

**Andelsboligforeningen
Margueritten**

Årsrapport for 2018/19

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

Henrik Reimers (formand)
Trine Middelbo Sørensen
Thorbjørn Isholm Petersen
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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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.

Administrator:

København, den 14. januar 2020

Sjeldani Boligadministration

Bestyrelsen:

København, den 14. januar 2020

Trine Middelbo Sørensen

Henrik Reimers
(formand)

Thorbjørn Isholm Petersen

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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 14. januar 2020
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. 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.

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 målinger 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 målinger 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 nominel 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. 300 af 26. marts 2019 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	2018/19 Budget (ej revideret)		2018/19 Regnskab	2017/18 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.116.222	Boligafgift, ekskl. altaner	1.116.222	1.116.222
	0	Renter	2.229	2.355
	2.000	Fælles pligtarbejde	2.550	2.100
	35.000	Vaskeriindtægter	32.522	36.930
	<u>1.153.222</u>	Indtægter i alt	<u>1.153.523</u>	<u>1.157.607</u>
		OMKOSTNINGER:		
	269.098	Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	272.797	285.439
	0	Byfornyelsestilskud	-59.860	-60.764
	125.000	Grundskyld	129.362	122.341
	80.000	Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	64.874	77.943
	50.000	Forsikringer, ABF og Falck	50.478	47.600
	7.000	Elforbrug	5.094	5.179
	50.500	Gårdlaugsbidrag	50.203	50.202
1	54.000	Vicevært og renholdelse	46.536	51.969
2	35.000	Vaskeri	29.516	21.052
3	90.000	Reparation og vedligeholdelse	97.781	178.587
	53.400	Administrationshonorar	53.341	51.789
	15.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.800	15.800
4	16.500	Andre honorarer	23.745	24.063
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	7.977	6.757
	12.025	Kontor- og telefongodtgørelse	12.025	12.025
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	4.126	8.260
	<u>873.323</u>	Omkostninger i alt	<u>803.795</u>	<u>898.242</u>
	<u>279.899</u>	Driftsresultat	<u>349.728</u>	<u>259.365</u>
		Resultatdisponering:		
	277.811	Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	293.237	281.562
	2.088	Overført resultat	56.491	-22.197
	<u>279.899</u>	Disponeret i alt	<u>349.728</u>	<u>259.365</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		kr.	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 2018, kr. 51.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	51.650.556	51.650.556
	Tilgodehavende dobbeltbetaling vinduespolering	9.466	0
5	Tilgodehavende vedrørende altaner 2010	20	51.977
6	Tilgodehavende vedrørende altaner 2016	-3.865	-4.109
	Forudbetalte omkostninger	61.386	61.789
	Internetregnskab:		
	Saldo 1. oktober	0	
	Afholdte udgifter	43.200	
	A conto indbetalinger	-41.760	
	Forbrug vedr. vaskeri ført til note 2	-1.440	0
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	70.112	
	A conto indbetalinger	-52.842	53.321
	Tilgodehavender	84.277	162.978
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	455.124	345.111
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	1.538.084	1.535.855
	Mellemregning administrator	-238	200
	Likvide beholdninger	1.992.970	1.881.166
	Omsætningsaktiver i alt	2.077.247	2.044.144
	Aktiver i alt	53.727.803	53.694.700

