

**Andelsboligforeningen  
Margueritten**

**Årsrapport for 2016/17**

**Erstatter tidligere årsrapport dateret 6. december 2017  
som følge af ændring til andelskrone vedtaget på generalforsamling**

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

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19

## 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 Aleksander Haldrup 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 15. januar 2018

  
Sjeldani Boligadministration

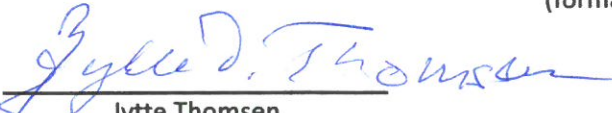
### Bestyrelsen:

København, den 15. januar 2018

  
Peter Hjørnet

  
Bo Lütken Petersen  
(formand)

  
Aleksander Haldrup

  
Jytte Thomsen

  
Peter Wolffbrandt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 15. januar 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



---

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.

#### Periodeafgrænsningsposter:

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 13. 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 15 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	2016/17 Budget (ej revideret)		2016/17 Regnskab	2015/16 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.116.220	Boligafgift, ekskl. altaner	1.116.222	1.116.222
	2.500	Renter	2.080	15.809
	2.500	Fælles pligtarbejde	1.800	2.700
	2.500	Forsikringskade vedr. tidl. år	0	2.618
	33.000	Vaskeriindtægter	31.012	37.284
	<u>1.156.720</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.151.114</u>	<u>1.174.633</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	321.000	Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	297.391	320.744
	-69.000	Byfornyelsestilskud	-61.539	-68.828
	116.000	Grundskyld	116.654	114.849
	85.538	Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	79.578	83.722
	50.000	Forsikringer, ABF og Falck	49.595	47.711
	8.000	Elforbrug	5.822	5.287
	50.500	Gårdlaugsbidrag	50.202	50.202
1	50.000	Vicevært og renholdelse	51.628	47.828
2	35.000	Vaskeri	35.207	34.336
3	50.000	Reparation og vedligeholdelse	303.639	24.872
	0	Facaderenovering og vinduesudskiftning	0	3.502.992
	130.000	Vedligehold af hovedtrapper	146.188	0
	65.000	Elektroniske forbrugsmålere	74.452	0
	50.280	Administrationshonorar	50.280	47.742
	15.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.500	15.500
4	25.000	Andre honorarer	8.275	22.080
	5.500	Kontorhold, porto og gebyrer	7.548	4.435
	13.000	Kontor- og telefongodtgørelse	12.025	12.025
	15.000	Møde- og foreningsomkostninger	7.925	14.803
	0	Udgiftsført saldo internetregnskab	5.000	0
	<u>1.016.318</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>1.255.370</u>	<u>4.280.300</u>
	<u>140.402</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>-104.256</u>	<u>-3.105.667</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	269.000	Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	270.554	268.463
	0	Tilbageført reserve til facaderenovering	0	-3.000.000
	-128.598	Overført resultat	-374.810	-374.130
	<u>140.402</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>-104.256</u>	<u>-3.105.667</u>

## Balance pr. 30. september

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Offentlig vurdering	51.000.000	51.000.000
	Altanbyggesag afsluttet i 2016	650.556	650.556
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>51.650.556</u>	<u>51.650.556</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2016, kr. 51.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>51.650.556</u>	<u>51.650.556</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	259	3.625
5	Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2010	103.629	154.985
6	Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2016	-4.442	-469
	Tilgodehavende udlæg vurdering, andel til salg	0	3.225
	Forudbetalte omkostninger	101.739	62.982
	Internetregnskab:		
	Saldo 1. oktober	5.000	
	Afholdte udgifter	43.200	
	A conto indbetalinger	-41.760	
	Internetforbindelse vaskeri	-1.440	
	Udgiftsført saldo	-5.000	5.000
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>201.185</u>	<u>229.348</u>
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	315.803	597.529
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	1.533.501	1.531.421
	Mellemregning administrator	3.300	0
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.852.604</u>	<u>2.128.950</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.053.789</u>	<u>2.358.298</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>53.704.345</u></u>	<u><u>54.008.854</u></u>

