



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Andelsboligforeningen
Margueritten
Ny Carlsbergvej 16-20**

Årsregnskab for 2009/10

Budget for 2010/11

Administrator:

Kuben Ejendomsadministration A/S
Carl Jacobsens Vej 31
2500 Valby
Telefon 88 33 22 11

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789

Aalborg

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

København

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

Aars

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

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Indholdsfortegnelse

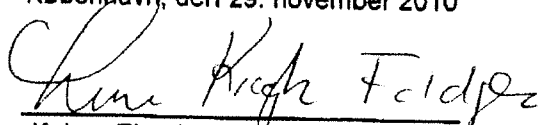
	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 11
Budget for 2010/11	12

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsregnskabet for 2009/10 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. november 2010



 Kuben Ejendomsadministration AVS

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2009/10 for Andelsboligforeningen Margueritten.

Årsregnskabet er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

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

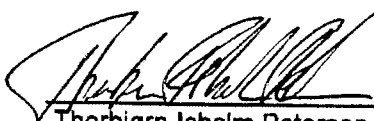
Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsregnskabet anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. november 2010




 Jytte Thomsen



 Thorbjørn Isholm Petersen
 (formand)

 Per Heideby



 Marc NORTHERN

 Jens Holste

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar og den udførte revision

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

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

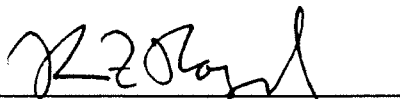
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. november 2010
NIELSEN & CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Hougaard
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2009/10 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:

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

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til valuar vurdering.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

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

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Det er p.t. ikke oplyst om der er udarbejdet tilstandsrapport eller vedligeholdelsesplan.

Resultatopgørelse for perioden
1. oktober - 30. september

Note	2009/10 Budget		2009/10 Regnskab	2008/09 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.024.000	Boligafgift	1.077.819	1.024.056
	71.000	Optrækninger til altaner (over 30 år)	58.983	0
	15.000	Renter	2.583	26.773
	3.000	Venteliste	1.920	3.129
	3.000	Arbejdsweekend	0	3.500
	30.000	Vaskeri	29.385	33.689
	<u>1.146.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.170.690</u>	<u>1.091.147</u>
		UDGIFTER:		
	500.000	Prioritetsrenter	479.509	396.493
	-76.000	Byfornyelsestilskud	-76.182	-77.647
	78.000	Grundskyld	79.700	74.875
	43.000	Dagrenovation	41.839	42.843
	34.000	Forsikringer, ABF og abonnemeter	35.243	32.816
	8.500	Elforbrug	6.123	8.255
	50.500	Gårdlaug	50.202	50.202
1	40.000	Vicevært og renholdelse	48.970	38.268
2	42.000	Vaskeri	57.433	41.894
3	4.500	Kabel -TV	17.247	4.251
4	80.000	Reparation og vedligeholdelse	60.166	86.639
	61.700	Reparationer iht. vedligeholdelsesplan	0	0
	52.500	Administrationshonorar	53.631	52.070
	12.300	Revision og regnskabsudarbejdelse	12.300	11.800
5	50.000	Andre honorarer	37.553	58.480
	7.000	Kontorhold, porto og gebyrer	6.699	5.869
	15.000	Møde- og foreningsomkostninger	8.414	10.708
	0	Afskrivninger	0	21.100
	<u>1.003.000</u>	Udgifter i alt	<u>918.847</u>	<u>858.916</u>
	143.000	Driftsresultat	251.843	232.231
	<u>143.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>158.776</u>	<u>191.536</u>
	<u>0</u>	Årets resultat	<u>93.067</u>	<u>40.695</u>