Balance pr. 30. september

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
7	Egenkapital før reserver	<u>36.933.554</u>	<u>35.980.056</u>
	Reserver		
8	Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.	1.499.895	1.499.895
	Reserve til vedligehold	1.500.000	500.000
	Reserve til værdiregulering	<u>2.910.148</u>	<u>4.404.199</u>
	Reserver i alt	<u>5.910.043</u>	<u>6.404.094</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>42.843.597</u>	<u>42.384.150</u>
9	Prioritetsgæld, kursværdi	10.848.751	11.251.708
	Tilbageholdt varme fraflyttere	0	2.000
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	163.947	
	Afholdte udgifter	<u>-158.517</u>	-24.553
	Skyldig kontor- og telefongodtgørelse	12.025	12.025
	Skyldig regnskabsmæssig assistance, altan tilgodehavender	2.200	2.200
	Skyldig revision og regnskabsudarbejdelse	15.800	15.800
	Skyldig vedr. opgangsdøre	0	48.000
	Skyldig ejendomsservice	<u>0</u>	<u>3.370</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.884.206</u>	<u>11.310.550</u>
	Passiver i alt	<u><u>53.727.803</u></u>	<u><u>53.694.700</u></u>
10	Yderligere belåning		
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Forsikringsforhold		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Ejendomsservice	37.070	40.440
Rengøringsartikler	0	263
Vinduespolering	9.466	11.266
	<u>46.536</u>	<u>51.969</u>
Note 2 - Vaskeri:		
Elforbrug	5.718	1.372
Fiberby vaskeri	1.440	1.440
Gasforbrug	3.637	3.927
Låsesmed, reparation af indgangsdør vaskerum	919	0
Serviceabonnement	14.056	13.061
Vandforbrug	3.746	1.252
	<u>29.516</u>	<u>21.052</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Gulvafslibning af trapper	38.331	0
Have- og gårdanlæg, udskiftning af bænk	3.688	862
Kloakservice, udskiftning af brønddæksel	4.223	0
Materialer og småanskaffelser, køb af lyskilder m.v.	1.246	1.365
Snedker og tømrer, udbedring af ødelagte vinduer	4.188	173.500
Varmeanlæg, forbrugstjek	7.560	0
VVS, udskiftning af utætte rør og udsyring af veksler	38.545	2.860
	<u>97.781</u>	<u>178.587</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
ABF, elektronisk håndbog	0	400
Kuben Management, energimærkning	1.460	1.440
Ista, varme- og vandregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	12.400	12.028
Redmark, deltagelse generalforsamling	2.375	0
Redmark, deltagelse budgetmøde	2.500	0
Sjeldani, nøgletalsskema	3.550	1.160
Sjeldani, drift digital postkasse	855	830
Sjeldani, deltagelse i ekstraordinær generalforsamling	0	4.500
Sjeldani, CPR validering	605	1.755
Sjeldani, persondatasikkerhed	0	1.950
	<u>23.745</u>	<u>24.063</u>

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Note 5 - Tilgodehavende vedrørende altaner 2010:		
Saldo 1. oktober	51.977	103.629
Prioritetsrenter, altanlån	59.871	61.548
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	62.895	61.523
Opkrævet hos altanhavere	-176.523	-176.523
Revisor, regnskabsmæssig assistance	1.800	1.800
Tilgodehavende 30. september	<u>20</u>	<u>51.977</u>
Note 6 - Tilgodehavende vedrørende altaner 2016:		
Saldo 1. oktober	-4.109	-4.442
Prioritetsrenter, altanlån	19.000	19.473
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	15.085	14.701
Opkrævet hos altanhavere	-34.241	-34.241
Revisor, regnskabsmæssig assistance	400	400
Tilgodehavende 30. september	<u>-3.865</u>	<u>-4.109</u>
		<u>kr.</u>
Note 7 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Saldo 1. oktober 2018		<u>174.314</u>
		<u>174.314</u>
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. oktober 2018		<u>42.320.612</u>
		<u>42.320.612</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. oktober 2018		-328.806
Årets kursregulering		<u>31.739</u>
		<u>-297.067</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. oktober 2018		-6.186.064
Årets afdrag prioritetsgæld, inkl. altanlån		371.217
Overført resultat		56.491
Regulering af reserve til vedligehold		-1.000.000
Regulering af reserve til værdiregulering		<u>1.494.051</u>
		<u>-5.264.305</u>
Egenkapital i alt		<u><u>36.933.554</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 2018	Afdrag	Restgæld 30/9 2019	Kursværdi 30/9 2019
a)	967.764	93.406	874.358	938.269
b)	7.114.798	199.831	6.914.967	7.087.498
c)	2.239.319	62.895	2.176.424	2.230.726
d)	601.021	15.085	585.935	592.258
	<u>10.922.902</u>	<u>371.217</u>	<u>10.551.684</u>	<u>10.848.751</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. altanhavere med altaner opført i 2010, 2,2120%, udløber i 2045
- d) RD, fastforrentet kontantlån vedr. altanhavere med altaner opført i 2016, 2,5912%, udløber i 2046