## Balance pr. 30. september

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
7	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>35.028.252</u>	<u>28.866.843</u>
	<b>Reserver</b>		
8	Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.	1.499.895	1.499.895
	Reserve til værdiregulering	<u>5.487.458</u>	<u>11.720.678</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>6.987.353</u>	<u>13.220.573</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>42.015.605</u>	<u>42.087.416</u>
9	Prioritetsgæld, kursværdi	11.642.448	11.945.447
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	4.653
	Tilbageholdt varme fraflyttere	2.000	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	161.947	
	Afholdte udgifter	<u>-143.005</u>	18.942
			-15.829
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	52.042	
	Afholdte udgifter	<u>-48.492</u>	3.550
			-38.533
	Skyldig kontor- og telefongodtgørelse	1.850	0
	Skyldig revision af facaderenovering	0	3.000
	Skyldig revision af altanbyggesag	0	5.000
	Skyldig revision, deltagelse i generalforsamling	2.250	0
	Skyldig regnskabsmæssig assistance, altan tilgodehavender	2.200	2.200
	Skyldig revision og regnskabsudarbejdelse	<u>15.500</u>	<u>15.500</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.688.740</u>	<u>11.921.438</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>53.704.345</u>	<u>54.008.854</u>
10	Yderligere belåning		
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Forsikringsforhold		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte		
15	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Note 1 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Ejendomsservice	40.440	40.575
Vejsalt	0	116
Vinduespolering	11.188	7.137
	<u>51.628</u>	<u>47.828</u>
<b>Note 2 - Vaskeri:</b>		
Elforbrug	14.443	12.581
Fiberby vaskeri	1.440	1.440
Gasforbrug	4.012	3.808
Serviceabonnement	11.524	13.554
Vandforbrug	3.788	2.575
Ændring af opsætning, panel	0	378
	<u>35.207</u>	<u>34.336</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Cykelkælder, køb af ventiler, trykslanger og sensorer	0	507
Materialer og småanskaffelser, sparepærer og brandalarmer m.v.	2.315	0
Murer, betonlag i kælderrum og reparation af murværk i andel	23.192	0
Snedker og tømrer, tætning af døre i andele	200.000	0
Varmeanlæg, montering automatiske udluftere, udskiftning pumpe	26.940	20.914
Varmemåler og radiator, omlægning radiatorer i opgang til returvand	23.303	3.451
VVS, udskiftning af stophaner m.v.	27.889	0
	<u>303.639</u>	<u>24.872</u>
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
ABF, vedtægts gennemgang	0	2.500
Gaihede, opdatering af vedligeholdelsesplan	0	12.500
Kuben Management, energimærkning	1.434	1.423
ISTA, kontrolmanual	1.286	1.267
Redmark, deltagelse generalforsamling	2.250	2.625
Redmark, møde med formand	1.375	0
Sjeldani, nøgletalsskema	1.125	1.075
Sjeldani, drift digital postkasse	805	690
	<u>8.275</u>	<u>22.080</u>
<b>Note 5 - Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2010:</b>		
Saldo 1. oktober	154.985	206.048
Prioritetsrenter, altanlån	63.186	64.792
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	60.181	58.868
Opkrævet hos altanhavere	-176.523	-176.523
Revisor, regnskabsmæssig assistance altaner opført 2010	1.800	1.800
	<u>103.629</u>	<u>154.985</u>
Tilgodehavende 30. september	<u>103.629</u>	<u>154.985</u>

## Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Note 6 - Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2016:</b>		
Saldo 1. oktober	-469	0
Prioritetsrenter, altanlån	19.936	7.132
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	14.326	4.953
Opkrævet hos altanhavere	-38.635	-12.954
Revisor, regnskabsmæssig assistance altaner opført 2016	400	400
	-4.442	-469
Tilgodehavende 30. september	-4.442	-469
		kr.
<b>Note 7 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Saldo 1. oktober 2016		174.314
		174.314
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. oktober 2016		42.320.612
		42.320.612
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. oktober 2016		-319.700
Årets kursregulering		-42.062
		-361.762
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. oktober 2016		-13.308.383
Årets afdrag prioritetsgæld, inkl. altanlån		345.061
Overført resultat		-374.810
Regulering af reserve til værdiregulering		6.233.220
		-7.104.912
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>35.028.252</b>

**Note 8 - Byfornyelsesstøtte iht byf. loven §29, stk.1.:**

Foreningen har i henhold til tinglyst deklaration modtaget byfornyelsesstøtte på kr. 1.499.895 som kan kræves tilbagebetalt såfremt foreningen skifter status inden 31. december 2035. Støtten skal fradrages foreningens formue indtil den 31. december 2035.

## Noter

### Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2016	Afdrag	Restgæld 30/9 2017	Kursværdi 30/9 2017
a)	1.133.201	79.347	1.053.854	1.151.649
b)	7.501.477	191.207	7.310.270	7.505.655
c)	2.361.022	60.181	2.300.842	2.362.338
d)	630.047	14.326	615.721	622.806
	<u>11.625.747</u>	<u>345.061</u>	<u>11.280.687</u>	<u>11.642.448</u>

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

### Note 10 - 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 11 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanligt pant for prioritetsgælden er der tinglyst et ejerpantebrev stort kr. 3.610.000.

