

**Andelsboligforeningen
Margueritten**

Årsrapport for 2017/18

Penneo dokumentnøgle: EE2LX-SVVG0-S0LVH-APT3O-U7TW4-ZBF4B

Administrator:
Sjeldani Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon 33 24 21 11

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Foreningsoplysninger | 3 |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 - 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 - 11 |
| Noter | 12 - 16 |
| Nøgleoplysninger | 17 - 19 |
| Bilag 4 | 20 |

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

Aleksander Haldrup (formand)
Trine Middelbo Sørensen
Ulla Friberg
Eva Tryti
Siff Døssing

Administrator

Sjeldani Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon 33 24 21 11

Revision

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

Bankforbindelser

Arbejdernes Landsbank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Margueritten.

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. 30. september 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 tabrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 20. december 2018

Sjeldani Boligadministration

Bestyrelsen:

København, den 20. december 2018

Trine Middelbo Sørensen

Aleksander Haldrup
(formand)

Ulla Friberg

Eva Tryti

Siff Døssing

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, 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. 30. september 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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.

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

Foreningens bestyrelse 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. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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.

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 foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 20. december 2018
Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch
statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

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.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

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

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”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 reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

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 nominal værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. 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 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober - 30. september

| Note | 2017/18 Budget (ej revideret) | | 2017/18 Regnskab | 2016/17 Regnskab |
|------|-------------------------------------|---|---------------------|---------------------|
| | | INDTÆGTER: | | |
| | 1.116.222 | Boligafgift, ekskl. altaner | 1.116.222 | 1.116.222 |
| | 2.500 | Renter | 2.355 | 2.080 |
| | 2.000 | Fælles pligtarbejde | 2.100 | 1.800 |
| | 35.000 | Vaskeriindtægter | 36.930 | 31.012 |
| | <u>1.155.722</u> | Indtægter i alt | <u>1.157.607</u> | <u>1.151.114</u> |
| | | OMKOSTNINGER: | | |
| | 297.000 | Prioritetsrenter, ekskl. altanlån | 285.439 | 297.391 |
| | -61.000 | Byfornyelsestilskud | -60.764 | -61.539 |
| | 117.000 | Grundskyld | 122.341 | 116.654 |
| | 85.538 | Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse | 77.943 | 79.578 |
| | 50.000 | Forsikringer, ABF og Falck | 47.600 | 49.595 |
| | 7.000 | Elforbrug | 5.179 | 5.822 |
| | 50.500 | Gårdlaugsbidrag | 50.202 | 50.202 |
| 1 | 52.000 | Vicevært og renholdelse | 51.969 | 51.628 |
| 2 | 35.000 | Vaskeri | 21.052 | 35.207 |
| 3 | 143.359 | Reparation og vedligeholdelse | 178.587 | 303.639 |
| | 0 | Vedligehold af hovedtrapper | 0 | 146.188 |
| | 0 | Elektroniske forbrugsmålere | 0 | 74.452 |
| | 51.800 | Administrationshonorar | 51.789 | 50.280 |
| | 15.500 | Revision og regnskabsudarbejdelse | 15.800 | 15.500 |
| 4 | 16.500 | Andre honorarer | 24.063 | 8.275 |
| | 4.500 | Kontorhold, porto og gebyrer | 6.757 | 7.548 |
| | 12.025 | Kontor- og telefongodtgørelse | 12.025 | 12.025 |
| | 10.000 | Møde- og foreningsomkostninger | 8.260 | 7.925 |
| | 0 | Udgiftsført saldo internetregnskab | 0 | 5.000 |
| | <u>886.722</u> | Omkostninger i alt | <u>898.242</u> | <u>1.255.370</u> |
| | <u>269.000</u> | Driftsresultat | <u>259.365</u> | <u>-104.256</u> |
| | | Resultatdisponering: | | |
| | 269.000 | Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån | 281.562 | 270.554 |
| | 0 | Overført resultat | -22.197 | -374.810 |
| | <u>269.000</u> | Disponeret i alt | <u>259.365</u> | <u>-104.256</u> |

