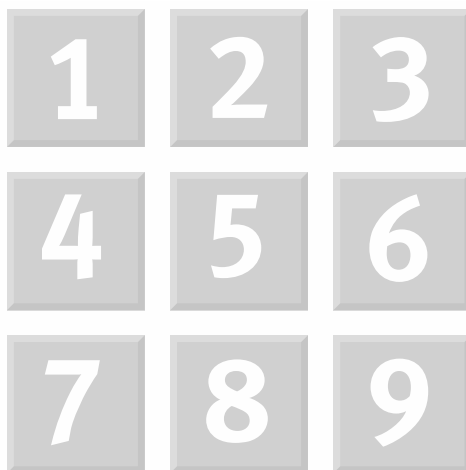


**Andelsboligforeningen Tagensvej 79/Baldersgade 77  
CVR. NR. 63 98 29 11**

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



**Årsrapport  
1. september 2020 - 31. august 2021**



**DØSSING & PARTNERE P/S**

*Godkendte revisorer*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 1. september 2020 – 31. august 2021	7
Balance pr. 31. august 2021	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:**

Sofie Høgedal, forkvinde  
Janus Lynggaard Thorborg, kasserer  
Patrick Juel  
Johan Carøe  
Peter Pears

**Administrator:**

Selvadministrerende

**Revision:**

Døssing & Partnere P/S  
Godkendte revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2021

---

Dirigent

## Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. september 2020 – 31. august 2021 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 2021, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2020 – 31. august 2021.

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 2. december 2021

### I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Sofie Høgedal  
Forkvinde

\_\_\_\_\_  
Janus Lynggaard Thorborg

\_\_\_\_\_  
Patrick Juel

\_\_\_\_\_  
Johan Carøe

\_\_\_\_\_  
Peter Pears

# 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 2020 – 31. august 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2020 – 31. august 2021 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 2. december 2021

**DØSSING & PARTNERE**

*Godkendte revisorer*

Cvr.nr. 42 49 17 48

Jeanette Vetlov  
registreret 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. 300 af 26. marts 2019 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 renteomkostninger 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 regnskabs periodens 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 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. 300 af 26. marts 2019 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 2020 - 31. august 2021

Note	<i>Budget ej revideret</i>	<i>Realiseret</i>	<i>Realiseret</i>
	<b>2020/2021</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Boligafgift	960.000	960.600	911.732
Lejeindtægt	72.000	72.090	72.090
Altan bidrag	62.000	62.191	0
Øvrige indtægter	0	38.385	58.894
IT og internet	78.000	77.988	77.988
<b>Indtægter</b>	<b>1.172.000</b>	<b>1.211.254</b>	<b>1.120.704</b>
Ejendomsskatter og renovation	140.000	138.933	129.204
Vand og vandafledningsafgift	45.000	59.007	53.360
Forsikringer	52.000	55.048	51.285
El og varme	20.000	11.400	8.161
Varmeregnskab og måleraflæsning	0	16.168	12.968
Trappevask og vinduespolering	42.000	39.664	41.031
IT og internet	78.000	76.942	77.685
<b>1</b> Vedligeholdelse, løbende	90.000	56.129	93.769
Kontorhold	0	1.456	1.272
Porto og gebyrer	0	2.301	1.271
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	0	3.124	4.727
Nets omkostninger	0	1.884	2.146
Småanskaffelser	0	2.165	0
Valuarvurdering	0	28.500	13.500
Kontingenter	0	6.070	5.863
Revisor	0	46.375	28.125
Administration	73.000	15.000	16.000
<b>Ejendommens omkostninger</b>	<b>540.000</b>	<b>560.166</b>	<b>540.367</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>632.000</b>	<b>651.088</b>	<b>580.337</b>
<b>2</b> Finansielle omkostninger	298.000	215.977	323.405
<b>Resultat før skat</b>	<b>334.000</b>	<b>435.111</b>	<b>256.932</b>
<b>3</b> Skat af årets resultat	0	230	0
<b>Årets resultat</b>	<b>334.000</b>	<b>434.881</b>	<b>256.932</b>
Afdrag lån til altaner	67.000	67.536	0
Afdrag lån tag samt omlægning	241.000	240.803	201.407
<b>Årets afdrag i alt</b>	<b>308.000</b>	<b>308.339</b>	<b>201.407</b>
<b>Likviditetsmæssigt resultat</b>	<b>26.000</b>	<b>126.542</b>	<b>55.525</b>
<b>Årets resultat disponeres således:</b>			
Overført af årets resultat	334.000	434.881	256.932
Hensættelse til vedligeholdelse	0	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>334.000</b>	<b>434.881</b>	<b>256.932</b>

## Balance pr 31. august 2021

### AKTIVER

<i>Note</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>4</b> Ejendommen	40.500.000	40.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.500.000</b>	<b>40.500.000</b>
Byggeprojekt Altaner	2.584.585	52.727
Byggeprojekt Tag	3.581.500	9.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.666.085</b>	<b>40.561.727</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Varmeregnskab</b>		
Saldo primo	72.291	77.813
Varmeforbrug	127.836	140.634
Aconto fra andelshaver	-121.680	-118.110
Afregnet tidligere år	-15.250	-28.046
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b>63.197</b>	<b>72.291</b>
Forubetalte omkostninger	25.650	3.060
<b>5 Likvide beholdninger</b>	<b>183.394</b>	<b>6.671.278</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>272.241</b>	<b>6.746.629</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>46.938.326</b>	<b>47.308.356</b>

