

**Andelsboligforeningen  
Margueritten  
Ny Carlsbergvej 16-20**

**Årsrapport for 2008/09**

**Budget 2009/10**

**Administrator:**

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



Alsø & Breinholt  
Statsaut. revisionsaktieselskab  
Roskildevej 39  
DK-2000 Frederiksberg C

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

KONTO 5476 2027251  
IBAN DK6854760002027251  
SWIFT FBBKDKKK  
CVR-nr. 27 35 70 24

Internationalt repræsenteret  
gennem Alliot Group,  
en verdensomspændende  
alliance af uafhængige revisorer,  
advokater og konsulenter

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| Administrators og bestyrelsens påtegning | 1           |
| Den uafhængige revisors påtegning        | 2           |
| Anvendt regnskabspraksis                 | 3           |
| Resultatopgørelse                        | 4           |
| Balance                                  | 5 - 6       |
| Noter                                    | 7 - 10      |
| Budget 2009/10                           | 11          |

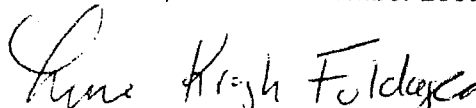
## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2008/09 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. november 2009

  
 \_\_\_\_\_  
 Kuben Ejendomsadministration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/09 for Andelsboligforeningen Margeritten.


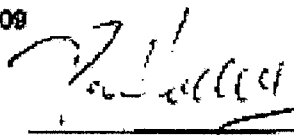
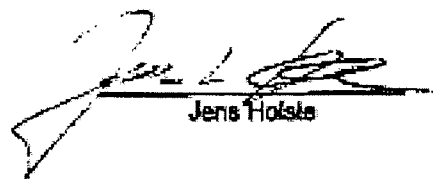
Årsrapporten er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at 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 2009

|                        |  |   |
|------------------------|--|---|
| _____<br>Julius Lipani | <br>_____<br>Thorbjørn Isholm Petersen<br>(formand) | <br>_____<br>Per Heideby |
| _____<br>Jytte Thomsen | <br>_____<br>Jens Holst                            |   |

## Den uafhængige revisors påtegning

---

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten.

### Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges, i det væsentligste, 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 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. november 2009  
ALSØ & BREINHOLT  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2008/09 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 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.

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

| Note | 2008/09<br>Budget |                                   | 2008/09<br>Regnskab | 2007/08<br>Regnskab |
|------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
|      |                   | <b>INDTÆGTER:</b>                 |                     |                     |
|      | 1.024.000         | Boligafgift                       | 1.024.056           | 1.024.056           |
|      | 5.000             | Renter                            | 26.773              | 6.807               |
|      | 3.000             | Venteliste                        | 3.129               | 3.600               |
|      | 3.000             | Arbejdsweekend                    | 3.500               | 2.000               |
|      | 30.000            | Vaskeri                           | 33.689              | 29.237              |
|      | <u>1.065.000</u>  | <b>Indtægter i alt</b>            | <u>1.091.147</u>    | <u>1.065.700</u>    |
|      |                   | <b>UDGIFTER:</b>                  |                     |                     |
|      | 400.000           | Prioritetsrenter                  | 396.493             | 409.499             |
|      | -78.000           | Byfornyelsestilskud               | -77.647             | -80.282             |
|      | 75.000            | Grundskyld                        | 74.875              | 71.480              |
|      | 45.000            | Dagrenovation                     | 42.843              | 42.887              |
|      | 37.000            | Forsikringer, ABF og abonnementer | 32.816              | 33.559              |
|      | 10.000            | Elforbrug                         | 8.255               | 9.786               |
|      | 52.000            | Gårdlaug                          | 50.202              | 50.202              |
| 1    | 45.000            | Vicevært og renholdelse           | 38.268              | 37.403              |
| 2    | 47.000            | Vaskeri                           | 41.894              | 44.884              |
| 3    | 5.000             | Kabel -TV                         | 4.251               | 3.338               |
| 4    | 104.200           | Reparation og vedligeholdelse     | 86.639              | 24.613              |
|      | 52.000            | Administrationshonorar            | 52.070              | 50.553              |
|      | 11.800            | Revision og regnskabsudarbejdelse | 11.800              | 11.500              |
| 5    | 30.000            | Andre honorarer                   | 58.480              | 22.397              |
|      | 10.000            | Kontorhold, porto og gebyrer      | 5.869               | 9.470               |
|      | 15.000            | Møde- og foreningsomkostninger    | 10.708              | 11.172              |
| 6    | 21.000            | Afskrivninger                     | 21.100              | 21.105              |
|      | 0                 | Afskrevet gammel vedligeholdelse  | 0                   | 4.776               |
|      | <u>882.000</u>    | <b>Udgifter i alt</b>             | <u>858.916</u>      | <u>778.342</u>      |
|      | 183.000           | <b>Driftsresultat</b>             | 232.231             | 287.358             |
|      | <u>180.000</u>    | Afdrag på prioritetsgæld          | <u>191.536</u>      | <u>179.335</u>      |
|      | <u>3.000</u>      | <b>Årets resultat</b>             | <u>40.695</u>       | <u>108.023</u>      |

