

**Andelsboligforeningen  
Margueritten**

**Årsrapport for 2015/16**

**Administrator:**

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

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 15
Nøgleoplysninger	16 - 18

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforening</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Bo Lütken Petersen (formand) Peter Hjørnet Erna Guldbøg Jytte Thomsen Peter Wolffbrandt
<b>Administrator</b>	Sjeldani Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV Telefon 33 24 21 11
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
<b>Bankforbindelser</b>	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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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:**

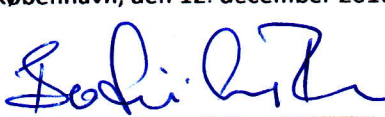
København, den 12. december 2016

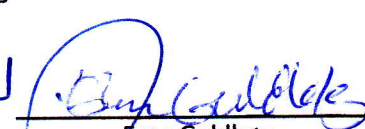
  
Sjeldani Boligadministration


**Bestyrelsen:**

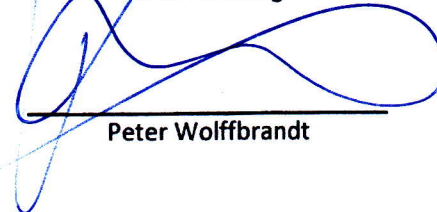
København, den 12. december 2016

  
Peter Hjørnet

  
Bo Lütken Petersen  
(formand)

  
Erna Guldbøg

  
Jytte Thomsen

  
Peter Wolffbrandt

## Den uafhængige revisors påtegning

---

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten.

### Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

### 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 udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

## Den uafhængige revisors påtegning

---

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

København, den 12. december 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

## 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. 2 af 6. januar 2015, 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, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 reserverede 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 nominel værdi.

### ØVRIGE NOTER:

#### Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. 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 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

#### Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet opdateret vedligeholdelsesplan af Gaihede i 2016.

**Resultatopgørelse for perioden**  
**1. oktober - 30. september**

Note	2015/16 Budget (ej revideret)		2015/16 Regnskab	2014/15 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.116.220	Boligafgift, ekskl. altaner	1.116.222	1.116.222
	10.000	Renter	15.809	9.863
	0	Fælles pligtarbejde	2.700	0
	0	Forsikringskade vedr. tidl. år	2.618	0
	30.000	Vaskeri	37.284	31.598
	<u>1.156.220</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.174.633</u>	<u>1.157.683</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	310.054	Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	320.744	310.054
	-71.710	Byfornyelsestilskud	-68.828	-71.710
	109.432	Grundskyld	114.849	107.787
	85.538	Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	83.722	85.337
	48.500	Forsikringer, ABF og Falck	47.711	48.259
	8.000	Elforbrug	5.287	6.997
	50.500	Gårdlaug	50.202	50.202
1	45.500	Vicevært og renholdelse	47.828	45.268
2	25.000	Vaskeri	34.336	22.005
3	586.000	Reparation og vedligeholdelse	24.872	68.514
4	0	Facaderenovering og vinduesudskiftning	3.502.992	0
	49.173	Administrationshonorar	47.742	47.394
	15.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.500	15.500
5	105.000	Andre honorarer	22.080	8.316
	10.000	Kontorhold, porto og gebyrer	4.435	3.403
	18.800	Møde- og foreningsomkostninger	26.828	21.157
	0	Afskrevet altantilgodehavende	0	11.077
	<u>1.395.287</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>4.280.300</u>	<u>779.560</u>
	<u>-239.067</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>-3.105.667</u>	<u>378.123</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	207.442	Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	268.463	207.442
	0	Tilbageført reserve til facaderenovering	-3.000.000	0
	0	Reserveret til facaderenovering	0	3.000.000
	-446.509	Overført resultat	-374.130	-2.829.319
	<u>-239.067</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>-3.105.667</u>	<u>378.123</u>

## Balance pr. 30. september

		<b>Aktiver</b>	
Note		2016 kr.	2015 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. oktober	51.000.000	51.000.000
6	Afsluttet altanbyggesag	650.556	0
	<b>Ejendommens værdi</b>	<b>51.650.556</b>	<b>51.000.000</b>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2015, kr. 51.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.650.556</b>	<b>51.000.000</b>
	Facaderenovering og vinduesudskiftning	0	585.405
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	3.625	3.878
7	Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2010	154.985	206.048
8	Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2016	-469	0
	Tilgodehavende udlæg vurdering, andel til salg	3.225	3.225
	Forudbetalte omkostninger	62.982	61.689
	Internetregnskab:		
	Saldo 1. oktober	5.000	
	Afholdte udgifter	43.200	
	Indgået acontobidrag	-41.760	
	Internet forbindelse vaskeri	-1.440	5.000
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	179.651	
	Indgået acontobidrag	-163.822	15.829
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	90.575	
	Indgået acontobidrag	-52.042	38.533
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>283.710</b>	<b>333.587</b>
	Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	597.529	68.929
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	1.531.421	5.015.612
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.128.950</b>	<b>5.084.541</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.412.660</b>	<b>6.003.533</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>54.063.216</b>	<b>57.003.533</b>

