



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Andelsboligforeningen
Margueritten
Ny Carlsbergvej 16-20
1760 København V**

Årsrapport for 2012/13

Administrator:

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

www.n-c.dk

CVR nr. 29442789

Aalborg

Hasseris Bymidte 6
DK-9000 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
PRAXITY

Indholdsfortegnelse

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

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2012/13 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. december 2013



Sjøeldani Boligadministration

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Andelsboligforeningen Margueritten.

Årsrapporten er 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.

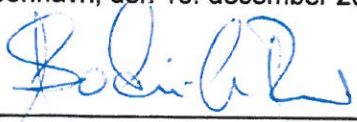
Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 16. december 2013



Jytte Thomsen



Bo Lütken
(formand)



Anders Middelboe



Peter Hjørnet



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 2012 - 30. september 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden 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. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 16. december 2013
NIELSEN & CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren K. Bünger
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Foreningens ejendom indregnes i år til offentlig vurdering, hvor den tidligere var indregnet til valuarvurdering. Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

Effekten af ændringerne er, at egenkapitalen incl. reserver er forøget med kr. 17.300.000. Foreningens "buffer" til værdiregulering af andelsværdiberegning indregnes i år i reserverne som en del af egenkapitalen hvor den tidligere fremgik af andelsværdiberegningen. Ændringerne har ingen indflydelse på resultatet og andelsværdien.

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 indregnet til seneste kendte offentlige vurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet 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.

Reserverede forpligtelser:

Der reserveres i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom samt større fremtidig vedligeholdelse. Reserverne er opført under passiver i balancen.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er indregnet til kursværdi på balancedagen.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan af Gaihede i 2013

Resultatopgørelse for perioden
1. oktober - 30. september

Note	2012/13 Budget (ej revideret)		2012/13 Regnskab	2011/12 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.116.000	Boligaft	1.116.222	1.116.222
	177.000	Altanhaveres bidrag til finansiering	153.900	163.666
	3.000	Renter	5.641	3.117
	1.000	Venteliste	0	840
	40.000	Vaskeri	23.645	17.903
	0	Øvrige indtægter	0	7.000
	<u>1.337.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.299.408</u>	<u>1.308.748</u>
		UDGIFTER:		
	389.000	Prioritetsrenter	405.372	453.675
	-72.000	Byfornyelsestilskud	-72.986	-73.643
	90.000	Grundskyld	95.171	89.491
	68.000	Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	73.956	67.512
	59.000	Forsikringer, ABF og Falck	69.848	56.243
	9.000	Elforbrug	7.519	8.152
	51.000	Gårdlaug	50.202	50.202
1	45.000	Vicevært og renholdelse	40.575	44.172
2	40.000	Vaskeri	30.472	31.917
3	0	Kabel -TV	0	5.027
4	255.340	Reparation og vedligeholdelse	312.747	251.468
	72.000	Administrationshonorar	63.914	70.864
	13.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	13.500	13.200
5	20.000	Andre honorarer	53.258	37.283
	20.000	Kontorhold, porto og gebyrer	7.814	10.325
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	9.286	8.530
	<u>1.069.840</u>	Udgifter i alt	<u>1.160.648</u>	<u>1.124.418</u>
	<u>267.160</u>	Driftsresultat	<u>138.760</u>	<u>184.330</u>
		Resultatdisponering		
	175.000	Afdrag på prioritetsgæld	181.479	167.650
	92.160	Reserveret til vedligeholdelse	92.160	0
	0	Overført resultat	-134.879	16.680
	<u>267.160</u>	Disponeret i alt	<u>138.760</u>	<u>184.330</u>

Balance pr. 30. september

		Aktiver	
<u>Note</u>		2013 kr.	2012 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. oktober	51.000.000	32.500.000
	Opskrivning til valuarvurdering	0	1.200.000
	Opskrivning til offentlig vurdering	0	17.300.000
	Ejendommens værdi	<u>51.000.000</u>	<u>51.000.000</u>
	(Off. vurdering pr. 1. oktober 2012, kr. 51.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>51.000.000</u>	<u>51.000.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	8.537
6	Tilgodehavende vedrørende altaner	162.777	192.501
	Tilgodehavende vedr. vurdering af andel til salg	0	8.750
	Tilgodehavende murerarbejde hos beboer	5.875	0
	Forudbetalte omkostninger	84.652	69.086
	Varmeregnskab 2013/14:		
	Afholdte udgifter	174.968	
	Indgået acontobidrag	<u>-148.366</u>	31.594
	Vandregnskab 2013/14:		
	Afholdte udgifter	68.595	
	Indgået acontobidrag	<u>-44.963</u>	21.926
	Tilgodehavender	<u>303.538</u>	<u>332.394</u>
	Danske Bank, foreningskonto	1.172.681	1.195.147
	Mellemregning med administrator	0	12.900
	Foreningskasse	1.267	1.416
	Likvide beholdninger	<u>1.173.948</u>	<u>1.209.463</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.477.486</u>	<u>1.541.857</u>
	Aktiver i alt	<u><u>52.477.486</u></u>	<u><u>52.541.857</u></u>