## Balance pr. 30. september 2009

| Note | Aktiver  | kr.               |
|------|--|-------------------|
|      | Ejendommens værdikonto:                              |                   |
|      | Saldo 1. oktober 2008                                | 34.500.000        |
| 6    | Vaskeri, afskrivning                                 | -21.100           |
| *)   | Nedskrivning til valuarvurdering                     | -1.478.900        |
|      | <b>Ejendommens værdi</b>                             | <b>33.000.000</b> |
|      | (Off. vurdering pr. 1. oktober 2008, kr. 51.000.000) |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                           | <b>33.000.000</b> |
|      | Tilgodehavende boligafgift                           | 710               |
|      | Tilgodehavende vedr. vurdering af andel til slag     | 4.800             |
|      | Tilgodehavende vedr. arbejdsweekend                  | 3.500             |
|      | Forudbetalte omkostninger                            | 49.552            |
|      | Varmeregnskab 2009/10:                               |                   |
|      | Indgået acontobidrag                                 | 137.877           |
|      | Afholdte udgifter                                    | -125.516          |
|      |  | 12.361            |
|      | Vandregnskab 2009/10:                                |                   |
|      | Afholdte udgifter                                    | 139.202           |
|      | Indgået acontobidrag                                 | -34.494           |
|      |  | 104.708           |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                               | <b>175.631</b>    |
|      | Danske Bank, erhvervskonto                           | 522.198           |
|      | Foreningskasse                                       | 2.641             |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                          | <b>524.839</b>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                       | <b>700.470</b>    |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                                 | <b>33.700.470</b> |

\*) Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 29. oktober 2009 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE, Stig Nordbøge, EDC Erhverv Poul Erik Bech, Nørre Voldgade 19, 1358 København K.

## Balance pr. 30. september 2009

### Passiver

| Note |   |                       |         |                       | kr.                    |
|------|---|-----------------------|---------|-----------------------|------------------------|
| 7    | <b>Egenkapital</b>                      |                       |         |                       | <u>28.086.762</u>      |
|      | Prioritetsgæld:                         | Restgæld<br>1/10 2008 | Afdrag  | Restgæld<br>30/9 2009 | Kursværdi<br>30/9 2009 |
|      |   | 334.111               | 8.814   | 325.297               | 376.171                |
| *)   | Nykredit, 2026 - 8,1472%                | 1.580.685             | 41.319  | 1.539.366             | 1.790.994              |
| *)   | Nykredit, 2029 - 7,7612%                | 256.027               | 6.521   | 249.506               | 282.427                |
|      | Real DK, 2026 - 6,0 %                   | 3.273.698             | 134.882 | 3.138.816             | 3.138.816              |
|      |   | 5.444.521             | 191.536 | 5.252.985             | 5.588.408              |
| *)   | Til ovennævnte lån ydes der rentestøtte |                       |         |                       |                        |
|      | Skyldig omkostninger                    |                       |         |                       | 25.300                 |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>         |                       |         |                       | <b>5.613.708</b>       |
|      | <b>Passiver i alt</b>                   |                       |         |                       | <b>33.700.470</b>      |
| 8    | Yderligere lånoptagelse                 |                       |         |                       |                        |
| 9    | Sikkerhedsstillelse                     |                       |         |                       |                        |
| 10   | Beregning af andelsværdi                |                       |         |                       |                        |