Balance pr. 30. september 2010

Note	kr.
Aktiver	
Ejendommens værdikonto:	
Saldo 1. oktober 2009	33.000.000
Afsluttet altanprojekt	2.504.748
*) Nedskrivning til valuarvurdering	-804.748
Ejendommens værdi	34.700.000
(Off. vurdering pr. 1. oktober 2008, kr. 51.000.000)	
Anlægsaktiver i alt	34.700.000
Tilgodehavende boligafgift	9.243
Tilgodehavende ydelser altaner	58.983
Tilgodehavende vedr. vurdering af andel til slag	4.800
Forudbetalte omkostninger	48.860
Varmeregnskab 2010/11:	
Indgået acontobidrag	179.472
Afholdte udgifter	-125.968
	53.504
Vandregnskab 2010/11:	
Afholdte udgifter	84.618
Indgået acontobidrag	-34.686
	49.932
Tilgodehavender	225.322
Danske Bank, erhvervskonto	1.635.760
Foreningskasse	946
Likvide beholdninger	1.636.706
Omsætningsaktiver i alt	1.862.028
Aktiver i alt	36.562.028

*) Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 15. december 2010 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE, Jørn Søby, EDC Erhverv Poul Erik Bech, Nørre Voldgade 19, 1358 København K.

Balance pr. 30. september 2010

Passiver					
Note					kr.
6	Egenkapital				<u>27.207.532</u>
	Prioritetsgæld:	Afdrag	Indfriet	Restgæld 30/9 2010	Kursværdi 30/9 2010
	Nykredit, 2026 - 8,1472%	2.317	322.980	0	0
*)	Nykredit, 2026 - 8,2400%	44.831	0	1.494.535	1.726.713
*)	Nykredit, 2029 - 7,7612%	7.042	0	242.463	272.957
	Real DK, 2026 - 6,0 %	34.994	3.103.822	0	0
		89.184	3.426.802	1.736.998	1.999.670
	Nyt lån				
**)	Real DK, 2040 - 5,0840%	69.592	0	6.285.408	6.558.354
		158.776	3.426.802	8.022.406	8.558.024
	Uafregnede handler				758.286
	Skyldig omkostninger				38.186
	Gældsforpligtelser i alt				9.354.496
	Passiver i alt				36.562.028
7	Yderligere lånoptagelse				
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse				
9	Forsikringsforhold				
10	Beregning af andelsværdi				
11	Nøgletal				

Noter

		kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Rengøring		36.150
Vinduespolering		3.759
Snerydning		6.810
Grafittiafrensning		2.251
		48.970
		48.970
 Note 2 - Vaskeri:		
Reparationer		8.650
Serviceabonnement		14.125
Elforbrug		10.007
Vandforbrug		13.834
TDC Vaskeri		6.317
Kuben, administration af vaskeri		4.500
		57.433
		57.433
 Note 3 - Kabel-TV og Copy-Dan:		
Udgifter til Kabel-TV	91.535	
Udgifter til Copy-Dan	10.578	
Udskiftning af hovedforstærker	11.907	114.020
Indgået til Kabel-TV	87.667	
Indgået til Copy-Dan	9.106	96.773
		17.247
 Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:		
VVS, reparation af utæt vandledning		44.788
EI, reparation af dørtelefonlæg		2.293
Varmeanlæg, inkl. reparation og udskiftning af målere		4.792
Glarmester, reparation af rude		494
Låse og nøgler		720
Materialer og småanskaffelser, inkl. juletræ		560
Fælles arbejdsdag		6.519
		60.166
		60.166

Noter

	kr.
Note 5 - Andre honorarer:	
Valuarvurdering	6.000
Clorius, vandregnskab	4.866
NRGI, energimærkning	5.135
NRGI, energistyring	5.965
Kuben, eftersyn vedligehold	825
Kuben, besigtigelse af badeværelse	2.062
Kuben, eksklusions sag	3.400
Kuben, materialer til valuar	2.500
Kuben, vand- og varmeregnskab	6.800
	37.553
 Note 6 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. oktober 2009	174.314
	174.314
 Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. oktober 2009	26.825.360
Nedskrivning til valuarvurdering	-804.748
	26.020.612
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. oktober 2009	-335.423
Årets kursregulering	-200.195
	-535.618
 Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. oktober 2009	1.422.511
Låneomkostninger ved omprioritering	-126.130
Årets afdrag prioritetsgæld	158.776
Årets resultat	93.067
	1.548.224
Egenkapital i alt	27.207.532

Note 7 - Yderligere låneoptagelse:

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

Noter

kr.

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

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

Note 9 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring. Dækningssummen er kr. 1.729.107 pr. forsikringsår - kr. 432.277 pr. forsikringsdag.

