

**Andelsboligforeningen
Margueritten
Ny Carlsbergvej 16-20**

Årsrapport for 2007/08

Budget 2008/09

Administrator:
Kuben Ejendomsadministration A/S
Jarmers Plads 2
Postboks 280
0900 København C
Telefon 88 33 22 11



Alsø & Breinholt
Statsaut. revisionsaktieselskab
Roskildevej 39
DK-2000 København F

Tlf.: (+45) 36 44 20 66
Fax: (+45) 36 44 20 88
E-mail: mail@ab.dk
www.ab.dk

Forstædernes Bank: 5476 2027251
IBAN DK6854760002027251
SWIFT FBBKDKKK
CVR-nr. 27 35 70 24

Internationalt repræsenteret
gennem Alliot Group,
et verdensomspændende
netværk af uafhængige
firmaer

Indholdsfortegnelse

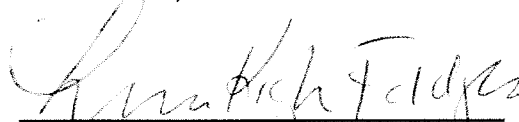
	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 10
Budget 2008/09	11

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2007/08 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. november 2008



 Kuben Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2007/08 for Andelsboligforeningen Margueritten.

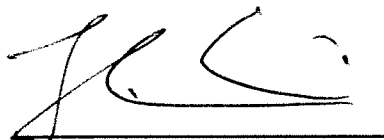
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

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

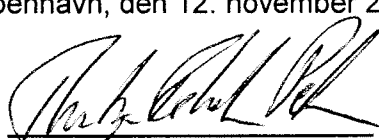
Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. november 2008



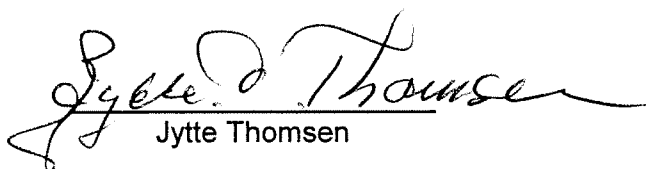
 Julius Lipani



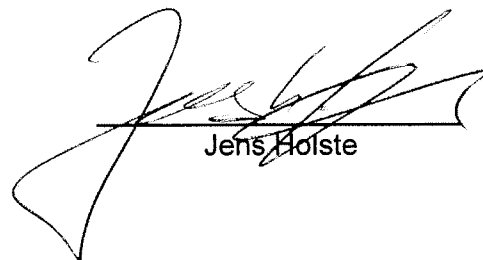
 Thorbjørn Isholm Petersen
 (formand)



 Per Heideby



 Jytte Thomsen



 Jens Holste

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten.

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2007 - 30. september 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 årsrapporten.

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 årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2007 - 30. september 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. november 2008

ALSØ & BREINHOLT

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2007/08 er 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 valuarvurdering foretaget den 29. oktober 2008 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE, Stig Nordbøge, EDC Erhverv Poul Erik Bech, Nørre Voldgade 19, 1358 København K.

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.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober - 30. september

Note	2007/08 Budget		2007/08 Regnskab	2006/07 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.024.000	Boligafgift	1.024.056	1.007.645
	5.000	Renter	6.807	20.735
	3.000	Venteliste	3.600	4.800
	1.000	Arbejdsweekend	2.000	3.300
	<u>36.000</u>	Vaskeri	<u>29.237</u>	<u>35.362</u>
	<u>1.069.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.065.700</u>	<u>1.071.842</u>
		UDGIFTER:		
	410.000	Prioritetsrenter	409.499	421.665
	-80.000	Byfornyelsestilskud	-80.282	-82.082
	72.000	Grundskyld	71.480	68.171
	45.000	Dagrenovation	42.887	42.435
	37.000	Forsikringer og abonnementer	33.559	35.754
	9.000	Elforbrug	9.786	9.371
	52.000	Gårdlaug	50.202	50.302
1	42.000	Vicevært og renholdelse	37.403	49.795
2	38.000	Vaskeri	44.884	37.143
3	5.000	Kabel -TV	3.338	3.998
4	117.000	Reparation og vedligeholdelse	24.613	50.020
	51.500	Administrationshonorar	50.553	49.080
	11.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	11.500	11.000
5	35.000	Andre honorarer	22.397	33.039
	9.000	Kontorhold, porto og gebyrer	9.470	6.674
	15.000	Møde- og foreningsomkostninger	11.172	15.392
6	21.000	Afskrivninger	21.105	32.605
	0	Afskrevet gammel vedligeholdelse	4.776	0
	<u>890.000</u>	Udgifter i alt	<u>778.342</u>	<u>834.362</u>
	179.000	Driftsresultat	287.358	237.480
	<u>179.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>179.335</u>	<u>167.928</u>
	<u>0</u>	Årets resultat	<u>108.023</u>	<u>69.552</u>

