
		<u>28.161.575</u>
Andelshavernes kvm.	<u>1.660</u>	
Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2b		<u>16.965</u>

På grundlag af ovenstående kan den enkelte andels værdi opgøres således:

	<i>kvm. pr.andel</i>	<i>Andelenes værdi pr. 31/8 2019 jf. ABL § 5 stk. 2b</i>
Tagensvej 79, 1.tv	139	2.358.108
Tagensvej 79, 1.th	93	1.577.727
Tagensvej 79, 2.tv	139	2.358.108
Tagensvej 79, 2.th	93	1.577.727
Tagensvej 79, 3.tv	139	2.358.108
Tagensvej 79, 3.th	93	1.577.727
Tagensvej 79, 4.tv	139	2.358.108
Tagensvej 79, 4.th	93	1.577.727
Baldersgade 77, st.tv.	61	1.034.853
Baldersgade 77, st.th.	67	1.136.642
Baldersgade 77, 1.tv.	84	1.425.044
Baldersgade 77, 1.th.	67	1.136.642
Baldersgade 77, 2.tv.	151	2.561.685
Baldersgade 77, 3.tv.	84	1.425.044
Baldersgade 77, 3.th.	67	1.136.642
Baldersgade 77, 4.tv.	84	1.425.044
Baldersgade 77, 4.th.	67	1.136.642
	<u>1.660</u>	<u>28.161.575</u>