Balance pr. 30. september

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
7	Egenkapital før reserver	<u>26.192.327</u>	<u>26.106.432</u>
	Reserver		
	Reserve til vedligeholdelse	138.240	46.080
	Reserve til værdiregulering	<u>18.176.687</u>	<u>18.092.651</u>
		<u>18.314.927</u>	<u>18.138.731</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>44.507.254</u>	<u>44.245.163</u>
8	Prioritetsgæld, kursværdi	7.941.255	8.246.064
	Forudbetalt boligafgift	6.777	8.795
	Afregning vand og varme tidligere år	0	5.278
	Antenneregnskab:		
	Indgået acontobidrag	27.800	
	Afholdte udgifter	<u>-26.400</u>	0
	Skyldige omkostninger	<u>20.800</u>	<u>36.557</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.970.232</u>	<u>8.296.694</u>
	Passiver i alt	<u><u>52.477.486</u></u>	<u><u>52.541.857</u></u>
9	Yderligere lånoptagelse		
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Forsikringsforhold		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgletal		

Noter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Rengøring	37.631	37.313
Vinduespolering	2.944	4.200
Graffiti afrensning	0	2.659
	<u>40.575</u>	<u>44.172</u>
Note 2 - Vaskeri:		
Reparationer	5.865	3.826
Serviceabonnement	10.784	14.985
Elforbrug 2010/11, refunderet af Dong	0	-9.249
Elforbrug	8.837	9.913
Vandforbrug	4.129	5.294
Fiberby vaskeri	857	5.348
DEAS, administration af vaskeri	0	1.800
	<u>30.472</u>	<u>31.917</u>
Note 3 - Kabel-TV og Copy-Dan:		
Udgifter til Copy-Dan og Kabel TV	0	120.563
Indgået til Copy-Dan og Kabel-TV	0	-115.536
	<u>0</u>	<u>5.027</u>
Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, reparation af røgalarmer, udskiftning tryk mv.	5.716	16.523
Fiberby datanetværk	0	65.250
Kloak, udbedring af rotteskade, isætning af rottespær	166.456	0
Låse og nøgler, reparation af lås i hoveddør	470	0
Materialer og småanskaffelser, inkl. arbejdsdag, vejsalt mv.	4.190	8.731
Renovering trappeopgange, slibning og lakering	33.375	150.000
Tag, reparation og vedligeholdelse af tag	80.000	0
Varmeanlæg, anlægstjek, serviceabonnement, målerskift mv.	15.958	0
VVS, udsyring rør, installering af varmekabel og kuglehane	6.582	10.964
	<u>312.747</u>	<u>251.468</u>

---ooOoo---

Noter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Note 5 - Andre honorarer:		
DEAS, materialer til valuar	0	3.125
DEAS, vand- og varmeregnskab	0	9.521
DEAS, energimærkning	1.379	5.379
DEAS, energistyring	6.382	6.230
Gaihede, vedligeholdelsesplan	13.200	0
Gaihede, honorar vedr. trapperenovering/kloakarbejde	14.025	0
ISTA, vand- og varmeregnskab, inkl. kontrolmanual	10.897	0
NRGI, teknik og forbrug tjek	0	3.653
Revisor, deltagelse i budgetmøde og til generalforsamling	5.375	0
Revisor, revision ifbm. administratorskifte midt i året	2.000	0
Valuar, afsat	0	9.375
	<u>53.258</u>	<u>37.283</u>
Note 6 - Tilgodehavende vedrørende altaner:		
Saldo 1. oktober 2012		192.501
Opkrævet ved altanhavere	183.624	
Heraf indtægtsført til dækning af prioritetsydelse	<u>-153.900</u>	<u>-29.724</u>
Tilgodehavende 30. september 2013		<u>162.777</u>
Note 7 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Saldo 1. oktober 2012		<u>174.314</u>
		<u>174.314</u>
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. oktober 2012		25.020.612
Primoregulering p.g.a. ændret regnskabspraksis		<u>17.300.000</u>
		<u>42.320.612</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. oktober 2012		-455.952
Årets kursregulering		<u>123.331</u>
		<u>-332.621</u>
Tab- og vindingskonto:		
Saldo 1. oktober 2012		2.160.109
Primoregulering p.g.a. ændret regnskabspraksis		-18.092.651
Årets afdrag prioritetsgæld		181.479
Overført resultat		-134.879
Regulering af reserve til værdiregulering		<u>-84.036</u>
		<u>-15.969.978</u>
Egenkapital i alt		<u>26.192.327</u>

Noter

Note 8 - Prioritetsgæld:	kr.			
	Restgæld 30/9 2012	Afdrag	Restgæld 30/9 2013	Kursværdi 30/9 2013
a) Nykredit, 2026	1.393.121	57.259	1.335.862	1.509.219
b) Nykredit, 2029	226.646	8.868	217.778	240.917
c) Real DK, 2044	2.446.537	45.737	2.400.800	2.454.773
d) Real DK, 2044	3.723.810	69.615	3.654.194	3.736.346
	7.790.114	181.479	7.608.634	7.941.255

a) Fastforrentet kontantlån med rentestøtte og afdrag - 8,2400%
 b) Fastforrentet kontantlån med rentestøtte og afdrag - 7,7612%
 c) Fastforrentet kontantlån vedr. altaner, der betales af altanhaverne - 3,8304%
 d) Fastforrentet kontantlån med afdrag - 3,8304%

Note 9 - Yderligere låneoptagelse:

Udover de i ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst indeksslån med hovedstol på i alt kr. 3.154.000. Til lånene ydes der 100 % ydelsesstøtte.