Balance pr. 30. september

| | | Aktiver | |
|-------------|---|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | | 2018 kr. | 2017 kr. |
| | Ejendommens værdikonto: | | |
| | Offentlig vurdering | 51.000.000 | 51.000.000 |
| | Altanbyggesag afsluttet i 2016 | 650.556 | 650.556 |
| | Ejendommens værdi | 51.650.556 | 51.650.556 |
| | (Offentlig vurdering pr. 1/10 2017, kr. 51.000.000) | | |
| | Anlægsaktiver i alt | 51.650.556 | 51.650.556 |
| | | | |
| | Tilgodehavende boligafgift m.v. | 0 | 259 |
| 5 | Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2010 | 51.977 | 103.629 |
| 6 | Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2016 | -4.109 | -4.442 |
| | Forudbetalte omkostninger | 61.789 | 101.739 |
| | Igangværende varmeregnskab: | | |
| | Afholdte udgifter | 186.500 | |
| | A conto indbetalinger | -161.947 | -18.942 |
| | Igangværende vandregnskab: | | |
| | Afholdte udgifter | 105.363 | |
| | A conto indbetalinger | -52.042 | -3.550 |
| | Tilgodehavender | 187.531 | 178.693 |
| | | | |
| | Arbejdernes Landsbank, driftskonto | 345.111 | 315.803 |
| | Arbejdernes Landsbank, formueflex | 1.535.855 | 1.533.501 |
| | Mellemregning administrator | 200 | 3.300 |
| | Likvide beholdninger | 1.881.166 | 1.852.604 |
| | | | |
| | Omsætningsaktiver i alt | 2.068.697 | 2.031.297 |
| | | | |
| | Aktiver i alt | 53.719.253 | 53.681.853 |

Balance pr. 30. september

| | | Passiver | |
|-------------|---|-----------------|-------------|
| <u>Note</u> | | 2018 kr. | 2017 kr. |
| 7 | Egenkapital før reserver | 35.980.056 | 35.028.252 |
| | Reserver | | |
| 8 | Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1. | 1.499.895 | 1.499.895 |
| | Reserve til vedligehold | 500.000 | 0 |
| | Reserve til værdiregulering | 4.404.199 | 5.487.458 |
| | Reserver i alt | 6.404.094 | 6.987.353 |
| | Egenkapital incl. reserver | 42.384.150 | 42.015.605 |
| 9 | Prioritetsgæld, kursværdi | 11.251.708 | 11.642.448 |
| | Tilbageholdt varme fraflyttere | 2.000 | 2.000 |
| | Skyldig kontor- og telefongodtgørelse | 12.025 | 1.850 |
| | Skyldig revision, deltagelse i generalforsamling | 0 | 2.250 |
| | Skyldig regnskabsmæssig assistance, altan tilgodehavender | 2.200 | 2.200 |
| | Skyldig revision og regnskabsudarbejdelse | 15.800 | 15.500 |
| | Skyldig vedr. opgangsdøre | 48.000 | 0 |
| | Skyldig ejendomsservice | 3.370 | 0 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 11.335.103 | 11.666.248 |
| | Passiver i alt | 53.719.253 | 53.681.853 |
| 10 | Yderligere belåning | | |
| 11 | Sikkerhedsstillelse og panthæftelse | | |
| 12 | Forsikringsforhold | | |
| 13 | Beregning af andelsværdi | | |
| 14 | Nøgleoplysninger | | |