Note 10 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital ifølge balancen		27.207.532	
Værdiregulering		-1.932.002	
Reguleret egenkapital		<u>25.275.530</u>	
Andelskapital		<u>174.314</u>	
Andelskronens værdi	$\frac{25.275.530}{174.314} =$		<u>145,00</u>

Andelskronens værdi pr. 30. september 2009, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 145,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2010, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes uændret til 145,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2010, opgjort i henhold til litra b kan maksimalt fastsættes til 156,08.

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

kr.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 145,00:

Ny Carlsbergvej	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2009 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2010 iht. litra b
16, st. tv.	69	5.254,80	761.946	761.946
16, st. th.	83	6.116,40	886.878	886.878
16, 1. tv.	69	5.254,80	761.946	761.946
16, 1. th.	83	6.378,00	924.810	924.810
16, 2. tv.	69	5.254,80	761.946	761.946
16, 2. th.	83	6.378,00	924.810	924.810
16, 3. tv.	69	5.254,80	761.946	761.946
16, 3. th.	83	6.378,00	924.810	924.810
16, 4. tv.	69	5.254,80	761.946	761.946
16, 4. th.	83	6.378,00	924.810	924.810
18, st. th.	83	5.254,80	761.946	761.946
18, st. tv.	69	6.378,00	924.810	924.810
18, 1. tv.	69	5.254,80	761.946	761.946
18, 1. th.	83	6.378,00	924.810	924.810
18, 2. tv.	69	5.254,00	761.830	761.830
18, 2. th.	83	6.378,00	924.810	924.810
18, 3. tv.	69	5.254,80	761.946	761.946
18, 3. th.	83	6.378,00	924.810	924.810
18, 4. tv.	69	5.254,80	761.946	761.946
18, 4. th.	83	6.378,00	924.810	924.810
20, st. tv.	84	5.866,20	850.599	850.599
20, st. th.	68	5.068,80	734.976	734.976
20, 1. tv.	84	6.390,00	926.550	926.550
20, 1. th.	68	5.243,40	760.293	760.293
20, 2. tv.	84	6.390,00	926.550	926.550
20, 2. th.	68	5.243,40	760.293	760.293
20, 3.	152	11.633,40	1.686.843	1.686.843
20, 4. tv.	84	7.170,00	1.039.650	1.039.650
20, 4. th.	68	5.243,40	760.293	760.293
Afrunding	0	-0,20	-29	-29
I alt	<u>2.280</u>	<u>174.314,00</u>	<u>25.275.530</u>	<u>25.275.530</u>

Noter

	<u>kr.</u>
Note 11 - Nøgletal:	
Andelenes værdi pr. m² vurderet i forhold til:	
Offentlig vurdering pr. m ²	22.368
Valuarvurdering pr. m ²	15.219
Andelskronens værdi pr. m ²	11.086
 Andelenes areal i alt i m ² 2.280	

Budget for 2010/11

	Regnskab 2009/10	Budget 2010/11
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.077.819	1.116.000
Opkrævninger til altaner (over 30 år)	58.983	177.000
Renter	2.583	2.000
Venteliste	1.920	2.000
Arbejdsweekend	0	2.000
Vaskeri	29.385	30.000
Indtægter i alt	1.170.690	1.329.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	479.509	507.000
Byfornyelsestilskud	-76.182	-75.000
Grundskyld	79.700	81.000
Dagrenovation	41.839	43.000
Forsikringer, ABF og abonnementer	35.243	36.000
Elforbrug	6.123	8.000
Gårdlaug	50.202	50.500
Vicevært og renholdelse	48.970	60.000
Vaskeri	57.433	50.000
Kabel -TV	17.247	8.000
Reparation og vedligeholdelse	60.166	386.700
Administrationshonorar, inkl. moms pr. 1/1 2011	53.631	65.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	12.300	12.800
Andre honorarer	37.553	30.000
Kontorhold, porto og gebyrer	6.699	7.000
Møde- og foreningsomkostninger	8.414	10.000
Udgifter i alt	918.847	1.280.000
Budgetteret driftsresultat	251.843	49.000
Afdrag på prioritetsgæld	158.776	149.000
Budgetteret resultat	93.067	-100.000

Budgetforudsætninger:

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

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en stigning på ca. 5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. september 2010.