

**Andelsboligforeningen
Margueritten**

Årsrapport for 2024/25

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Margueritten
Ny Carlsberg Vej 16-20
1760 København V

CVR nr. 30 59 92 25
Matr. nr.: 1352, 1353 og 1389 Udenbys Vester Kvarter
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Andelshavere: 29 beboelsesandele

Bestyrelse

Tim Langenberg Henriksen (formand)
Bo Lütken Petersen (næstformand)
Kristian Bülow Pedersen
Thorbjørn Isholm Petersen

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Alle 3, 5. sal
2000 Frederiksberg
Telefon 33 24 21 11

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Margueritten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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. 30. september 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. oktober 2025

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Margueritten skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25. 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. september 2025.

København, den 27. oktober 2025

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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.

København, den 27. oktober 2025
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Margueritten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025, 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.

Der er fundet fejl i tidligere årsrapporter vedr. behandling af foreningens altaner etableret i 2010 hhv. 2016, idet opkrævet boligafgift og renter af prioritetslån m.v. ikke har været præsenteret i resultatopgørelsen, men i stedet vist i balancen. Fejlen er korrigeret i indeværende år.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ejendommen er værdiansat til kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres eventuelt med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld, og ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kontant restgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 fra Social- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden

1. oktober - 30. september

Note	2024/25 Regnskab	2024/25 Budget (ej revideret)	2023/24 Regnskab
INDTÆGTER:			
	1.246.448	1.246.448	1.116.222
	159.573	0	0
	1.650	2.250	2.250
	49.345	40.000	38.675
	4.050	4.000	3.750
	52.862	15.000	54.012
	26.952	12.000	15.720
	15.830	0	0
	1.556.710	1.319.698	1.230.629
OMKOSTNINGER:			
	125.528	72.866	111.719
	149.015	155.387	137.733
	109.515	109.832	105.360
1	78.088	72.828	72.446
	7.230	10.000	6.995
	62.753	63.075	59.616
2	53.374	54.000	53.278
3	34.643	36.000	35.166
4	4.414	100.000	19.581
	68.021	68.021	66.040
	21.000	23.000	20.300
	3.000	0	0
5	39.139	35.134	26.730
	15.800	15.800	5.750
	6.896	7.500	6.665
	10.614	6.500	4.998
	789.030	829.943	732.377
	767.680	489.755	498.252
Resultatdisponering:			
	522.053	523.613	403.187
	245.627	-33.858	95.065
	767.680	489.755	498.252

Balance pr. 30. september

		Aktiver	
<u>Note</u>		2025 kr.	2024 kr.
6	Ejendommens værdi	9.329.944	9.329.944
	Anlægsaktiver i alt	9.329.944	9.329.944
	Tilgodehavende vedrørende altaner 2010	0	3.061
	Tilgodehavende vedrørende altaner 2016	0	-7.519
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	2.029	0
	Forudbetalt dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	27.291	27.246
	Forudbetalt forsikring	13.697	13.170
	Forudbetalt grundskyld	38.139	34.597
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	68.023	
	A conto indbetalinger	-59.293	8.730
	Internetregnskab:		
	Afholdte udgifter	48.720	
	Forbrug vedr. vaskeri ført til note 4	-5.220	
	A conto indbetalinger	-43.500	0
	Tilgodehavender	89.886	88.092
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	616.363	402.299
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	64.689	1.539.151
	Arbejdernes Landsbank, aftalekonto	1.500.000	0
	Mellemregning administrator	0	20.664
	Likvide beholdninger	2.181.052	1.962.114
	Omsætningsaktiver i alt	2.270.938	2.050.206
	Aktiver i alt	11.600.882	11.380.150

