



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Andelsboligforeningen
Margueritten
Ny Carlsbergvej 16-20**

Årsregnskab for 2010/11

Budget for 2011/12

Administrator:

Dan-Ejendomme as
Carl Jacobsens Vej 31
2500 Valby
Telefon 88 33 22 11

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789

☐ **Aalborg**

Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk

☐ **København**

Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk

☐ **Aars**

Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Indholdsfortegnelse

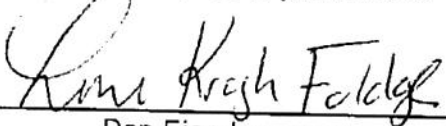
	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 10
Nøgletal	11
Budget for 2011/12	12

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsregnskabet for 2010/11 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. januar 2012


Dan-Ejendomme as

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Margueritten.

Årsrapporten, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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.

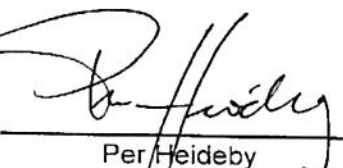
Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

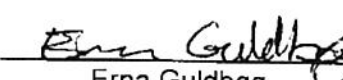
København, den 3. januar 2012


Jytte Thomsen


Thorbjørn Isholm Petersen
(formand)


Per Heideby


Marc Northen


Erna Guldbøg

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal og nøgletal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

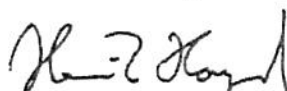
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 3. januar 2012
NIELSEN & CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Hougaard
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2010/11 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering. I den foreslåede andelskroneberegning er den seneste kendte offentlige vurdering brugt. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

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

Hensatte forpligtelser:

Der hensættes i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom samt fremtidig større vedligeholdelse. Hensættelserne er opført under hensatte forpligtelser i balancen.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan af Kuben i 2009

Resultatopgørelse for perioden

1. oktober - 30. september

Note	2010/11 Budget		2010/11 Regnskab	2009/10 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.116.000	Boligafgift	1.116.222	1.077.819
	177.000	Opkrævninger til altaner (11mdr. med)	162.048	58.983
	0	Opkrævninger til altaner (rest tidl. år)	128.893	0
	2.000	Renter	5.868	2.583
	2.000	Venteliste	1.200	1.920
	2.000	Arbejdsweekend	0	0
	30.000	Vaskeri	26.735	29.385
	<u>1.329.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.440.966</u>	<u>1.170.690</u>
		UDGIFTER:		
	507.000	Prioritetsrenter	498.955	479.509
	-75.000	Byfornyelsestilskud	-74.823	-76.182
	81.000	Grundskyld	85.279	79.700
	43.000	Dagrenovation, inkl. fortovsrenhold	61.340	41.839
	36.000	Forsikringer, ABF og abonnementer	35.639	35.243
	8.000	Elforbrug	4.001	6.123
	50.500	Gårdlaug	50.202	50.202
1	60.000	Vicevært og renholdelse	44.958	48.970
2	50.000	Vaskeri	62.985	57.433
3	8.000	Kabel -TV	4.992	17.247
4	386.700	Reparation og vedligeholdelse	19.736	60.166
	65.000	Administrationshonorar	65.673	53.631
	12.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	12.800	12.300
5	30.000	Andre honorarer	27.280	37.553
	7.000	Kontorhold, porto og gebyrer	6.852	6.699
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	9.667	8.414
	<u>1.280.000</u>	Udgifter i alt	<u>915.536</u>	<u>918.847</u>
	<u>49.000</u>	Driftsresultat	<u>525.430</u>	<u>251.843</u>
		Resultatdisponering		
	149.000	Afdrag på prioritetsgæld	152.553	158.776
	-100.000	Overført resultat	372.877	93.067
	<u>49.000</u>	Disponeret i alt	<u>525.430</u>	<u>251.843</u>