## Balance pr 31. august 2021

### PASSIVER

Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>		
6 Andelskapital	61.419	61.419
<b>Reserve for opskrivninger af ejendommen</b>		
Saldo primo	31.910.204	27.410.204
Årets opskrivninger	0	4.500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>31.910.204</b>	<b>31.910.204</b>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført tidligere år	1.033.978	1.128.025
Kurstab ved omlægning af lån	-50.956	-350.979
Årets resultat	434.881	256.932
<b>Overført resultat m.v. i alt</b>	<b>1.417.903</b>	<b>1.033.978</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>33.389.526</b>	<b>33.005.601</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>33.389.526</b>	<b>33.005.601</b>
<b>GÆLD</b>		
<b>Langfristet gæld</b>		
7 Prioritetsgæld	13.499.661	13.808.000
Afdrag inden for 1 år	-395.133	-385.161
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>13.104.528</b>	<b>13.422.839</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
Afdrag inden for 1 år	395.133	385.161
Skyldig afregning vedr. salg af andele	0	445.616
Husleje depositum	20.514	20.514
Skyldig revisor	20.625	20.625
Skyldige omkostninger	8.000	8.000
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>444.272</b>	<b>879.916</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.548.800</b>	<b>14.302.755</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>46.938.326</b>	<b>47.308.356</b>
8 Hæftelser		
9 Forsikringsforhold		
10 Eventualforpligtelser		
11 Energimærkning		
12 Nøgletal		
13 Andelsværdier		

## Noter

	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
<b>1 Vedligeholdelse</b>		
VVS	16.607	28.751
Dansk Fundering	9.875	12.950
Elektriker	0	32.708
Varmeanlæg	7.876	2.218
Låseservice	5.625	10.704
Havemøbler mm	0	6.360
Forsikring selvrisiko	14.838	0
Øvrige omkostninger	1.308	78
	<b>56.129</b>	<b>93.769</b>
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>56.129</b>	<b>93.769</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Nordea Bank	0	1
Låneomkostninger	0	140.161
Nordea Kredit, altan lån	36.813	0
Nordea Kredit	179.164	183.243
	<b>215.977</b>	<b>323.405</b>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>215.977</b>	<b>323.405</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Der påhviler andelsboligforeningen skat af årets udlejning fratrukket forholdsmæssige omkostninger.		
<b>4 Ejendommen</b>		
Anskaffelssessum	8.589.796	8.589.796
Opskrivninger primo	31.910.204	27.410.204
Årets opskrivninger	0	4.500.000
Opskrivninger ultimo	31.910.204	31.910.204
	<b>40.500.000</b>	<b>40.500.000</b>
<b>Ejendommen i alt</b>	<b>40.500.000</b>	<b>40.500.000</b>
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2021 i henhold til vurdering af 30. juni 2020 af ejendomsnælger og valuar StadErhverv v/Emil Ozol-Ellekilde.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1 oktober 2020 udgør kr. 20.900.000.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en DCF afkastprocent på 4,4 %, afkastprocenten svarer til foretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, jo højere krav til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
Handelsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomsanalyse viser, hvis afkastgraden alt andet lige stiger med 0,5%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. 6,5 mill. Hvis den beregnet lejeindtægt falder med 2,5 %, vil handelsværdien falde med ca. kr. 1,5 mill.		
<b>5 Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank 8670100872	183.394	801.458
Nordea Bank 6294672425	0	5.869.820
	<b>183.394</b>	<b>6.671.278</b>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>183.394</b>	<b>6.671.278</b>
<b>6 Indskudskapital</b>		
Andelshavernes indskud	61.419	61.419
	<b>61.419</b>	<b>61.419</b>
<b>Indskudskapital i alt</b>	<b>61.419</b>	<b>61.419</b>

## Noter

		2020/2021	2019/2020
<b>7 Prioritetsgæld</b>			
	<b>Kursværdi</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Restgæld</b>
Nordea Kredit kontantlån	10.938.236	11.060.197	11.301.000
Nordea Kredit kontantlån	2.405.878	2.439.464	2.507.000
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>13.344.114</b>	<b>13.499.661</b>	<b>13.808.000</b>
<b>Nordea Kredit</b>			
Hovedstol		0	7.897.000
Pantebrevsrestgæld primo		0	7.648.446
Afdrag i året		0	-201.407
Indfrielse af lån		0	-7.447.039
Pantebrevsrestgæld ultimo		0	0
Kursværdi		0	8.086.519
<b>Nordea Kredit kontantlån</b>			
Hovedstol		11.301.000	11.301.000
Obligationsrestgæld		11.418.842	11.196.884
Pantebrevsrestgæld primo		11.301.000	11.301.000
Afdrag i året		-240.803	0
Pantebrevsrestgæld ultimo		11.060.197	11.301.000
Kursværdi		10.938.236	11.418.842
Rentetilpasning		Fast	Fast
Afdrag		Ja	Ja
Restløbetid		29 år	30 år
Rente		1,09%	1,09%
Bidrag		0,50%	0,50%
<b>Nordea Kredit kontantlån</b>			
Hovedstol		2.507.000	2.507.000
Obligationsrestgæld		2.533.142	2.533.142
Pantebrevsrestgæld primo		2.507.000	2.507.000
Afdrag i året		-67.536	0
Pantebrevsrestgæld ultimo		2.439.464	2.507.000
Kursværdi		2.405.878	2.533.142
Rentetilpasning		Fast	Fast
Afdrag		ja	ja
Restløbetid		29 år	30 år
Rente		1,07%	1,07%
Bidrag		0,50%	0,50%