Balance pr. 30. september 2008

Note	kr.
Aktiver	
Ejendommens værdikonto:	
Saldo 1. oktober 2006	37.500.000
6 Vaskeri, afskrivning	-21.105
Nedskrivning til valuarvurdering	-2.978.895
Ejendommens værdi	34.500.000
(Off. vurdering pr. 1. oktober 2006, kr. 57.000.000)	
Anlægsaktiver i alt	34.500.000
Forudbetalte omkostninger	40.636
Vandregnskab 2008/09:	
Afholdte udgifter	86.173
Indgået acontobidrag	-36.494
Tilgodehavender	90.315
Danske Bank, erhvervskonto	562.222
Mellemregning Kuben, bank	890.949
Foreningskasse	1.501
Likvide beholdninger	1.454.672
Omsætningsaktiver i alt	1.544.987
Aktiver i alt	36.044.987

Balance pr. 30. september 2008

Passiver

Note				kr.
7 Egenkapital				<u>29.324.247</u>
	Restgæld 1/10 2007	Afdrag	Restgæld 30/9 2008	Kursværdi 30/9 2008
Prioritetsgæld:				
Nykredit, 2026 - 8,1472%	342.242	8.131	334.111	388.890
Nykredit, 2026 - 8,2400%	1.618.768	38.083	1.580.685	1.851.560
Nykredit, 2029 - 7,7612%	262.065	6.038	256.027	291.349
Real DK, 2026 - 6,0 %	3.400.781	127.083	3.273.698	3.257.329
	<u>5.623.856</u>	<u>179.335</u>	<u>5.444.521</u>	5.789.128
Varmeregnskab 2008/09:				
Indgået acontobidrag			126.516	
Afholdte udgifter			-109.597	16.919
Uafregnede handler				891.693
Skyldig omkostninger				23.000
Gældsforpligtelser i alt				<u>6.720.740</u>
Passiver i alt				<u>36.044.987</u>
8 Yderligere lånoptagelse				
9 Sikkerhedsstillelse				
10 Beregning af andelsværdi				

Noter

		kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Rengøring		33.862
Vinduespolering		3.541
		37.403
 Note 2 - Vaskeri:		
Reparationer		1.052
Serviceabonnement		13.119
Elforbrug		9.757
Vandforbrug		8.240
TDC Vaskeri		8.216
Kuben, administration af vaskeri		4.500
		44.884
 Note 3 - Kabel-TV og Copy-Dan:		
Udgifter til Kabel-TV	80.211	
Udgifter til Copy-Dan	8.087	88.298
Indgået til Kabel-TV	76.830	
Indgået til Copy-Dan	8.130	84.960
		3.338
 Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:		
Varmeanlæg, inkl. reparation af varmeveksler		17.048
Porttelefonanlæg, reparation og eftersyn		3.033
Låse og nøgler		1.402
Materialer og småanskaffelser, inkl. juletræ		510
Fælles arbejdsdag		2.620
		24.613
 Note 5 - Andre honorarer:		
Valuarvurdering		7.375
Bygningsbiologisk rådgivning		1.360
Wormslev, Teknik- og forbrugertjek		3.225
Wormslev, energistyring		5.400
Kuben, teknikerhonorar ved besigtigelse af ejendom		5.037
		22.397

Noter

	kr.
Note 6 - Afskrivninger:	
Vaskerianlæg:	
Saldo 1. oktober 2007	42.205
Afskrivning, 10% af kr. 211.045	-21.105
Saldo 30. september 2008	21.100
Note 7 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. oktober 2007	174.314
	174.314
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. oktober 2007	31.283.155
Nedskrivning til valuarvurdering	-2.978.895
	28.304.260
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. oktober 2007	-386.176
Årets kursregulering	41.569
	-344.607
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. oktober 2007	902.922
Årets afdrag prioritetsgæld	179.335
Årets resultat	108.023
	1.190.280
Egenkapital i alt	29.324.247