## Balance pr. 30. september

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
9	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>28.866.843</u>	<u>28.963.402</u>
	<b>Reserver</b>		
	Reserve til værdiregulering	11.720.678	13.856.499
	Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29 (bortfalder 31. december 2035)	1.499.895	0
	Reserve til facaderenovering	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>13.220.573</u>	<u>16.856.499</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>42.087.416</u>	<u>45.819.901</u>
10	Prioritetsgæld, kursværdi	11.945.447	11.158.160
	Forudbetalt boligafgift m.v.	4.653	6.747
	Mellemregning med administrator	0	3.225
	Skyldig revision af facaderenovering	3.000	0
	Skyldig revision af altanbyggesag	5.000	0
	Skyldig regnskabsmæssig assistance, altan tilgodehavender	2.200	0
	Skyldige revision og regnskabsudarbejdelse	<u>15.500</u>	<u>15.500</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.975.800</u>	<u>11.183.632</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>54.063.216</u></u>	<u><u>57.003.533</u></u>
11	Yderligere belåning		
12	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
13	Forsikringsforhold		
14	Beregning af andelsværdi		
15	Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte		
16	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>Note 1 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Rengøring	40.575	39.670
Vejsalt	116	0
Vinduespolering	7.137	5.598
	<u>47.828</u>	<u>45.268</u>
<b>Note 2 - Vaskeri:</b>		
Elforbrug	16.389	8.349
Fiberby vaskeri	1.440	1.200
Installation af højvandslukker	0	4.875
Serviceabonnement	13.554	3.741
Vandforbrug	2.575	3.840
Ændring af opsætning, panel	378	0
	<u>34.336</u>	<u>22.005</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Cykelkælder, køb af ventiler, trykslanger og sensorer	507	0
Gelændersving hovedtrappe	0	1.018
Indkøb, diverse materialer	0	1.962
Indkøb, lamper fællesarealer	0	4.064
Kloakservice, TV-inspektion	0	9.926
Låse og nøgler, køb af låsekasse	0	485
Maler, vandskade toilet	0	7.250
Varmeanlæg, forbrugskontrol, reparation ved manglende varme m.v.	20.914	9.284
Varmeanlæg, udskiftninger af vand og varmemålere	3.451	2.999
VVS, montering af højvandslukkere og vedligehold rør	0	31.526
	<u>24.872</u>	<u>68.514</u>
<b>Note 4 - Facaderenovering og vinduesudskiftning</b>		
Bøgh og Helstrup, punktundersøgelse mellem kælder og stueplan	14.375	0
Dansk miljøanalyse, konsulent og laboratorieydelse	16.875	16.875
DMI, vejr-rapport	1.864	0
Enterpriseforsikring	5.842	5.842
Gaihede rådgivende ingeniører og arkitekter	450.000	341.875
Københavns Kommune, byggesagsbehandling	2.000	2.000
Rebo A/S	4.458.931	218.813
Sjeldani, byggesagsadministration	50.000	0
Københavns Kommune, byfornyelsesstøtte	-1.499.895	0
Revision af byggesag	3.000	0
	<u>3.502.992</u>	<u>585.405</u>

## Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
ABF, vedtægtsgennemgang	2.500	0
Gaihede, opdatering af vedligeholdelsesplan	12.500	0
Kuben Management, energimærkning	1.423	1.420
ISTA, kontrolmanual	1.267	1.221
Redmark, deltagelse generalforsamling	2.625	0
Sjeldani, kopiering indkaldelse generalforsamling	0	225
Sjeldani, nøgletalsskema	1.075	1.030
Sjeldani, deltagelse generalforsamling	0	3.750
Sjeldani, drift digital postkasse	690	670
	<u>22.080</u>	<u>8.316</u>
<b>Note 6 - Afslutter altanbyggesag</b>		
Altan.dk	584.166	0
Enterpriseforsikring	3.562	0
Københavns Kommune, råden over offentlig vej	7.697	0
Københavns Kommune, byggesagsbehandling	5.200	0
Sjeldani, byggesagsadministration	6.250	0
Reparation af radiator	108	0
Omkostninger, låneoptagelse	38.573	0
Revision af altanbyggesag	5.000	0
	<u>650.556</u>	<u>0</u>
<b>Note 7 - Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2010:</b>		
Saldo 1. oktober	206.048	138.158
Omkostninger, låneomlægning	0	28.750
Kurstab, indfrielse af lån	0	88.785
Prioritetsrenter, altanlån	64.792	84.400
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	58.868	53.555
Opkrævet hos altanhavere	-176.523	-176.523
Afskrevet tilgodehavende fra opføring af altaner	0	-11.077
Revisor, regnskabsmæssig assistance altaner opført 2010	1.800	0
	<u>154.985</u>	<u>206.048</u>
<b>Note 8 - Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2016:</b>		
Saldo 1. oktober	0	0
Prioritetsrenter, altanlån	7.132	0
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	4.953	0
Opkrævet hos altanhavere	-12.954	0
Revisor, regnskabsmæssig assistance altaner opført 2016	400	0
	<u>-469</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende 30. september	<u>-469</u>	<u>0</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 9 - Egenkapital:</b>	
Andelskapital:	
Saldo 1. oktober 2015	174.314
	174.314
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. oktober 2015	42.320.612
	42.320.612
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. oktober 2015	354.434
Årets kursregulering	-674.134
	-319.700
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2015	-13.885.958
Årets afdrag prioritetsgæld, inkl. altanlån	332.284
Omkostninger og kurstab, låneindfrielse	-16.505
Overført resultat	-374.130
Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29 (bortfalder 31. december 2035)	-1.499.895
Regulering af reserve til værdiregulering	2.135.821
	-13.308.383
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>28.866.843</b>

### Note 10 - Prioritetsgæld:

		Restgæld 30/9 2015	Optaget(+)/ Indfriet(-)	Afdrag	Restgæld 30/9 2016	Kursværdi 30/9 2016
a)	NYK	1.206.333	0	-73.132	1.133.201	1.249.178
b)	NYK	197.859	-189.563	-8.296	0	0
c)	RD	7.688.512	0	-187.035	7.501.477	7.650.746
d)	RD	2.419.890	0	-58.868	2.361.022	2.408.004
e)	RD	0	635.000	-4.953	630.047	637.519
		11.512.594	445.437	-332.284	11.625.747	11.945.447

- a) NYK - fastforrentet kontantlån med rentestøtte og afdrag, rente 8,2400%, udløber 2026
- b) NYK - fastforrentet kontantlån med rentestøtte og afdrag, rente 7,7612%, indfriet i året
- c) RD - fastforrentet kontantlån med afdrag, rente 2,2120%, optaget i året, udløber 2045
- d) RD - fastforrentet kontantlån vedr. altaner, der betales af altanhavere med altaner opført i 2016, rente 2,2120%, udløber 2045
- e) RD - fastforrentet kontantlån vedr. altaner, der betales af altanhavere med altaner opført i 2010, rente 2,5912%, optaget i året, udløber 2046

## Noter

kr.
**Note 11 - Yderligere belåning:**

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

**Note 12 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:**

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

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 13 - Forsikringsforhold:**

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Alm. Brand Forsikring. Der henvises til forsikrings-oversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

**Note 14 - Beregning af andelsværdi:**

Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Egenkapital før reserver ifølge balancen	28.866.843
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2010 til forlodsfordeling *)	
Kursværdi af altanlån	2.408.004
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	<u>-2.500.000</u>
	<u>-91.996</u>
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2016 til forlodsfordeling *)	
Kursværdi af altanlån	637.519
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	<u>-650.556</u>
	<u>-13.037</u>
Egenkapital før reserver og ekskl. altaner, til fordeling	<u>28.761.810</u>
Andelskapital	<u>174.314</u>
Andelskronens værdi	<u>165,00</u>
	=
	<u>28.761.810</u>
	<u>174.314</u>

Andelskronens værdi pr. 30. september 2015, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 165,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2016, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 165,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2016, opgjort i henhold til litra c kan maksimalt fastsættes til 232,24.

## Noter

kr.

### Note 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

\*) 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. Andelshavere med altan afvikler og forrenter prioritetslånene ved indbetaling af et tillæg til boligafgiften og tillægges samtidig en forholdsmæssig friværdi i andelsværdiberegningen.

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

Friværdierne fordeles mellem de enkelte andele i henhold til de enkelte altaners kostpris.