Balance pr. 30. september

		Passiver	
<u>Note</u>		2025 kr.	2024 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>-8.723.269</u>	<u>-9.627.740</u>
	Reserver		
7	Reserve til byfornyelsesstøtte	1.499.895	1.499.895
	Reserve til vedligehold	1.011.582	1.011.582
	Reserve til værdiregulering	<u>9.772.340</u>	<u>9.904.673</u>
	Reserver i alt	<u>12.283.817</u>	<u>12.416.150</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>3.560.548</u>	<u>2.788.410</u>
8	Prioritetsgæld	<u>7.504.497</u>	<u>7.997.190</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>7.504.497</u>	<u>7.997.190</u>
8	Prioritetsgæld	494.252	523.613
	Forudbetalt boligafgift m.v.	5.236	5.236
	Skyldig afregning, fraflyttere	0	15.830
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	170.954	
	Afholdte udgifter	<u>-160.712</u>	-176
9	Skyldige omkostninger	<u>26.107</u>	<u>50.047</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>535.837</u>	<u>594.550</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.040.334</u>	<u>8.591.740</u>
	Passiver i alt	<u><u>11.600.882</u></u>	<u><u>11.380.150</u></u>
10	Teoretisk mellemregning med altaner		
11	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgleoplysninger		

Egenkapitaloppgørelse pr. 30. september

	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. oktober	174.314	174.314
	174.314	174.314
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. oktober	-9.802.054	-1.852.482
Årets afdrag prioritetsgæld, inkl. altanlån	522.053	507.078
Overført resultat	245.627	95.065
Altaner 2010, korrektion	-3.061	0
Altaner 2016, korrektion	7.519	0
Regulering af reserve til værdiregulering	132.333	-8.551.715
	-8.897.583	-9.802.054
Egenkapital før reserver	-8.723.269	-9.627.740

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Note 1 - Forsikringer, inkl. ABF og Falck:		
Ejendomsforsikring	54.261	50.742
Arbejdsskadeforsikring	2.513	2.264
Ledelsesforsikring	2.624	3.087
Skadedyrsforsikring	5.335	3.581
Falck	6.337	6.044
ABF	7.018	6.728
	<u>78.088</u>	<u>72.446</u>
Note 2 - Renholdelse:		
Ejendomsservice	40.450	40.450
Vinduespolering	12.924	12.828
	<u>53.374</u>	<u>53.278</u>
Note 3 - Vaskeri:		
Elforbrug	7.756	7.078
Fiberby vaskeri	1.500	1.500
Fiberby, switchleje (2 år)	7.440	0
Gasforbrug	4.836	6.176
Serviceabonnement	10.109	17.472
Vandforbrug	3.002	2.940
	<u>34.643</u>	<u>35.166</u>
Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, udskiftning trappeautomat	287	0
Have og gårdanlæg, køb af blomster	0	705
Materialer og småanskaffelser	272	2.963
Snedker og tømrer, tagtjek	0	744
Varmeanlæg, påfyldning af vand	1.103	15.169
VVS, udskiftning af ballofix	2.752	0
	<u>4.414</u>	<u>19.581</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
ABF, digital håndbog	400	400
Bang og Beenfeldt, vores ejendom 365	14.127	4.155
Ista, varme- og vandregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	14.321	13.770
Redmark, deltagelse generalforsamling	4.500	4.500
Sjeldani, banking	1.015	0
Sjeldani, CPR validering	1.500	730
Sjeldani, drift digital postkasse	1.781	1.725
Sjeldani, nøgletalsskema	1.495	1.450
	<u>39.139</u>	<u>26.730</u>

Noter

	kr.
Note 6 - Ejendommens værdi:	
Oprindelig anskaffelsessum	920.000
Tilgang før 2005/06	5.254.640
Tilgang 2009/10, altaner	2.504.748
Tilgang 2015/16, altaner	650.556
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2025	9.329.944
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	51.000.000

Note 7 - Reserve til byfornyelsesstøtte:

Foreningen har i henhold til tinglyst deklaration modtaget byfornyelsesstøtte på kr. 1.499.895 som kan kræves tilbagebetalt såfremt foreningen skifter status inden 31. december 2035. Støtten skal fradrages foreningens formue indtil da.

Note 8 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2024	Afdrag	Restgæld 30/9 2025	Kursværdi 30/9 2025
a)	273.879	152.373	121.506	120.874
b)	5.892.387	264.930	5.627.457	4.272.827
c)	1.852.412	83.287	1.769.125	1.343.265
d)	502.125	21.463	480.661	365.061
	8.520.803	522.053	7.998.749	6.102.027
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-494.252	-494.252
			7.504.497	5.607.775

- a) NYK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte og afdrag, 8,2400%, udløber i 2026
- b) DLR, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,8278%, udløber i 2045
- c) DLR, fastforrentet kontantlån vedr. altaner 2010, 0,8278%, udløber i 2045
- d) DLR, fastforrentet kontantlån vedr. altaner 2016, 0,8151%, udløber i 2045

Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 2 indekslån i ejendommen for i alt oprindeligt kr. 3.154.000. Til lånene ydes der fuld ydelsesstøtte.