Note 8 - Yderligere låneoptagelse:

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

Note 9 - Sikkerhedsstillelse:

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

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital ifølge balancen			29.324.247
Værdiregulering			<u>-1.085.379</u>
Reguleret egenkapital			<u>28.238.868</u>
Andelskapital			<u><u>174.314</u></u>
Andelskronens værdi	<u>28.238.868</u>	=	<u><u>162,00</u></u>
	174.314		

Andelskronens værdi pr. 30. september 2007, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 175,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2008, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 162,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2008, opgjort i henhold til litra b kan maksimalt fastsættes til 168,23.

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 162,00:

<u>Ny Carlsbergvej</u>	<u>Areal</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi 30/9 2007 iht. litra b</u>	<u>Andelsværdi 30/9 2008 iht. litra b</u>
16, st. tv.	69	5.254,80	919.590	851.278
16, st. th.	83	6.116,40	1.070.370	990.857
16, 1. tv.	69	5.254,80	919.590	851.278
16, 1. th.	83	6.378,00	1.116.150	1.033.236
16, 2. tv.	69	5.254,80	919.590	851.278
16, 2. th.	83	6.378,00	1.116.150	1.033.236
16, 3. tv.	69	5.254,80	919.590	851.278
16, 3. th.	83	6.378,00	1.116.150	1.033.236
16, 4. tv.	69	5.254,80	919.590	851.278
16, 4. th.	83	6.378,00	1.116.150	1.033.236
18, st. th.	83	5.254,80	919.590	851.278
18, st. tv.	69	6.378,00	1.116.150	1.033.236
18, 1. tv.	69	5.254,80	919.590	851.278
18, 1. th.	83	6.378,00	1.116.150	1.033.236
18, 2. tv.	69	5.254,00	919.450	851.148
18, 2. th.	83	6.378,00	1.116.150	1.033.236
18, 3. tv.	69	5.254,80	919.590	851.278
18, 3. th.	83	6.378,00	1.116.150	1.033.236
18, 4. tv.	69	5.254,80	919.590	851.278
18, 4. th.	83	6.378,00	1.116.150	1.033.236
20, st. tv.	84	5.866,20	1.026.585	950.324
20, st. th.	68	5.068,80	887.040	821.146
20, 1. tv.	84	6.390,00	1.118.250	1.035.180
20, 1. th.	68	5.243,40	917.595	849.431
20, 2. tv.	84	6.390,00	1.118.250	1.035.180
20, 2. th.	68	5.243,40	917.595	849.431
20, 3. tv.	84	6.390,00	1.118.250	1.035.180
20, 3. th.	68	5.243,40	917.595	849.431
20, 4. tv.	84	7.170,00	1.254.750	1.161.540
20, 4. th.	68	5.243,40	917.595	849.431
Afrunding	0	-0,20	-35	-32
I alt	<u>2.280</u>	<u>174.314,00</u>	<u>30.504.950</u>	<u>28.238.868</u>

Budget 2008/09

	Regnskab 2007/08	Budget 2008/09
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.024.056	1.024.000
Renter	6.807	5.000
Venteliste	3.600	3.000
Arbejdsweekend	2.000	3.000
Vaskeri	29.237	30.000
Indtægter i alt	1.065.700	1.065.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	409.499	400.000
Byfornyelsestilskud	-80.282	-78.000
Grundskyld	71.480	75.000
Dagrenovation	42.887	45.000
Forsikringer og abonnementer	33.559	37.000
Elforbrug	9.786	10.000
Gårdlaug	50.202	52.000
Vicevært og renholdelse	37.403	45.000
Vaskeri	44.884	47.000
Kabel -TV	3.338	5.000
Reparation og vedligeholdelse	24.613	104.200
Administrationshonorar	50.553	52.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	11.500	11.800
Andre honorarer	22.397	30.000
Kontorhold, porto og gebyrer	9.470	10.000
Møde- og foreningsomkostninger	11.172	15.000
Afskrivninger	21.105	21.000
Afskrevet gammel vedligeholdelse	4.776	0
Udgifter i alt	778.342	882.000
Budgetteret driftsresultat	287.358	183.000
Afdrag på prioritetsgæld	179.335	180.000
Budgetteret resultat	108.023	3.000

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 2008.