Note 10 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 2 indeksslån 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		36.933.554
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2010 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	2.230.726	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-2.500.000	-269.274
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2016 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	592.258	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-650.556	-58.298
Egenkapital før reserver og ekskl. altaner, til fordeling		36.605.982
Andelsindskud		174.314,20
Andelskronens værdi	$\frac{36.605.982}{174.314,20} =$	210,00

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 205,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 210,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 226,69.

*) 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. Andels-havere med altan afvikler 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, 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 210,00:

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	1.077.234	1.103.508
04 - 16, st. th.	83	6.116,40	8.526	1.260.284	1.292.970
05 - 16, 1. tv.	69	5.254,80	18.940	1.091.499	1.122.448
06 - 16, 1. th.	83	6.378,00	0	1.307.490	1.339.380
07 - 16, 2. tv.	69	5.254,80	14.425	1.088.098	1.117.933
08 - 16, 2. th.	83	6.378,00	16.968	1.320.270	1.356.348
09 - 16, 3. tv.	69	5.254,80	14.521	1.088.171	1.118.029
10 - 16, 3. th.	83	6.378,00	13.272	1.317.486	1.352.652
11 - 16, 4. tv.	69	5.254,80	16.147	1.089.098	1.119.655
12 - 16, 4. th.	83	6.378,00	14.592	1.318.211	1.353.972
15 - 18, st. tv.	69	5.254,80	0	1.077.234	1.103.508
16 - 18, st. th.	83	6.378,00	0	1.307.490	1.339.380
17 - 18, 1. tv.	69	5.254,80	14.425	1.088.098	1.117.933
18 - 18, 1. th.	83	6.378,00	12.917	1.316.981	1.352.297
19 - 18, 2. tv.	69	5.254,00	18.940	1.091.335	1.122.280
20 - 18, 2. th.	83	6.378,00	13.272	1.317.486	1.352.652
21 - 18, 3. tv.	69	5.254,80	18.844	1.091.427	1.122.352
22 - 18, 3. th.	83	6.378,00	13.272	1.317.486	1.352.652
23 - 18, 4. tv.	69	5.254,80	15.243	1.088.715	1.118.751
24 - 18, 4. th.	83	6.378,00	12.549	1.316.942	1.351.929
27 - 20, st. tv.	84	5.866,20	0	1.202.571	1.231.902
28 - 20, st. th.	68	5.068,80	0	1.039.104	1.064.448
29 - 20, 1. tv.	84	6.390,00	12.549	1.319.402	1.354.449
30 - 20, 1. th.	68	5.243,40	14.425	1.085.761	1.115.539
31 - 20, 2. tv.	84	6.390,00	0	1.309.950	1.341.900
32 - 20, 2. th.	68	5.243,40	14.641	1.085.654	1.115.755
33 - 20, 3.	152	11.633,40	14.425	2.395.711	2.457.439
35 - 20, 4. tv.	84	7.170,00	12.549	1.479.302	1.518.249
36 - 20, 4. th.	68	5.243,40	22.130	1.091.565	1.123.244
	2.280	174.314,20	327.572	35.980.056	36.933.554

Note 14 - Nøgleoplysninger

		30.9.19		30.9.18 *	30.9.17 *
		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	5.910.043	2.592

	%
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

		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-46	114	153

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.199
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.863
K3	Teknisk andelsværdi	20.062

		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	133	78	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	97	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	230	78	43