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Note 9 - Skyldige omkostninger		
Gårdlaug	0	9.413
Redmark, regnskabsmæssig assistance	3.000	2.700
Revision og regnskabsudarbejdelse	21.000	20.300
Sjeldani	2.107	450
Tornado polering ApS	0	12.828
V. Sæmer & Søn A/S	0	4.356
	26.107	50.047
		kr.
Note 10 - Teoretisk mellemregning med altaner:		
Saldo 1. oktober 2024 altaner 2010		3.061
Prioritetsrenter, altanlån		22.907
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån		83.287
Opkrævet hos altanhavere		-125.332
Revisor, regnskabsmæssig assistance		2.400
Tilgodehavende 30. september		-13.677
Saldo 1. oktober 2024 altaner 2016		-7.519
Prioritetsrenter, altanlån		6.152
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån		21.463
Opkrævet hos altanhavere		-34.241
Revisor, regnskabsmæssig assistance		600
Tilgodehavende 30. september		-13.545

Note 11 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanligt pant for prioritetsgælden er der tinglyst tre afgiftspantebreve på kr. 4.956.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 9.329.944.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Noter

		kr.
Note 12 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra d i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		3.560.548
Reserve til byfornyelsesstøtte		-1.499.895
Reserve til vedligehold		-1.011.582
Reserve til værdiregulering		-9.772.340
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt offentlig vurdering jfr. § 5 stk. 3	62.269.857	
Efterfølgende forbedringer jfr. § 5 stk. 4	650.556	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-9.329.944	53.590.469
Regulering af prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balancen	7.998.749	
Kursværdi prioritetsgæld	-6.102.027	1.896.722
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra d til fordeling		46.763.922
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2010 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	1.343.265	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-2.500.000	-1.156.735
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2016 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	365.061	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-650.556	-285.495
Resterende andelsværdi, til fordeling efter indskud		45.321.692
Andelsindskud		174.314,20
Andelskronens værdi	$\frac{45.321.692}{174.314,20} =$	260,00

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra d, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 250,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 260,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra d, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 316,06.

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 på 51.000.000 kr. er i henhold til § 5 stk. 2, litra d i lov om andelsboligforeninger reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2024 til $51.000.000/98,2 \times 119,9 = 62.269.857$ kr.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 260,00:

Bolignr. og Ny Carlsbergvej	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Friværdi i altan *)	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
03 - 16, st. tv.	69	5.254,80	0	1.313.700	1.366.248
04 - 16, st. th.	83	6.116,40	36.627	1.561.977	1.626.891
Transport	152	11.371,20	36.627	2.875.677	2.993.139

