

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

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



**Årsrapport
1. september 2019 - 31. august 2020**



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 2019 – 31. august 2020	7
Balance pr. 31. august 2020	8-9
Noter	10-14
Opgørelse af andelskronens værdi	15-16

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
Janus Lynggaard Thorborg, kasserer
Patrick Juel
Johan Carøe
Sofie Høgedal

Administrator:

Selvadministrerende

Revision:

Døssing & Partnere
Revisionsinteressentskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2021

Dirigent

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. september 2019 – 31. august 2020 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 2020, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2019 – 31. august 2020.

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 4. maj 2021

I bestyrelsen:

Thomas Jon Sirdorf-Helwich
Formand

Janus Lynggaard Thorborg

Patrick Juel

Johan Carøe

Sofie Høgedal

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 2019 – 31. august 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2019 – 31. august 2020 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 4. maj 2021
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 overensstemmelserne 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 2019 - 31. august 2020

Note	Budget ej revideret 2019/2020	Realiseret 2019/2020	Realiseret 2018/2019
Boligafgift	806.000	911.732	806.113
Lejeindtægt	72.000	72.090	72.090
Honorar Andelsbolighandler	0	58.894	44.458
IT og internet	67.000	77.988	67.066
Indtægter	945.000	1.120.704	989.727
Ejendomsskatter og renovation	135.000	129.204	131.536
Vand og vandafledningsafgift	50.000	53.360	50.531
Forsikringer	49.000	51.285	48.004
El og varme	48.000	8.161	11.053
Varmeregnskab og måleraflæsning	0	12.968	11.053
Trappevask og vinduespolering	40.000	41.031	39.248
IT og internet	75.000	77.685	75.007
1 Vedligeholdelse, løbende	70.000	93.769	94.089
Kontorhold	0	1.272	931
Porto og gebyrer	0	1.271	4.632
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	0	4.727	520
Nets omkostninger	0	2.146	2.485
Valuarvurdering	0	13.500	15.000
Kontingenter	0	5.863	5.635
Revisor	0	28.125	20.625
Administration	72.000	16.000	12.000
Ejendommens omkostninger	539.000	540.367	522.349
Resultat af primær drift	406.000	580.337	467.378
2 Finansielle omkostninger	193.000	323.405	188.058
Resultat før skat	213.000	256.932	279.320
3 Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	213.000	256.932	279.320
Årets afdrag	192.000	201.407	197.587
Likviditetsmæssigt resultat	21.000	55.525	81.733
Årets resultat disponeres således:			
Overført af årets resultat	213.000	256.932	279.320
Hensættelse til vedligeholdelse	0	0	0
Disponeret i alt	213.000	256.932	279.320

Balance pr 31. august 2020

AKTIVER			
Note		2020	2018
	ANLÆGSAKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Ejendommen	40.500.000	36.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	40.500.000	36.000.000
	Byggeprojekt Tag	61.727	0
	Anlægsaktiver i alt	40.561.727	36.000.000
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Varmeregnskab		
	Saldo primo	77.813	71.431
	Varmeforbrug	140.634	161.105
	Aconto fra andelshaver	-118.110	-114.205
	Afregnet tidligere år	-28.046	-40.518
	Varmeregnskab i alt	72.291	77.813
	Forubetalte omkostninger	3.060	0
5	Likvide beholdninger	6.671.278	2.046.240
	Omsætningsaktiver i alt	6.746.629	2.124.053
	AKTIVER I ALT	47.308.356	38.124.053

Balance pr 31. august 2020

PASSIVER

Note		2020	2019
	EGENKAPITAL		
6	Andelskapital	61.419	61.419
	Reserve for opskrivninger af ejendommen		
	Saldo primo	27.410.204	20.960.204
	Årets opskrivninger	4.500.000	6.450.000
	Saldo ultimo	31.910.204	27.410.204
	Overført resultat m.v.		
	Overført tidligere år	1.128.025	848.705
	Kurstab ved omlægning af lån	-350.979	0
	Årets resultat	256.932	279.320
	Overført resultat m.v. i alt	1.033.978	1.128.025
	Egenkapital før andre reserver	33.005.601	28.599.648
	Egenkapital i alt	33.005.601	28.599.648
	GÆLD		
	Langfristet gæld		
7	Prioritetsgæld	13.808.000	7.648.446
	Afdrag inden for 1 år	-385.161	-201.407
	Langfristet gæld i alt	13.422.839	7.447.039
	Kortfristet gæld		
	Afdrag inden for 1 år	385.161	201.407
	Skyldig afregning vedr. salg af andele	445.616	1.822.820
	Husleje depositum	20.514	20.514
	Skyldig revisor	20.625	20.625
	Skyldige omkostninger	8.000	12.000
	Kortfristet gæld i alt	879.916	2.077.366
	Gældsforpligtelser i alt	14.302.755	9.524.405
	PASSIVER I ALT	47.308.356	38.124.053
8	Hæftelser		
9	Forsikringsforhold		
10	Eventualforpligtelser		
11	Energimærkning		
12	Nøgletal		
13	Andelsværdier		