## Noter

|  |        | kr.    |
|--|--------|--------|
| <b>Note 1 - Vicevært og renholdelse:</b>           |        |        |
| Rengøring  |        | 35.025 |
| Vinduespolering                                    |        | 2.776  |
| Snerydning   |        | 467    |
|  |        | 38.268 |
| <br><b>Note 2 - Vaskeri:</b>                       |        |        |
| Reparationer                                       |        | 4.045  |
| Serviceabonnement                                  |        | 13.906 |
| Elforbrug  |        | 11.191 |
| Vandforbrug  |        | 2.282  |
| TDC Vaskeri  |        | 5.970  |
| Kuben, administration af vaskeri                   |        | 4.500  |
|  |        | 41.894 |
| <br><b>Note 3 - Kabel-TV og Copy-Dan:</b>          |        |        |
| Udgifter til Kabel-TV                              | 85.953 |        |
| Udgifter til Copy-Dan                              | 8.907  | 94.860 |
| Indgået til Kabel-TV                               | 82.130 |        |
| Indgået til Copy-Dan                               | 8.479  | 90.609 |
|  |        | 4.251  |
| <br><b>Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:</b> |        |        |
| Murer, reparation af tagsten                       |        | 12.567 |
| Tømrer, reparation af hængsler og dørpumpe         |        | 1.215  |
| VVS, reparation af tagrende                        |        | 9.854  |
| El, udskiftet vandmåler og kondensator             |        | 1.329  |
| Varmeanlæg, inkl. reparation af varmeveksler       |        | 12.871 |
| Glarmester, udskiftet defekt tagvindue             |        | 1.276  |
| Porttelefonanlæg, reparation af anlæg              |        | 2.775  |
| Låse og nøgler                                     |        | 11.907 |
| Postkasser   |        | 26.861 |
| Materialer og småanskaffelser, inkl. juletræ       |        | 1.730  |
| Fælles arbejdsdag                                  |        | 4.254  |
|  |        | 86.639 |

## Noter

|  | kr.                   |
|--|-----------------------|
| <b>Note 5 - Andre honorarer:</b>         |                       |
| Valuarvurdering                          | 6.875                 |
| Wormslev, Teknik- og forbrugertjek       | 3.320                 |
| Wormslev, energistyring                  | 5.795                 |
| Kuben, vedligeholdelsesplan              | 28.000                |
| Kuben, eksklusions sag                   | 3.400                 |
| Kuben, materialer til valuar             | 2.500                 |
| Kuben, vand- og varmeregnskab            | 8.590                 |
|  | 58.480                |
| <br><b>Note 6 - Afskrivninger:</b>       |                       |
| Vaskerianlæg:                            |                       |
| Saldo 1. oktober 2008                    | 21.100                |
| Afskrivning, 10% af kr. 211.045          | -21.100               |
|  | 0                     |
| <br><b>Note 7 - Egenkapital:</b>         |                       |
| Andelskapital:                           |                       |
| Saldo 1. oktober 2008                    | 174.314               |
|  | 174.314               |
| <br>Opskrivningsfond, ejendom:           |                       |
| Saldo 1. oktober 2008                    | 28.304.260            |
| Nedskrivning til valuarvurdering         | -1.478.900            |
|  | 26.825.360            |
| <br>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld: |                       |
| Saldo 1. oktober 2008                    | -344.607              |
| Årets kursregulering                     | 9.184                 |
|  | -335.423              |
| <br>Tab- og vindingskonto:               |                       |
| Saldo 1. oktober 2008                    | 1.190.280             |
| Årets afdrag prioritetsgæld              | 191.536               |
| Årets resultat                           | 40.695                |
|  | 1.422.511             |
| <br><b>Egenkapital i alt</b>             | <br><b>28.086.762</b> |

## Noter

---

### 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.

### Note 10 - Beregning af andelsværdi:

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

|                             |                                |            |        |
|-----------------------------|--------------------------------|------------|--------|
| Egenkapital ifølge balancen |                                | 28.086.762 |        |
| Værdiregulering             |                                | -2.811.232 |        |
| Reguleret egenkapital       |                                | 25.275.530 |        |
| Andelskapital               |                                | 174.314    |        |
| Andelskronens værdi         | $\frac{25.275.530}{174.314} =$ |            | 145,00 |

Andelskronens værdi pr. 30. september 2008, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 162,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2009, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 145,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2009, opgjort i henhold til litra b kan maksimalt fastsættes til 161,13.

## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 145,00:

| Ny Carlsbergvej | Areal        | Andels-<br>indskud | Andelsværdi<br>30/9 2008<br>iht. litra b | Andelsværdi<br>30/9 2009<br>iht. litra b |
|-----------------|--------------|--------------------|--|--|
| 16, st. tv.     | 69           | 5.254,80           | 851.278                                  | 761.946                                  |
| 16, st. th.     | 83           | 6.116,40           | 990.857                                  | 886.878                                  |
| 16, 1. tv.      | 69           | 5.254,80           | 851.278                                  | 761.946                                  |
| 16, 1. th.      | 83           | 6.378,00           | 1.033.236                                | 924.810                                  |
| 16, 2. tv.      | 69           | 5.254,80           | 851.278                                  | 761.946                                  |
| 16, 2. th.      | 83           | 6.378,00           | 1.033.236                                | 924.810                                  |
| 16, 3. tv.      | 69           | 5.254,80           | 851.278                                  | 761.946                                  |
| 16, 3. th.      | 83           | 6.378,00           | 1.033.236                                | 924.810                                  |
| 16, 4. tv.      | 69           | 5.254,80           | 851.278                                  | 761.946                                  |
| 16, 4. th.      | 83           | 6.378,00           | 1.033.236                                | 924.810                                  |
| 18, st. th.     | 83           | 5.254,80           | 851.278                                  | 761.946                                  |
| 18, st. tv.     | 69           | 6.378,00           | 1.033.236                                | 924.810                                  |
| 18, 1. tv.      | 69           | 5.254,80           | 851.278                                  | 761.946                                  |
| 18, 1. th.      | 83           | 6.378,00           | 1.033.236                                | 924.810                                  |
| 18, 2. tv.      | 69           | 5.254,00           | 851.148                                  | 761.830                                  |
| 18, 2. th.      | 83           | 6.378,00           | 1.033.236                                | 924.810                                  |
| 18, 3. tv.      | 69           | 5.254,80           | 851.278                                  | 761.946                                  |
| 18, 3. th.      | 83           | 6.378,00           | 1.033.236                                | 924.810                                  |
| 18, 4. tv.      | 69           | 5.254,80           | 851.278                                  | 761.946                                  |
| 18, 4. th.      | 83           | 6.378,00           | 1.033.236                                | 924.810                                  |
| 20, st. tv.     | 84           | 5.866,20           | 950.324                                  | 850.599                                  |
| 20, st. th.     | 68           | 5.068,80           | 821.146                                  | 734.976                                  |
| 20, 1. tv.      | 84           | 6.390,00           | 1.035.180                                | 926.550                                  |
| 20, 1. th.      | 68           | 5.243,40           | 849.431                                  | 760.293                                  |
| 20, 2. tv.      | 84           | 6.390,00           | 1.035.180                                | 926.550                                  |
| 20, 2. th.      | 68           | 5.243,40           | 849.431                                  | 760.293                                  |
| 20, 3.          | 152          | 11.633,40          | 1.884.611                                | 1.686.843                                |
| 20, 4. tv.      | 84           | 7.170,00           | 1.161.540                                | 1.039.650                                |
| 20, 4. th.      | 68           | 5.243,40           | 849.431                                  | 760.293                                  |
| Afrunding       | 0            | -0,20              | -32                                      | -29                                      |
| I alt           | <u>2.280</u> | <u>174.314,00</u>  | <u>28.238.868</u>                        | <u>25.275.530</u>                        |

## Budget 2009/10

|   | Regnskab<br>2008/09 | Budget<br>2009/10 |
|---|---------------------|-------------------|
| <b>INDTÆGTER:</b>                               |                     |                   |
| Boligafgift                                     | 1.024.056           | 1.024.000         |
| Opkrævning til altaner (over 30år)              | 0                   | 71.000            |
| Renter  | 26.773              | 15.000            |
| Venteliste                                      | 3.129               | 3.000             |
| Arbejdsweekend                                  | 3.500               | 3.000             |
| Vaskeri   | 33.689              | 30.000            |
| <b>Indtægter i alt</b>                          | <b>1.091.147</b>    | <b>1.146.000</b>  |
| <b>UDGIFTER:</b>                                |                     |                   |
| Prioritetsrenter                                | 396.493             | 500.000           |
| Byfornyelsestilskud                             | -77.647             | -76.000           |
| Grundskyld                                      | 74.875              | 78.000            |
| Dagrenovation                                   | 42.843              | 43.000            |
| Forsikringer, ABF og abonnementer               | 32.816              | 34.000            |
| Elforbrug                                       | 8.255               | 8.500             |
| Gårdlaug  | 50.202              | 50.500            |
| Vicevært og renholdelse                         | 38.268              | 40.000            |
| Vaskeri   | 41.894              | 42.000            |
| Kabel -TV                                       | 4.251               | 4.500             |
| Reparation og vedligeholdelse                   | 86.639              | 80.000            |
| Reparationer i henhold til vedligeholdelsesplan | 0                   | 61.700            |
| Administrationshonorar                          | 52.070              | 52.500            |
| Revision og regnskabsudarbejdelse               | 11.800              | 12.300            |
| Andre honorarer                                 | 58.480              | 50.000            |
| Kontorhold, porto og gebyrer                    | 5.869               | 7.000             |
| Møde- og foreningsomkostninger                  | 10.708              | 15.000            |
| Afskrivninger                                   | 21.100              | 0                 |
| <b>Udgifter i alt</b>                           | <b>858.916</b>      | <b>1.003.000</b>  |
| <b>Budgetteret driftsresultat</b>               | <b>232.231</b>      | <b>143.000</b>    |
| Afdrag på prioritetsgæld                        | 191.536             | 143.000           |
| <b>Budgetteret resultat</b>                     | <b>40.695</b>       | <b>0</b>          |

### 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 2009.