Balance pr. 30. september

		Aktiver	
<u>Note</u>		2011 kr.	2010 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. oktober	34.700.000	33.000.000
	Afsluttet altanprojekt	0	2.504.748
*)	Nedskrivning til valuarvurdering	-2.200.000	-804.748
	Ejendommens værdi	32.500.000	34.700.000
	(Off. vurdering pr. 1. oktober 2010, kr. 51.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	32.500.000	34.700.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	8.537	9.243
	Tilgodehavende ydelser altaner	141.408	58.983
	Tilgodehavende vedr. vurdering af andel til salg	0	4.800
	Tilgodehavende forsikring	1.340	0
	Tilgodehavende vaskepenge	1.390	0
	Forudbetalte omkostninger	56.606	48.860
	Afregning vand og varme tidligere år	980	0
	Tilgodehavende, udgifter vedrørende altaner:		
	Valuarvurdering 15.000		
	Dan-Ejendomme, materialer til valuar 3.125		
	Revision af altaner 7.500		
	Reparation og vedligeholdelse af altaner 0	25.625	0
	Varmeregnskab 2011/12:		
	Indgået acontobidrag 158.367		
	Afholdte udgifter -128.786	29.581	53.504
	Vandregnskab 2011/12:		
	Afholdte udgifter 57.424		
	Indgået acontobidrag -36.337	21.087	49.932
	Tilgodehavender	286.554	225.322
	Danske Bank, erhvervskonto	1.202.283	1.635.760
	Foreningskasse 3.542		946
	Likvide beholdninger	1.205.825	1.636.706
	Omsætningsaktiver i alt	1.492.379	1.862.028
	Aktiver i alt	33.992.379	36.562.028

- *) Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 25. oktober 2011 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE, Jørn Søby, EDC Erhverv Poul Erik Bech, Nørre Voldgade 19, 1358 København K.

Balance pr. 30. september

			Passiver		
Note			2011 kr.	2010 kr.	
6	Egenkapital		25.771.272	27.207.532	
	Prioritetsgæld:	Afdrag	Restgæld 30/9 2011	Kursværdi 30/9 2011	Kursværdi 30/9 2010
*)	Nykredit, 2026 - 8,2400%	48.640	1.445.895	1.658.487	1.726.713
*)	Nykredit, 2029 - 7,7612%	7.605	234.859	262.906	272.957
**)	Real DK, 2040 - 5,0840%	96.308	6.189.100	6.245.769	6.558.354
		152.553	7.869.854	8.167.162	8.558.024
*)	Ovennævnte 2 lån er fastforrentede kontantlån med rentestøtte				
**)	Ovennævnte lån er et fastforrentet kontantlån. 39,5% af lånet er vedr. altaner og betales af altanhaverne				
	Uafregnede handler		8.082	758.286	
	Skyldige omkostninger		45.863	38.186	
	Gældsforpligtelser i alt		8.221.107	9.354.496	
	Passiver i alt		33.992.379	36.562.028	
7	Yderligere lånoptagelse				
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse				
9	Forsikringsforhold				
10	Beregning af andelsværdi				
11	Nøgletal				

Noter

		kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Rengøring		36.750
Vinduespolering		4.781
Snerydning		3.427
		<u>44.958</u>
Note 2 - Vaskeri:		
Reparationer		800
Serviceabonnement		14.479
Elforbrug 2010/11		15.833
Elforbrug, ny acconto		8.451
Vandforbrug		11.172
TDC Vaskeri		6.812
Kuben, administration af vaskeri		5.438
		<u>62.985</u>
Note 3 - Kabel-TV og Copy-Dan:		
Udgifter til Kabel-TV	101.061	
Udgifter til Copy-Dan	<u>9.955</u>	111.016
Indgået til Kabel-TV	96.019	
Indgået til Copy-Dan	<u>10.005</u>	106.024
		<u>4.992</u>
Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:		
VVS, udsyring varmeveksler, udskiftet vandmålere m.v.		8.964
Tømrer, reparation af karm		1.873
Fælles arbejdsdag		4.731
Materialer og småanskaffelser		4.168
		<u>19.736</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
For lidt afsat til valuarvurdering 2010		1.500
NRGI, energimærkning		5.240
NRGI, energistyring		6.070
NRGI, teknik og forbrug tjek		3.470
Kuben, materialer til valuar 2010		2.500
Dan-Ejendomme, vand- og varmeregnskab		8.500
		<u>27.280</u>