Noter

| | 2017/18 | 2016/17 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Note 1 - Vicevært og renholdelse: | | |
| Ejendomsservice | 40.440 | 40.440 |
| Rengøringsartikler | 263 | 0 |
| Vinduespolering | 11.266 | 11.188 |
| | <u>51.969</u> | <u>51.628</u> |
| Note 2 - Vaskeri: | | |
| Elforbrug | 1.372 | 14.443 |
| Fiberby vaskeri | 1.440 | 1.440 |
| Gasforbrug | 3.927 | 4.012 |
| Serviceabonnement | 13.061 | 11.524 |
| Vandforbrug | 1.252 | 3.788 |
| | <u>21.052</u> | <u>35.207</u> |
| Note 3 - Reparation og vedligeholdelse: | | |
| Have- og gårdanlæg, køb af planter | 862 | 0 |
| Materialer og småanskaffelser, køb af lyskilder m.v. | 1.365 | 2.315 |
| Murer, betonlag i kælderrum og reparation af murværk i andel | 0 | 23.192 |
| Snedker og tømrer, opgangsdøre | 173.500 | 200.000 |
| Varmeanlæg, montering automatiske udluftere, udskiftning pumpe | 0 | 26.940 |
| Varmemåler og radiator, omlægning radiatorer i opgang til returvand | 0 | 23.303 |
| VVS, udsyring af brugsvandsveksler | 2.860 | 27.889 |
| | <u>178.587</u> | <u>303.639</u> |
| Note 4 - Andre honorarer: | | |
| ABF, elektronisk håndbog | 400 | 0 |
| Kuben Management, energimærkning | 1.440 | 1.434 |
| ISTA, kontrolmanual og dataopsamling | 2.945 | 1.286 |
| ISTA, vandregnskabshonorar | 2.903 | 0 |
| ISTA, varmeregnskabshonorar | 6.180 | 0 |
| Redmark, deltagelse generalforsamling | 0 | 2.250 |
| Redmark, møde med formand | 0 | 1.375 |
| Sjeldani, nøgletalsskema | 1.160 | 1.125 |
| Sjeldani, drift digital postkasse | 830 | 805 |
| Sjeldani, deltagelse i ekstraordinær generalforsamling | 4.500 | 0 |
| Sjeldani, CPR validering | 1.755 | 0 |
| Sjeldani, persondatasikkerhed | 1.950 | 0 |
| | <u>24.063</u> | <u>8.275</u> |

Noter

| | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|--|----------------|--------------------------|
| Note 5 - Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2010: | | |
| Saldo 1. oktober | 103.629 | 154.985 |
| Prioritetsrenter, altanlån | 61.548 | 63.186 |
| Afdrag på prioritetsgæld, altanlån | 61.523 | 60.181 |
| Opkrævet hos altanhavere | -176.523 | -176.523 |
| Revisor, regnskabsmæssig assistance | 1.800 | 1.800 |
| Tilgodehavende 30. september | <u>51.977</u> | <u>103.629</u> |
| Note 6 - Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2016: | | |
| Saldo 1. oktober | -4.442 | -469 |
| Prioritetsrenter, altanlån | 19.473 | 19.936 |
| Afdrag på prioritetsgæld, altanlån | 14.701 | 14.326 |
| Opkrævet hos altanhavere | -34.241 | -38.635 |
| Revisor, regnskabsmæssig assistance | 400 | 400 |
| Tilgodehavende 30. september | <u>-4.109</u> | <u>-4.442</u> |
| | | kr. |
| Note 7 - Egenkapital: | | |
| Andelskapital: | | |
| Saldo 1. oktober 2017 | | <u>174.314</u> |
| | | <u>174.314</u> |
| Opskrivningsfond, ejendom: | | |
| Saldo 1. oktober 2017 | | <u>42.320.612</u> |
| | | <u>42.320.612</u> |
| Kursreguleringsfond, prioritetsgæld: | | |
| Saldo 1. oktober 2017 | | -361.762 |
| Årets kursregulering | | <u>32.956</u> |
| | | <u>-328.806</u> |
| Overført resultat m.v.: | | |
| Saldo 1. oktober 2017 | | -7.104.912 |
| Årets afdrag prioritetsgæld, inkl. altanlån | | 357.786 |
| Overført resultat | | -22.197 |
| Reserveret til vedligehold | | -500.000 |
| Regulering af reserve til værdiregulering | | <u>1.083.259</u> |
| | | <u>-6.186.064</u> |
| Egenkapital i alt | | <u><u>35.980.056</u></u> |

Noter

Note 8 - Byfornyelsesstøtte iht byf. loven §29, stk.1.:

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 9 - Prioritetsgæld:

| | Restgæld 1/10 2017 | Afdrag | Restgæld 30/9 2018 | Kursværdi 30/9 2018 |
|----|-----------------------|----------------|-----------------------|------------------------|
| a) | 1.053.854 | 86.090 | 967.764 | 1.048.135 |
| b) | 7.310.270 | 195.472 | 7.114.798 | 7.298.662 |
| c) | 2.300.842 | 61.523 | 2.239.319 | 2.297.188 |
| d) | 615.721 | 14.701 | 601.021 | 607.723 |
| | <u>11.280.687</u> | <u>357.786</u> | <u>10.922.902</u> | <u>11.251.708</u> |

- a) NYK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte og afdrag, 8,2400%, udløber i 2026
- b) RD, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,2120%, udløber i 2045
- c) RD, fastforrentet kontantlån vedr. altaner, der betales af altanhavere med altaner opført i 2016, 2,2120%, udløber i 2045
- d) RD, fastforrentet kontantlån vedr. altaner, der betales af altanhavere med altaner opført i 2010, 2,5912%, udløber i 2046

Note 10 - 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.