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 12 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.



## Noter

		kr.
<b>Note 13 - Beregning af andelsværdi:</b>		
Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital før reserver ifølge balancen		35.028.252
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2010 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	2.362.338	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-2.500.000	-137.662
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2016 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	622.806	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-650.556	-27.750
Egenkapital før reserver og ekskl. altaner, til fordeling		34.862.840
Andelsindskud		174.314,20
Andelskronens værdi	34.862.840	=
	174.314	200,00

Andelskronens værdi pr. 30. september 2016, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 165,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2017, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 200,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2017, opgjort i henhold til litra c kan maksimalt fastsættes til 231,48.

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

For altaner 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 altaner 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.

## Noter

### Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 200,00:

Bolignr. og Ny Carlsbergvej	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Friværdi i altan *)	Andelsværdi 30/9 2016 iht. litra c	Andelsværdi 30/9 2017 iht. litra c
03 - 16, st. tv.	69	5.254,80	0	867.042	1.050.960
04 - 16, st. th.	83	6.116,40	4.359	1.012.119	1.227.639
05 - 16, 1. tv.	69	5.254,80	9.683	873.513	1.060.643
06 - 16, 1. th.	83	6.378,00	0	1.052.370	1.275.600
07 - 16, 2. tv.	69	5.254,80	7.374	871.970	1.058.334
08 - 16, 2. th.	83	6.378,00	8.675	1.058.167	1.284.275
09 - 16, 3. tv.	69	5.254,80	7.423	872.003	1.058.383
10 - 16, 3. th.	83	6.378,00	6.785	1.056.904	1.282.385
11 - 16, 4. tv.	69	5.254,80	7.686	870.653	1.058.646
12 - 16, 4. th.	83	6.378,00	6.946	1.055.633	1.282.546
15 - 18, st. tv.	69	5.254,80	0	867.042	1.050.960
16 - 18, st. th.	83	6.378,00	0	1.052.370	1.275.600
17 - 18, 1. tv.	69	5.254,80	7.374	871.970	1.058.334
18 - 18, 1. th.	83	6.378,00	6.149	1.055.259	1.281.749
19 - 18, 2. tv.	69	5.254,00	9.683	873.381	1.060.483
20 - 18, 2. th.	83	6.378,00	6.785	1.056.904	1.282.385
21 - 18, 3. tv.	69	5.254,80	9.633	873.480	1.060.593
22 - 18, 3. th.	83	6.378,00	6.785	1.056.904	1.282.385
23 - 18, 4. tv.	69	5.254,80	7.793	872.250	1.058.753
24 - 18, 4. th.	83	6.378,00	6.416	1.056.657	1.282.016
27 - 20, st. tv.	84	5.866,20	0	967.923	1.173.240
28 - 20, st. th.	68	5.068,80	0	836.352	1.013.760
29 - 20, 1. tv.	84	6.390,00	6.416	1.058.637	1.284.416
30 - 20, 1. th.	68	5.243,40	7.374	870.089	1.056.054
31 - 20, 2. tv.	84	6.390,00	0	1.054.350	1.278.000
32 - 20, 2. th.	68	5.243,40	6.969	868.435	1.055.649
33 - 20, 3.	152	11.633,40	7.374	1.924.439	2.334.054
35 - 20, 4. tv.	84	7.170,00	6.416	1.187.337	1.440.416
36 - 20, 4. th.	68	5.243,40	11.314	872.722	1.059.994
Afrunding	0	0,00	0	-33	0
	<u>2.280</u>	<u>174.314,20</u>	<u>165.412</u>	<u>28.866.843</u>	<u>35.028.252</u>

### Note 14 - 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 indekslån og 2 kontantlån på nominelt i alt kr. 5.346.000 som kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

### Note 15 - Nøgleoplysninger

		30.9.17		30.9.16 *	30.9.15 *
		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	I alt	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 efter altanens kostpris.</p>				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

	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	6.987.353	3.065

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14

### Note 15 - 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

		2014/15 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	166	-1.362	-46

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
K1	Andelsværdi	15.363
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.226
K3	Teknisk andelsværdi	19.589

		2014/15 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	11	133
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	1.536	97
M3	Vedligeholdelse i alt	30	1.547	230

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

		2014/15 kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år (ekskl. altanlån)	91	118	119

## Note 15 - 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	4.226	4.226
Foreslået andelsværdi	15.363	15.363
Reserver uden for andelsværdi	3.065	3.065
		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		34,4
Renholdelse og gårdlaug		6,7
Skatter, afgifter, vand og el		13,3
Administration m.v.		12,6
Finansielle poster, netto		15,3
Afdrag		17,8
		<u>100,0</u>