Noter

	kr.
Note 6 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. oktober 2010	174.314
	<u>174.314</u>
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. oktober 2010	26.020.612
Nedskrivning til valuarvurdering	<u>-2.200.000</u>
	<u>23.820.612</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. oktober 2010	-535.618
Årets kursregulering	<u>238.310</u>
	<u>-297.308</u>
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. oktober 2010	1.548.224
Årets afdrag prioritetsgæld	152.553
Overført resultat	<u>372.877</u>
	<u>2.073.654</u>
Egenkapital i alt	<u><u>25.771.272</u></u>

Note 7 - Yderligere låneoptagelse:

Udover ovennævnte hæftelser er der tinglyst kr. 3.154.000 indekslån til Nykredit. Til lånene ydes der 100 % ydelsesstøtte.

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er deponeret kr. 3.610.000 ejerpanthebrev med pant i foreningens ejendom.

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

Note 9 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter

		kr.
Note 10 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital ifølge balancen		25.771.272
Opskrivning til offentlig vurdering		18.500.000
Hensættelse til værdiregulering		<u>-18.091.251</u>
Egenkapital ved offentlig vurdering, litra c		26.180.021
- heraf friværdi vedrørende altaner *)		<u>-32.921</u>
Egenkapital ved offentlig vurdering, litra c ekskl. altaner		<u>26.147.100</u>
Andelskapital		<u>174.314</u>
Andelskronens værdi	$\frac{26.147.100}{174.314} =$	<u>150,00</u>

Andelskronens værdi pr. 30. september 2010, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 145,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2011, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 150,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2011, opgjort i henhold til litra c kan maksimalt fastsættes til 253,79.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2011, opgjort i henhold til litra b kan maksimalt fastsættes til 147,66.

*) Flere andelshavere har jf. generalforsamlingsbeslutning etableret altan ved deres bolig. Til finansiering af altanerne har foreningen i forbindelse med en låneomlægning forhøjet lånet med udgiften til altanerne. Altanernes andel i lånets restgæld udgør 39,5%. Andelshavere med altan afvikler og forrenter låneforhøjelsen ved indbetaling af et tillæg til boligafgiften. Friværdien af altanerne, der tillægges andelsværdien for andelshavere med altan, er beregnet som valuarvurdering af altanernes værdi fratrasket den forholdsmæssige andel i restgælden på lånet.

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

kr.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 150,00:

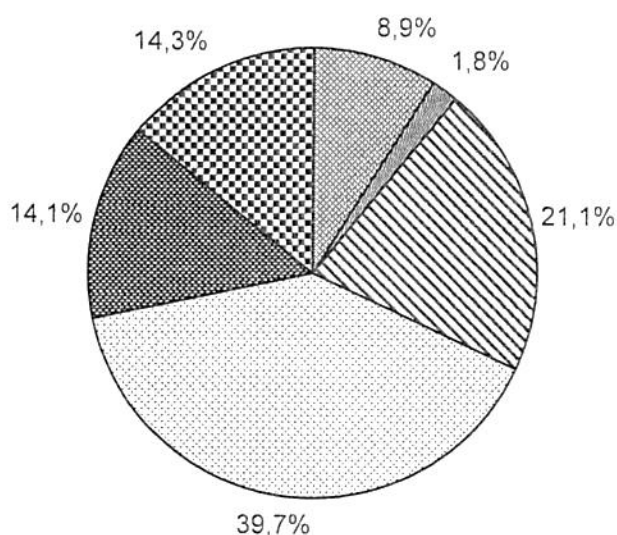
Ny Carlsbergvej	Areal	Andels- indskud	Friværdi i altan *)	Andelsværdi 30/9 2010 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2011 iht. litra c
16, st. tv.	69	5.254,80	0	761.946	788.220
16, st. th.	83	6.116,40	1.042	886.878	918.502
16, 1. tv.	69	5.254,80	2.316	761.946	790.536
16, 1. th.	83	6.378,00	0	924.810	956.700
16, 2. tv.	69	5.254,80	1.764	761.946	789.984
16, 2. th.	83	6.378,00	2.075	924.810	958.775
16, 3. tv.	69	5.254,80	1.775	761.946	789.995
16, 3. th.	83	6.378,00	1.623	924.810	958.323
16, 4. tv.	69	5.254,80	0	761.946	788.220
16, 4. th.	83	6.378,00	0	924.810	956.700
18, st. th.	83	5.254,80	0	761.946	788.220
18, st. tv.	69	6.378,00	0	924.810	956.700
18, 1. tv.	69	5.254,80	1.764	761.946	789.984
18, 1. th.	83	6.378,00	0	924.810	956.700
18, 2. tv.	69	5.254,00	2.316	761.830	790.416
18, 2. th.	83	6.378,00	1.623	924.810	958.323
18, 3. tv.	69	5.254,80	2.304	761.946	790.524
18, 3. th.	83	6.378,00	1.623	924.810	958.323
18, 4. tv.	69	5.254,80	1.864	761.946	790.084
18, 4. th.	83	6.378,00	1.534	924.810	958.234
20, st. tv.	84	5.866,20	0	850.599	879.930
20, st. th.	68	5.068,80	0	734.976	760.320
20, 1. tv.	84	6.390,00	1.534	926.550	960.034
20, 1. th.	68	5.243,40	1.764	760.293	788.274
20, 2. tv.	84	6.390,00	0	926.550	958.500
20, 2. th.	68	5.243,40	0	760.293	786.510
20, 3.	152	11.633,40	1.764	1.686.843	1.746.774
20, 4. tv.	84	7.170,00	1.534	1.039.650	1.077.034
20, 4. th.	68	5.243,40	2.706	760.293	789.216
Afrunding	0	-0,20	0	-29	-30
I alt	2.280	174.314,00	32.921	25.275.530	26.180.021