Note 11 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanligt pant for prioritetsgælden er der tinglyst et ejerpantebrev stort kr. 3.610.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 51.650.556.

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.

Note 12 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter

| | | kr. |
|---|-----------------------------------|------------|
| Note 13 - Beregning af andelsværdi: | | |
| Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1. | | |
| Egenkapital før reserver ifølge balancen | | 35.980.056 |
| - heraf friværdi vedrørende altaner fra 2010 til forlodsfordeling *) | | |
| Kursværdi af altanlån | 2.297.188 | |
| Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom | -2.500.000 | -202.812 |
| - heraf friværdi vedrørende altaner fra 2016 til forlodsfordeling *) | | |
| Kursværdi af altanlån | 607.723 | |
| Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom | -650.556 | -42.833 |
| Egenkapital før reserver og ekskl. altaner, til fordeling | | 35.734.411 |
| Andelsindskud | | 174.314,20 |
| Andelskronens værdi | $\frac{35.734.411}{174.314,20} =$ | 205,00 |

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 200,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 205,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 230,27.

*) Andelshaverne i andel nr. 04, 05, 07, 08, 09, 10, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 33, 35 og 36 har fået etableret altan i 2010 og andelshaverne i andel nr. 11, 12, 18 og 32 har fået etableret altan i 2016. Begge altanetableringer er foretaget af foreningen, og er derved ikke individuelle forbedringer til andelslejlighederne.

Til finansiering af altanerne har foreningen optaget lån til dækning af udgifterne til altanerne. Andels-havere med altan afvikler og forrenter prioritetslånene ved indbetaling af et tillæg til boligafgiften og tillægges samtidig en forholdsmæssig friværdi i andelsværdiberegningen.

For altaner opført i 2010 er friværdien opgjort ud fra valuarvurdering af 7. november 2012, udarbejdet af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE, Jørn Søby, EDC Erhverv Poul Erik Bech, Nørre Voldgade 19, 1358 København K, 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.

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 205,00:

| 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 | 1.050.960 | 1.077.234 |
| 04 - 16, st. th. | 83 | 6.116,40 | 6.422 | 1.227.639 | 1.260.284 |
| 05 - 16, 1. tv. | 69 | 5.254,80 | 14.265 | 1.060.643 | 1.091.499 |
| 06 - 16, 1. th. | 83 | 6.378,00 | 0 | 1.275.600 | 1.307.490 |
| 07 - 16, 2. tv. | 69 | 5.254,80 | 10.864 | 1.058.334 | 1.088.098 |
| 08 - 16, 2. th. | 83 | 6.378,00 | 12.780 | 1.284.275 | 1.320.270 |
| 09 - 16, 3. tv. | 69 | 5.254,80 | 10.937 | 1.058.383 | 1.088.171 |
| 10 - 16, 3. th. | 83 | 6.378,00 | 9.996 | 1.282.385 | 1.317.486 |
| 11 - 16, 4. tv. | 69 | 5.254,80 | 11.864 | 1.058.646 | 1.089.098 |
| 12 - 16, 4. th. | 83 | 6.378,00 | 10.721 | 1.282.546 | 1.318.211 |
| 15 - 18, st. tv. | 69 | 5.254,80 | 0 | 1.050.960 | 1.077.234 |
| 16 - 18, st. th. | 83 | 6.378,00 | 0 | 1.275.600 | 1.307.490 |
| 17 - 18, 1. tv. | 69 | 5.254,80 | 10.864 | 1.058.334 | 1.088.098 |
| 18 - 18, 1. th. | 83 | 6.378,00 | 9.491 | 1.281.749 | 1.316.981 |
| 19 - 18, 2. tv. | 69 | 5.254,00 | 14.265 | 1.060.483 | 1.091.335 |
| 20 - 18, 2. th. | 83 | 6.378,00 | 9.996 | 1.282.385 | 1.317.486 |
| 21 - 18, 3. tv. | 69 | 5.254,80 | 14.193 | 1.060.593 | 1.091.427 |
| 22 - 18, 3. th. | 83 | 6.378,00 | 9.996 | 1.282.385 | 1.317.486 |
| 23 - 18, 4. tv. | 69 | 5.254,80 | 11.481 | 1.058.753 | 1.088.715 |
| 24 - 18, 4. th. | 83 | 6.378,00 | 9.452 | 1.282.016 | 1.316.942 |
| 27 - 20, st. tv. | 84 | 5.866,20 | 0 | 1.173.240 | 1.202.571 |
| 28 - 20, st. th. | 68 | 5.068,80 | 0 | 1.013.760 | 1.039.104 |
| 29 - 20, 1. tv. | 84 | 6.390,00 | 9.452 | 1.284.416 | 1.319.402 |
| 30 - 20, 1. th. | 68 | 5.243,40 | 10.864 | 1.056.054 | 1.085.761 |
| 31 - 20, 2. tv. | 84 | 6.390,00 | 0 | 1.278.000 | 1.309.950 |
| 32 - 20, 2. th. | 68 | 5.243,40 | 10.757 | 1.055.649 | 1.085.654 |
| 33 - 20, 3. | 152 | 11.633,40 | 10.864 | 2.334.054 | 2.395.711 |
| 35 - 20, 4. tv. | 84 | 7.170,00 | 9.452 | 1.440.416 | 1.479.302 |
| 36 - 20, 4. th. | 68 | 5.243,40 | 16.668 | 1.059.994 | 1.091.565 |
| | 2.280 | 174.314,20 | 245.645 | 35.028.252 | 35.980.056 |

Note 14 - Nøgleoplysninger

| | | 30.9.18 | | 30.9.17 * | 30.9.16 * |
|----|---------------------------------------|---------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | Antal | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 29 | 2.280 | 2.280 | 2.280 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 29 | 2.280 | 2.280 | 2.280 |

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

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

| | År |
|----|--------------------------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår |
| D2 | Ejendommens opførelsesår |

| | 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> Ikke relevant | | |

| | Sæt kryds | Anskaffel- sesprisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering |
|----|--|-------------------------|----------------------|------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | | | X |

| | | kr. | Gns. kr. pr. m ² |
|----|--|------------|-----------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 51.650.556 | 22.654 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 6.404.094 | 2.809 |

| | % |
|----|-------------------------------------|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi |

Note 14 - 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-m ² pr. år |
|----|------------------------------|---|
| H1 | Boligafgift (ekskl. altaner) | 490 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 |

| | | 2015/16 kr. pr. m ² | 2016/17 kr. pr. m ² | 2017/18 kr. pr. m ² |
|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| J | Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år | -1.362 | -46 | 114 |

| | | Gns. kr. pr. andels-m ² |
|----|--------------------------|------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi | 15.781 |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver | 4.064 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 19.845 |

| | | 2015/16 kr. pr. m ² | 2016/17 kr. pr. m ² | 2017/18 kr. pr. m ² |
|----|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 11 | 133 | 78 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 1.536 | 97 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 1.547 | 230 | 78 |