Note 10 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanligt pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank tinglyst ejerpantebrev stort kr. 3.610.000 med pant i foreningens ejendom.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 51.000.000.

Endvidere er der tinglyst afgiftspantebrev på kr. 43.100. Pantebrevet indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

Iflg. 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 11 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter

		kr.
Note 12 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital før reserver ifølge balancen		26.192.327
- heraf friværdi vedrørende altaner til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	2.454.773	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-2.500.000	-45.227
Egenkapital før reserver og c ekskl. altaner, til fordeling		26.147.100
Andelskapital		174.314
Andelskronens værdi	26.147.100 =	150,00
	174.314	

Andelskronens værdi pr. 30. september 2012, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 150,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2013, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 150,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2013, opgjort i henhold til litra c kan maksimalt fastsættes til 254,28.

*) Flere andelshavere har jf. generalforsamlingsbeslutning etableret altan ved deres bolig. Til finansiering af altanerne har foreningen optaget et lån til dækning af udgiften til altanerne. Andelshavere med altan afvikler og forrenter låneforhøjelsen ved indbetaling af et tillæg til boligafgiften og tillægges samtidig en forholdsmæssig friværdi ved andelsværdiberegningen. Til beregning af altanhavernes friværdi er benyttet 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.

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 150,00:

		kr.			
Ny Carlsbergvej	Areal	Andels- indskud	Friværdi i altan *)	Andelsværdi 30/9 2012 iht. litra c	Andelsværdi 30/9 2013 iht. litra c
16, st. tv.	69	5.254,80	0	788.220	788.220
16, st. th.	83	6.116,40	1.432	916.172	918.892
16, 1. tv.	69	5.254,80	3.181	785.359	791.401
16, 1. th.	83	6.378,00	0	956.700	956.700
16, 2. tv.	69	5.254,80	2.423	786.041	790.643
16, 2. th.	83	6.378,00	2.850	954.137	959.550
16, 3. tv.	69	5.254,80	2.439	786.027	790.659
16, 3. th.	83	6.378,00	2.229	954.696	958.929
16, 4. tv.	69	5.254,80	0	788.220	788.220
16, 4. th.	83	6.378,00	0	956.700	956.700
18, st. th.	83	5.254,80	0	788.220	788.220
18, st. tv.	69	6.378,00	0	956.700	956.700
18, 1. tv.	69	5.254,80	2.423	786.041	790.643
18, 1. th.	83	6.378,00	0	956.700	956.700
18, 2. tv.	69	5.254,00	3.181	785.239	791.281
18, 2. th.	83	6.378,00	2.229	954.696	958.929
18, 3. tv.	69	5.254,80	3.165	785.374	791.385
18, 3. th.	83	6.378,00	2.229	954.696	958.929
18, 4. tv.	69	5.254,80	2.560	785.918	790.780
18, 4. th.	83	6.378,00	2.108	954.805	958.808
20, st. tv.	84	5.866,20	0	879.930	879.930
20, st. th.	68	5.068,80	0	760.320	760.320
20, 1. tv.	84	6.390,00	2.108	956.605	960.608
20, 1. th.	68	5.243,40	2.423	784.331	788.933
20, 2. tv.	84	6.390,00	0	958.500	958.500
20, 2. th.	68	5.243,40	0	786.510	786.510
20, 3.	152	11.633,40	2.423	1.742.831	1.747.433
20, 4. tv.	84	7.170,00	2.108	1.073.605	1.077.608
20, 4. th.	68	5.243,40	3.717	783.168	790.227
Afrunding	0	-0,20	0	-30	-30
I alt	<u>2.280</u>	<u>174.314,00</u>	<u>45.227</u>	<u>26.106.432</u>	<u>26.192.327</u>

Noter

Note 13 - Nøgletal

	Antal:	Areal:
Andelsboliger	29	2.280
Fællesarealer, kælder	-	458
	<u>29</u>	<u>2.738</u>
	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	88	87
Boligafgift i gennemsnit, kr. pr. m ² andel	490	490
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² andel	22.368	22.368
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² total	18.627	18.627
Andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m ² andel	11.488	11.450
Reserver udenfor andelsværdiberegning, kr. pr. m ² andel	8.033	7.956
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m ² andel	2.848	2.963
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse og gårdlaug	6,76	7,30
Vedligeholdelse	23,30	19,46
Administration m.v.	18,48	18,06
Prioritetsrenter	24,77	29,41
Skatter, afgifter, vand og el	13,16	12,78
Prioritetsafdrag	13,52	12,98
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