Noter

Note 11 - Nøgletal:

	Antal:	Areal:
Andelsboliger	29	2.280
	2010/11	2009/10
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	77	92
Valuarvurdering, kr. pr. m ²	14.254	15.219
Offentlig vurdering, kr. pr. m ²	22.368	22.368
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver pr. m ²	2.951	3.286
Boligafgift i gennemsnit pr. m ²	490	473
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse og gårdlaug	8,91	9,20
Vedligeholdelse	1,85	5,58
Administration m.v.	21,15	21,21
Prioritetsrenter	39,71	37,43
Skatter, afgifter, vand og el	14,10	11,85
Prioritetsafdrag	14,28	14,73
Udgifter i alt:	100,00	100,00

-  Renholdelse og gårdlaug
-  Vedligeholdelse
-  Administration m.v.
-  Prioritetsrenter
-  Skatter, afgifter, vand og el
-  Prioritetsafdrag



Budget for 2011/12

	Regnskab 2010/11	Budget 2011/12
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.116.222	1.116.000
Opkrævninger til altaner (11mdr. med)	162.048	177.000
Opkrævninger til altaner (rest tidl. år)	128.893	0
Renter	5.868	5.000
Venteliste	1.200	1.000
Vaskeri	26.735	30.000
Indtægter i alt	1.440.966	1.329.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	498.955	490.000
Byfornyelsestilskud	-74.823	-73.000
Grundskyld	85.279	88.000
Dagrenovation, inkl. fortovsrenhold	61.340	68.000
Forsikringer, ABF og abonnementer	35.639	36.000
Elforbrug	4.001	6.000
Gårdlaug	50.202	51.000
Vicevært og renholdelse	44.958	50.000
Vaskeri	62.985	55.000
Kabel -TV	4.992	8.000
Reparation og vedligeholdelse	19.736	249.800
Administrationshonorar, inkl. moms pr. 1/1 2011	65.673	70.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	12.800	13.200
Andre honorarer	27.280	45.000
Kontorhold, porto og gebyrer	6.852	7.000
Møde- og foreningsomkostninger	9.667	10.000
Udgifter i alt	915.536	1.174.000
Budgetteret driftsresultat	525.430	155.000
Resultatdisponering		
Afdrag på prioritetsgæld	152.553	155.000
Overført resultat	372.877	0
Disponeret i alt	525.430	155.000

Budgetforudsætninger:

I ovenstående budget er der ikke indregnet en stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en stigning på ca. 3%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. september 2011.