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

Andelenes værdi ved en andelskrone på 165,00:

Bolignr. og Ny Carlsbergvej	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Friværdi i altan *)	Andelsværdi 30/9 2015 iht. litra c	Andelsværdi 30/9 2016 iht. litra c
03 - 16, st. tv.	69	5.255	0	867.042	867.042
04 - 16, st. th.	83	6.116	2.913	1.015.589	1.012.119
05 - 16, 1. tv.	69	5.255	6.471	881.222	873.513
06 - 16, 1. th.	83	6.378	0	1.052.370	1.052.370
07 - 16, 2. tv.	69	5.255	4.928	877.841	871.970
08 - 16, 2. th.	83	6.378	5.797	1.065.073	1.058.167
09 - 16, 3. tv.	69	5.255	4.961	877.913	872.003
10 - 16, 3. th.	83	6.378	4.534	1.062.306	1.056.904
11 - 16, 4. tv.	69	5.255	3.611	867.042	870.653
12 - 16, 4. th.	83	6.378	3.263	1.052.370	1.055.633
15 - 18, st. th.	83	5.255	0	867.042	867.042
16 - 18, st. tv.	69	6.378	0	1.052.370	1.052.370
17 - 18, 1. tv.	69	5.255	4.928	877.841	871.970
18 - 18, 1. th.	83	6.378	2.889	1.052.370	1.055.259
19 - 18, 2. tv.	69	5.254	6.471	881.090	873.381
20 - 18, 2. th.	83	6.378	4.534	1.062.306	1.056.904
21 - 18, 3. tv.	69	5.255	6.438	881.149	873.480
22 - 18, 3. th.	83	6.378	4.534	1.062.306	1.056.904
23 - 18, 4. tv.	69	5.255	5.208	878.454	872.250
24 - 18, 4. th.	83	6.378	4.287	1.061.765	1.056.657
27 - 20, st. tv.	84	5.866	0	967.923	967.923
28 - 20, st. th.	68	5.069	0	836.352	836.352
29 - 20, 1. tv.	84	6.390	4.287	1.063.745	1.058.637
30 - 20, 1. th.	68	5.243	4.928	875.960	870.089
Transport	1.824	138.634	84.983	23.039.440	22.959.593

## Noter

					kr.	
<b>Note 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)</b>						
Bolignr. og Ny Carlsbergvej	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Friværdi i altan *)	Andelsværdi 30/9 2015 iht. litra c	Andelsværdi 30/9 2016 iht. litra c	
Transport	1.824	138.634	84.983	23.039.440	22.959.593	
31 - 20, 2. tv.	84	6.390	0	1.054.350	1.054.350	
32 - 20, 2. th.	68	5.243	3.274	865.161	868.435	
33 - 20, 3.	152	11.633	4.928	1.930.310	1.924.439	
35 - 20, 4. tv.	84	7.170	4.287	1.192.445	1.187.337	
36 - 20, 4. th.	68	5.243	7.561	881.729	872.722	
Afrunding	0	-0	0	-33	-33	
	2.280	174.314	105.033	28.963.402	28.866.843	

### Note 15 - Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte:

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter §160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Foreningen har modtaget offentlig støtte i form af 2 indeksslån og 2 kontantlån på nominelt i alt kr. 5.997.137 som kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Foreningen har i forbindelse med facaderenovering og vinduesudskiftning modtaget støtte på kr. 1.499.895, som kan kræves tilbagebetalt såfremt foreningen skifter status ved afhændelse af foreningens ejendom inden 31. december 2035.

### Note 16 - Nøgleoplysninger

		30.09.16		30.09.15 *	30.09.14 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</b>	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	<p><i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>            Andelskronen er opgjort ved forlodsfordeling af friværdi vedr. altaner, hvorefter den resterende andelsværdi er fordelt efter indskud.            Den ordinære boligafgift er opgjort efter BBR-areal, derudover betaler andelshavere med altan et tillæg, der er opgjort i.f.t. altanens kostpris.</p>				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		X
E2	<p><i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>            Ikke relevant</p>		

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

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.650.556	22.654
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.220.573	5.798

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

### Note 16 - 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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift (ekskl. altaner)	490
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2013/14 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014/15 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	167	166	-1.362

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
K1	Andelsværdi	12.661
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.194
K3	Teknisk andelsværdi	16.855

		2013/14 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014/15 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	9	30	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	1.536
M3	Vedligeholdelse i alt	9	30	1.547

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77

		2013/14 kr. pr. m <sup>2</sup>	2014/15 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år (ekskl. altanlån)	63	91	118

## Note 16 - 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 <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	22.654	22.654
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	4.092	4.092
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.194	4.194
Foreslået andelsværdi	12.661	12.661
Reserver uden for andelsværdi	5.798	5.798
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		490
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		77,8
Renholdelse og gårdlaug		2,2
Skatter, afgifter, vand og el		4,5
Administration m.v.		4,4
Finansielle poster, netto		5,2
Afdrag		5,9
		<u>100,0</u>