Noter

	2019/2020	2018/2019
1 Vedligeholdelse		
VVS	28.751	11.125
Dansk Fundering	12.950	9.875
Elektriker	32.708	71.841
Varmeanlæg	2.218	0
Låseservice	10.704	790
Havemøbler mm	6.360	0
Øvrige omkostninger	78	458
Vedligeholdelse i alt	93.769	94.089
2 Finansielle omkostninger		
Nordea Bank	1	0
Låneomkostninger	140.161	0
Nordea Kredit	183.243	188.058
Finansielle omkostninger i alt	323.405	188.058
3 Skat af årets resultat		
Der påhviler ikke andelsboligforeningen skat af årets resultat.		
4 Ejendommen		
Anskaffelssesum	8.589.796	8.589.796
Opskrivninger primo	27.410.204	20.960.204
Årets opskrivninger	4.500.000	6.450.000
Opskrivninger ultimo	31.910.204	27.410.204
Ejendommen i alt	40.500.000	36.000.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2020 i henhold til vurdering af 30. juni 2020 af ejendomsnælger og valuar StadErhverv v/Emil Ozol-Ellekilde.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1 oktober 2019 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.		
5 Likvide beholdninger		
Nordea Bank 8670100872	801.458	2.046.240
Nordea Bank 6294672425	5.869.820	0
Likvide beholdninger i alt	6.671.278	2.046.240
6 Indskudskapital		
Andelshavernes indskud	61.419	61.419
Indskudskapital i alt	61.419	61.419

Noter

		2019/2020	2018/2019
7 Prioritetsgæld	Kursværdi	Restgæld	Restgæld
Nordea Kredit	0	0	7.648.446
Nordea Kredit kontantlån	11.418.842	11.301.000	0
Nordea Kredit kontantlån	2.533.142	2.507.000	0
Prioritetsgæld i alt	13.951.984	13.808.000	7.648.446
Nordea Kredit			
Hovedstol		7.897.000	7.897.000
Pantebrevsrestgæld primo		7.648.446	7.846.033
Afdrag i året		-201.407	-197.587
Indfrielse af lån		-7.447.039	0
Pantebrevsrestgæld ultimo		0	7.648.446
Kursværdi		0	8.086.519
Rentetilpasning		Fast	Fast
Afdrag		Ja	Ja
Restløbetid		0,0	28,9 år
Rente		0,00%	1,92%
Bidrag		0,00%	0,50%
Nordea Kredit kontantlån			
Hovedstol		11.301.000	
Obligationsrestgæld		11.418.842	
Pantebrevsrestgæld primo		11.301.000	
Afdrag i året		0	
Pantebrevsrestgæld ultimo		11.301.000	
Kursværdi		11.418.842	
Rentetilpasning		Fast	
Afdrag		Ja	
Restløbetid		30 år	
Rente		1,07%	
Bidrag		0,50%	
Nordea Kredit kontantlån			
Hovedstol		2.507.000	
Obligationsrestgæld		2.533.142	
Pantebrevsrestgæld primo		2.507.000	
Afdrag i året		0	
Pantebrevsrestgæld ultimo		2.507.000	
Kursværdi		2.533.142	
Rentetilpasning		Fast	
Afdrag		ja	
Restløbetid		30 år	
Rente		1,07%	
Bidrag		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 2020 kr. 13.808.000.