| | | % |
|---|--|----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 78 |

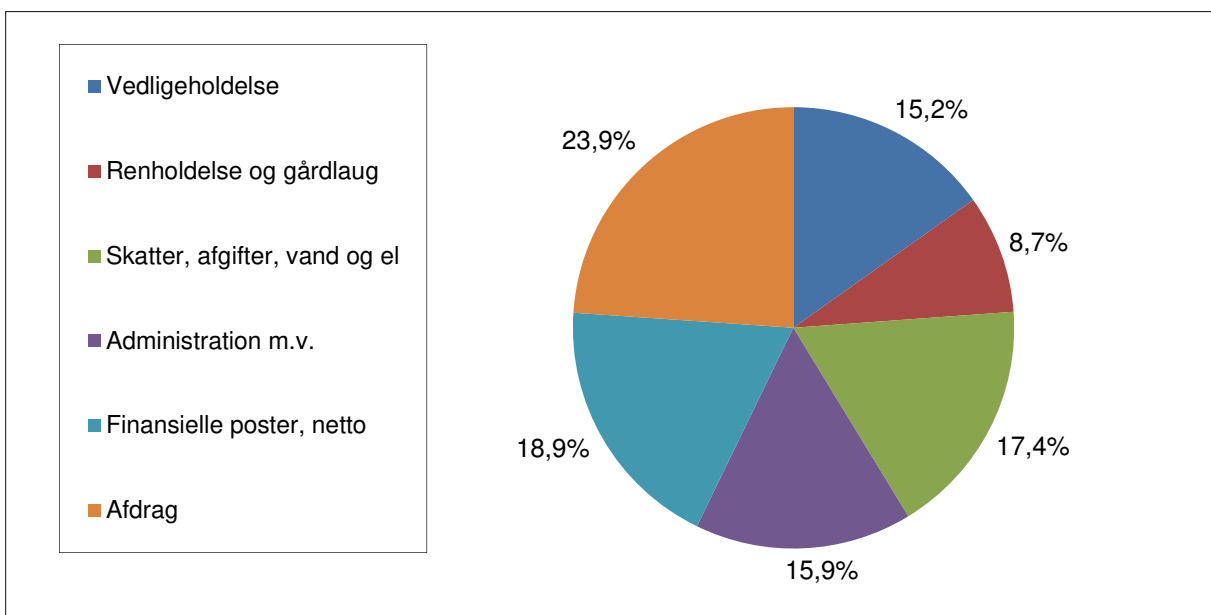
| | | 2015/16 kr. pr. m ² | 2016/17 kr. pr. m ² | 2017/18 kr. pr. m ² |
|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år (ekskl. altanlån) | 118 | 119 | 123 |

Note 14 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

| | kr. pr. m ² andel | kr. pr. m ² total |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 22.654 | 22.654 |
| Valuarvurdering | i/a | i/a |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 4.092 | 4.092 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 4.064 | 4.064 |
| Foreslået andelsværdi | 15.781 | 15.781 |
| Reserver uden for andelsværdi | 2.809 | 2.809 |
| | | kr. pr. m ² |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ² | | 490 |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ² | | 0 |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ² | | 0 |
| | | % |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | 100 |
| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter): | | |
| Vedligeholdelse | | 15,2 |
| Renholdelse og gårdlaug | | 8,7 |
| Skatter, afgifter, vand og el | | 17,4 |
| Administration m.v. | | 15,9 |
| Finansielle poster, netto | | 18,9 |
| Afdrag | | 23,9 |
| | | <u>100,0</u> |



Andelsboligforeningen Margueritten

Bilag 4 til årsrapporten for 2017/18

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

| | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|----|--|--------------------|-----------------|---------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | | | X |

| | | kr. | Gns. kr. pr. m ² |
|----|--|------------|-----------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 51.650.556 | 22.654 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 6.404.094 | 2.809 |

Boligafgift

| | | Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år |
|----|-------------|---|
| H1 | Boligafgift | 490 |

Teknisk andelsværdi

| | | Gns. kr. pr. andels-m ² |
|----|--------------------------|------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi | 15.781 |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver | 4.064 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 19.845 |

Vedligeholdelse

| | | Ja | Nej |
|----|--|----|-----|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering | X | |

Friværdi

| | | % |
|---|--|----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 78 |

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-12-20 11:42:03Z

NEM ID 

Trine Middelbo Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-807047994491

IP: 89.23.xxx.xxx

2018-12-20 13:11:37Z

NEM ID 

Siff Baj Døssing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-488369853423

IP: 77.241.xxx.xxx

2018-12-20 13:30:22Z

NEM ID 

Eva Tryti

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-383163741856

IP: 89.23.xxx.xxx

2018-12-20 13:35:47Z

NEM ID 

Aleksander Haldrup

Formand

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-603803056336

IP: 89.23.xxx.xxx

2018-12-20 15:32:35Z

NEM ID 

Ulla Friberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-068017762349

IP: 109.56.xxx.xxx

2018-12-20 19:38:19Z

NEM ID 

Thorbjørn Isholm Petersen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-149320329049

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-02-25 15:38:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EE2LX-SVVG0-S0LVH-APT30-U7TW4-ZBF4B

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 tidsstempelt 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>