## 8 Hæftelser

Der er tinglyst pantebrev i ejendommen på kr. 13.808.000, over for Nordea Kredit, den nominelle restgæld udgør pr. 31/8 2021 kr. 13.499.662.

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 panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter andelshaverne for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue.

## Noter

### 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.

### 11 Energimærkning

Der udført energimærkning på ejendommen i 2018.

### 12 Nøgletalsoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

#### 1. Grundlæggende oplysninger om Andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m2
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 2021 ingen hæftelser udover oplyst i note 8		

## Noter

	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
<b>F1</b> Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	<b>Kr.</b>		<b>Gns. kr. pr. m2</b>
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.500.000		20.538
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0
			%
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi			0

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

	Ja	Nej
<b>G1</b> Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning		X
<b>G2</b> Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
<b>G3</b> Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens		X

### 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns.kr.pr. andel-m2 pr. år
<b>H1</b> Boligafgift	579
<b>H2</b> Erhvervslejeindtægter	43
<b>H3</b> Boliglejeindtægter	0

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns kr.pr. andels-m2	127	155	262

	Gns.kr.pr. andels-m2
<b>K1</b> Andelsværdi	20.208
<b>K2</b> Gæld-omsætningsaktiver	7.998
<b>K3</b> Teknisk andelsværdi	28.207

## Noter

### 3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>M1</b> Vedligeholdelse, løbende (gns.kr.pr.m2)	48	48	28
<b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.kr.pr. m2)	0	0	0
<b>M3</b> Vedligehold i alt (kr.pr. m2)	48	48	28

### 4. Finansielle forhold

<b>P</b> Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67%
---	-----

#### 4.1 Afdrag

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>R</b> Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	119	121	186

### 13 Andelsværdier

§ 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 2021 20.208

Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 19/5 2021 17.085

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af ejendomsmægler og valuar StadErhverv v/Emil Ozol-Ellekilde forud for 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.



## 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 2021 opgøres med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi og prioritetsgælden til kursværdi.

Egenkapital før andre reserver		33.389.526
Prioritetsgæld ifølge årsregnskab		13.499.661
Proritetsgæld til kursværdi		-13.344.114
		<u>33.545.073</u>
Andelshavernes kvm.	<u>1.660</u>	
<b>Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2b</b>		<b><u><u>20.208</u></u></b>

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

	<i><u>kvm. pr.andel</u></i>	<i><u>Andelenes værdi pr. 31/8 2021 jf. ABL § 5 stk. 2b</u></i>
Tagensvej 79, 1.tv	139	2.808.895
Tagensvej 79, 1.th	93	1.879.332
Tagensvej 79, 2.tv	139	2.808.895
Tagensvej 79, 2.th	93	1.879.332
Tagensvej 79, 3.tv	139	2.808.895
Tagensvej 79, 3.th	93	1.879.332
Tagensvej 79, 4.tv	139	2.808.895
Tagensvej 79, 4.th	93	1.879.332
Baldersgade 77, st.tv.	61	1.232.680
Baldersgade 77, st.th.	67	1.353.928
Baldersgade 77, 1.tv.	84	1.697.462
Baldersgade 77, 1.th.	67	1.353.928
Baldersgade 77, 2.tv.	151	3.051.389
Baldersgade 77, 3.tv.	84	1.697.462
Baldersgade 77, 3.th.	67	1.353.928
Baldersgade 77, 4.tv.	84	1.697.462
Baldersgade 77, 4.th.	67	1.353.928
	<u><b>1.660</b></u>	<u><b>33.545.073</b></u>



# 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.”

## Sofie Karoline Høgedal

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-453673855439

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-12-03 13:14:01 UTC

NEM ID 

## Peter Pears

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-834572339002

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-12-05 09:14:21 UTC

NEM ID 

## Johan Carøe

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-162732609141

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-12-06 16:41:39 UTC

NEM ID 

## Janus Lynggaard Thorborg

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-824500369849

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-12-06 18:04:07 UTC

NEM ID 

## Patrick Juel

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-652857211660

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-12-06 19:09:22 UTC

NEM ID 

## Jeanette Møller Vetlov

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:48904420

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-12-07 07:48:30 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LI75O-OT8GS-M535E-VEX1E-5PPBE-CE71M

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>