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79

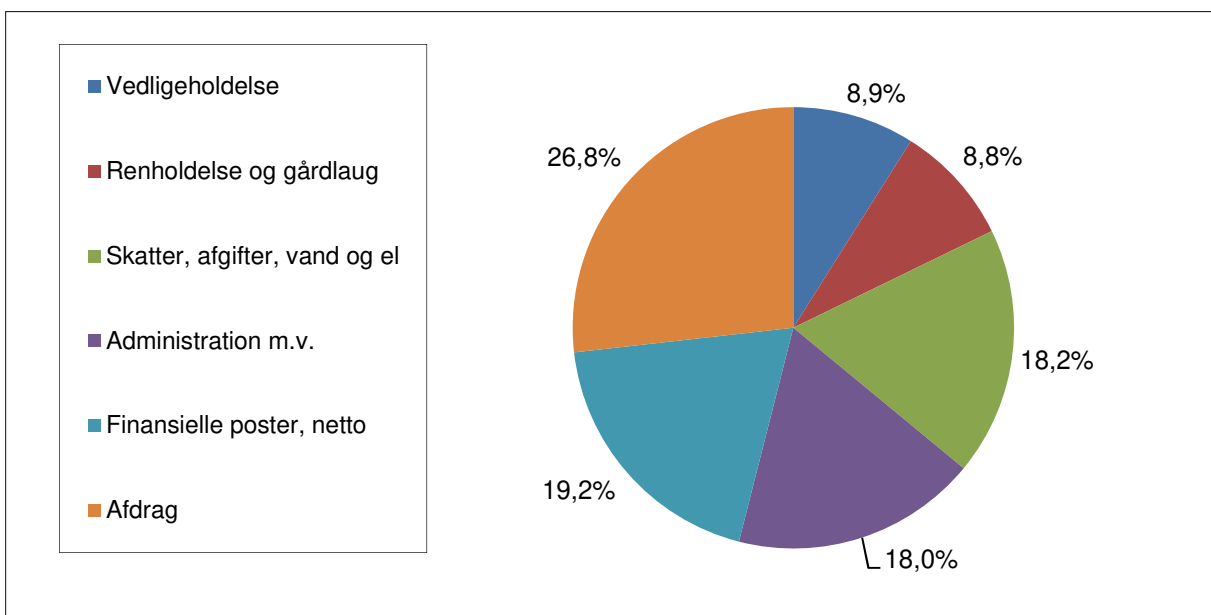
		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år (ekskl. altanlån)	119	123	129

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	3.863	3.863
Foreslået andelsværdi	16.199	16.199
Reserver uden for andelsværdi	2.592	2.592
		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		8,9
Renholdelse og gårdlaug		8,8
Skatter, afgifter, vand og el		18,2
Administration m.v.		18,0
Finansielle poster, netto		19,2
Afdrag		26,8
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Margueritten

Bilag 4 til årsrapporten for 2018/19

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	5.910.043	2.592

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.199
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.863
K3	Teknisk andelsværdi	20.062

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79

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 Boligadministration
Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573
IP: 77.241.xxx.xxx
2020-01-16 00:55:48Z

NEM ID 

Trine Middelbo Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten
Serienummer: PID:9208-2002-2-807047994491
IP: 89.23.xxx.xxx
2020-01-17 10:39:17Z

NEM ID 

Eva Tryti

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten
Serienummer: PID:9208-2002-2-383163741856
IP: 89.23.xxx.xxx
2020-01-17 11:25:06Z

NEM ID 

Thorbjørn Isholm Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten
Serienummer: PID:9208-2002-2-149320329049
IP: 62.44.xxx.xxx
2020-01-17 13:10:37Z

NEM ID 

Henrik Reimers Paulsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Margueritten
Serienummer: PID:9208-2002-2-617531044945
IP: 89.23.xxx.xxx
2020-01-17 13:44:21Z

NEM ID 

Siff Baj Døssing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten
Serienummer: PID:9208-2002-2-488369853423
IP: 87.49.xxx.xxx
2020-01-18 18:54:08Z

NEM ID 

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark
Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749
IP: 188.180.xxx.xxx
2020-01-20 08:19:55Z

NEM ID 

Kristian Bülow Pedersen

Dirigent

På vegne af: Kristian Bülow Pedersen
Serienummer: PID:9208-2002-2-402096802708
IP: 89.23.xxx.xxx
2020-02-16 12:36:14Z

NEM ID 

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>