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 2020 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	40.500.000	20.538
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	579
H2	Erhvervslejeindtægter	231
H3	Boliglejeindtægter	0

	Forrige år	Sidste år	I år
Årets overskud (før afdrag), gns kr.pr. andels-m2	127	168	155

		Gns.kr.pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	19.796
K2	Gæld-omsætningsaktiver	4.552
K3	Teknisk andelsværdi	24.349

Noter

3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

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

4. Finansielle forhold

P	Friværdis (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	65%
----------	---	-----

4.1 Afdrag

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	110	119	121

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 2020 17.085

Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 10/12 2019 16.965

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 2020 opgøres med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi og prioritetsgælden til kursværdi.

Egenkapital før andre reserver	33.005.601
Prioritetsgæld ifølge årsregnskab	13.808.000
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>-13.951.984</u>
	<u>32.861.617</u>
Andelshavernes kvm.	<u>1.660</u>
Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2b	<u>19.796</u>

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

	<u>kvm. pr.andel</u>	<i>Andelenes værdi pr. 31/8 2020 jf. ABL § 5 stk. 2b</i>
Tagensvej 79, 1.tv	139	2.751.666
Tagensvej 79, 1.th	93	1.841.042
Tagensvej 79, 2.tv	139	2.751.666
Tagensvej 79, 2.th	93	1.841.042
Tagensvej 79, 3.tv	139	2.751.666
Tagensvej 79, 3.th	93	1.841.042
Tagensvej 79, 4.tv	139	2.751.666
Tagensvej 79, 4.th	93	1.841.042
Baldersgade 77, st.tv.	61	1.207.565
Baldersgade 77, st.th.	67	1.326.342
Baldersgade 77, 1.tv.	84	1.662.877
Baldersgade 77, 1.th.	67	1.326.342
Baldersgade 77, 2.tv.	151	2.989.219
Baldersgade 77, 3.tv.	84	1.662.877
Baldersgade 77, 3.th.	67	1.326.342
Baldersgade 77, 4.tv.	84	1.662.877
Baldersgade 77, 4.th.	<u>67</u>	<u>1.326.342</u>
	<u>1.660</u>	<u>32.861.617</u>

Opgørelse af andelskronens værdi med reseveret til fremtidig værdiregulering

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 2020 opgøres med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi og prioritetsgælden til kursværdi.

Egenkapital før andre reserver	33.005.601
Reserveret til fremtidig værdireguleringer	-4.500.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskab	13.808.000
Proritetstgæld til kursværdi	-13.951.984
	<u>28.361.617</u>
Andelshavernes kvm.	<u>1.660</u>

Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2b

17.085

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

	<u>kvm. pr.andel</u>	<u>Andelenes værdi pr. 31/8 2020 jf. ABL § 5 stk. 2b</u>
Tagensvej 79, 1.tv	139	2.374.858
Tagensvej 79, 1.th	93	1.588.934
Tagensvej 79, 2.tv	139	2.374.858
Tagensvej 79, 2.th	93	1.588.934
Tagensvej 79, 3.tv	139	2.374.858
Tagensvej 79, 3.th	93	1.588.934
Tagensvej 79, 4.tv	139	2.374.858
Tagensvej 79, 4.th	93	1.588.934
Baldersgade 77, st.tv.	61	1.042.204
Baldersgade 77, st.th.	67	1.144.716
Baldersgade 77, 1.tv.	84	1.435.166
Baldersgade 77, 1.th.	67	1.144.716
Baldersgade 77, 2.tv.	151	2.579.882
Baldersgade 77, 3.tv.	84	1.435.166
Baldersgade 77, 3.th.	67	1.144.716
Baldersgade 77, 4.tv.	84	1.435.166
Baldersgade 77, 4.th.	67	1.144.716
	<u>1.660</u>	<u>28.361.617</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.”

Thomas Jon Sirdorf-Helwich

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-816224866616

IP: 37.97.xxx.xxx

2021-05-07 13:56:36Z

NEM ID 

Patrick Juel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-652857211660

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-05-07 14:41:45Z

NEM ID 

Janus Lynggaard Thorborg

Kasserer

Serienummer: PID:9208-2002-2-824500369849

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-05-09 13:30:31Z

NEM ID 

Sofie Karoline Høgedal

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-453673855439

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-05-10 06:08:22Z

NEM ID 

Johan Carøe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-162732609141

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-05-10 10:30:25Z

NEM ID 

Jeanette Møller Vetlov

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1150809026672

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-05-10 11:00:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 87NWO-LAD08-IQ518-53AFC-4I7BH-GE33E

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 tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>