Noter

Bolignr. og Ny Carlsbergvej	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Friværði i altan *)	Andelsværði senest vedtaget	Andelsværði til vedtagelse
Transport	152	11.371,20	36.627	2.875.677	2.993.139
05 - 16, 1. tv.	69	5.254,80	81.363	1.386.732	1.447.611
06 - 16, 1. th.	83	6.378,00	0	1.594.500	1.658.280
07 - 16, 2. tv.	69	5.254,80	61.965	1.369.320	1.428.213
08 - 16, 2. th.	83	6.378,00	72.892	1.659.928	1.731.172
09 - 16, 3. tv.	69	5.254,80	62.377	1.369.690	1.428.625
10 - 16, 3. th.	83	6.378,00	57.011	1.645.674	1.715.291
11 - 16, 4. tv.	69	5.254,80	79.077	1.384.122	1.445.325
12 - 16, 4. th.	83	6.378,00	71.461	1.658.140	1.729.741
15 - 18, st. tv.	69	5.254,80	0	1.313.700	1.366.248
16 - 18, st. th.	83	6.378,00	0	1.594.500	1.658.280
17 - 18, 1. tv.	69	5.254,80	61.965	1.369.320	1.428.213
18 - 18, 1. th.	83	6.378,00	63.258	1.650.835	1.721.538
19 - 18, 2. tv.	69	5.254,00	81.363	1.386.532	1.447.403
20 - 18, 2. th.	83	6.378,00	57.011	1.645.674	1.715.291
21 - 18, 3. tv.	69	5.254,80	80.948	1.386.359	1.447.196
22 - 18, 3. th.	83	6.378,00	57.011	1.645.674	1.715.291
23 - 18, 4. tv.	69	5.254,80	65.482	1.372.477	1.431.730
24 - 18, 4. th.	83	6.378,00	53.909	1.642.889	1.712.189
27 - 20, st. tv.	84	5.866,20	0	1.466.550	1.525.212
28 - 20, st. th.	68	5.068,80	0	1.267.200	1.317.888
29 - 20, 1. tv.	84	6.390,00	53.909	1.645.889	1.715.309
30 - 20, 1. th.	68	5.243,40	61.965	1.366.470	1.425.249
31 - 20, 2. tv.	84	6.390,00	0	1.597.500	1.661.400
32 - 20, 2. th.	68	5.243,40	71.699	1.374.702	1.434.983
33 - 20, 3.	152	11.633,40	61.965	2.963.970	3.086.649
35 - 20, 4. tv.	84	7.170,00	53.909	1.840.889	1.918.109
36 - 20, 4. th.	68	5.243,40	95.064	1.396.180	1.458.348
	<u>2.280</u>	<u>174.314,20</u>	<u>1.442.230</u>	<u>44.871.090</u>	<u>46.763.922</u>

*) Friværði i altan vedrører andelslejligheder, som har fået altan i 2010 eller 2016. Begge altanetableringer er foretaget af foreningen, og er derved ikke individuelle forbedringer til andelslejlighederne.

Til finansiering af altanerne har foreningen optaget lån. Andelshavere med altan afvikler prioritetslåne ved indbetaling af et tillæg til boligafgiften og tillægges samtidig en forholdsmæssig friværði i andelsværdiberegningen.

For altaner opført i 2010 er friværdien opgjort ud fra valuarvurdering af 7. november 2012, hvor altanernes værdi er opgjort til kr. 2.500.000.

For altaner opført i 2016 er friværdien opgjort ud fra altanernes kostpris, idet der ikke er foretaget valuarvurdering af værdien af disse altaner.

Den regnskabsmæssige behandling af altanerne, er vedtaget på ordinær generalforsamling 22. januar 2007, ekstraordinær generalforsamling 24. august 2015 og ordinær generalforsamling 14. januar 2016.

Note 13 - Nøgleoplysninger

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	29	2.280
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	29	2.280

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	<i>Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:</i> Andelskronen er opgjort ved forlodsfordeling af friværdi vedr. altaner, hvorefter den resterende andelsværdi er fordelt efter indskud.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien				X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	1. oktober 2024	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	62.920.413	27.597
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	650.556	285
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.283.817	5.388
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	20%	

Note 13 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	587
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2022/23	2023/24	2024/25
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-24	219	337

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	20.510
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.530
K3	Teknisk andelsværdi	23.041

		2022/23	2023/24	2024/25
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	15	9	2
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m ²)	214	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	229	9	2

		2022/23	2023/24	2024/25
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	171	177	229

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-10-28 06:31:01 UTC



Tim Langenberg Henriksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: a724bd5e-859e-42cd-8fdf-e524ba7f0382

IP: 5.56.xxx.xxx

2025-10-29 09:22:31 UTC



Bo Lütken Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d114ccf8-7362-41e5-9ada-c07ec5d2356e

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-10-29 09:35:14 UTC



Kristian Bülow Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: af613dd0-1d7e-448a-81d8-5da19f144553

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-10-29 10:43:44 UTC



Thorbjørn Isholm Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 152d62a4-b24e-445d-8610-bdf7f9cb05b2

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-11-06 06:53:05 UTC



Jørn Munch

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
29442789

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c78d46df-0295-4ecf-b6ce-48ee145f3a14

IP: 40.113.xxx.xxx

2025-11-06 07:05:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: T319-JKR4W-29AU-Y-MGABF-JX2P7-PS15G

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.