

**Andelsboligforeningen
Margueritten**

Årsrapport for 2019/20

Penneo dokumentnøgle: W0TEQ-DYQQB-W4WM2-F7EDV-SFYVE-3CKDT

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
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
Bilag 4	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

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

Bestyrelse

Henrik Reimers (formand)
Trine Middelbo Sørensen
Thorbjørn Isholm Petersen
Eva Tryti
Lise Aamot Frandsen

Administrator

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

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Margueritten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 11. januar 2021

Sjeldani Boligadministration

Bestyrelsen:

København, den 11. januar 2021

Trine Middelbo Sørensen

Henrik Reimers
(formand)

Thorbjørn Isholm Petersen

Eva Tryti

Lise Aamot Frandsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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. Budget i resultatopgørelsen 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. 12, 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 11. januar 2021
Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Margueritten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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.

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 målinger 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 målinger 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 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. oktober - 30. september

Note	2019/20 Budget <small>(ej revideret)</small>		2019/20 Regnskab	2018/19 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.116.222	Boligafgift, ekskl. altaner	1.116.222	1.116.222
	2.300	Bankrenter, formueflex	1.094	2.229
	2.000	Fælles pligtarbejde	0	2.550
	33.000	Vaskeriindtægter	29.752	32.522
	0	Erstatning for rørskade	14.316	0
	<u>1.153.522</u>	Indtægter i alt	<u>1.161.384</u>	<u>1.153.523</u>
		OMKOSTNINGER:		
	266.537	Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	259.415	272.797
	-58.900	Byfornyelsestilskud	-59.117	-59.860
	0	Bankrenter, driftskonto	118	0
	133.000	Grundskyld	133.730	129.362
	69.000	Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	55.255	64.874
	51.000	Forsikringer, inkl. ABF og Falck	48.607	50.478
	7.000	Elforbrug	5.205	5.094
	50.500	Gårdlaugsbidrag	50.202	50.203
1	52.000	Vicevært og renholdelse	40.540	46.536
2	35.000	Vaskeri	28.610	29.516
3	120.000	Reparation og vedligeholdelse	6.223	97.781
	54.941	Administrationshonorar	54.941	53.341
	16.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.000	15.800
4	47.500	Andre honorarer	22.508	23.745
	8.000	Kontorhold, porto og gebyrer	7.151	7.977
	12.025	Kontor- og telefongodtgørelse	12.025	12.025
	10.500	Møde- og foreningsomkostninger	4.457	4.126
	<u>874.103</u>	Omkostninger i alt	<u>685.870</u>	<u>803.795</u>
	<u>279.419</u>	Driftsresultat	<u>475.514</u>	<u>349.728</u>
		Resultatdisponering:		
	298.881	Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	305.632	293.237
	-19.462	Overført resultat	169.882	56.491
	<u>279.419</u>	Disponeret i alt	<u>475.514</u>	<u>349.728</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5	Ejendommens værdi	<u>51.650.556</u>	<u>51.650.556</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019, kr. 51.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>51.650.556</u>	<u>51.650.556</u>
	Tilgodehavende dobbeltbetaling vinduespolering	9.466	9.466
	Tilgodehavende dobbeltbetaling vand- og varmeafregning	5.872	0
	Tilgodehavende vaskeriindtægter	5.000	0
	Tilgodehavende udlæg	300	0
6	Tilgodehavende vedrørende altaner 2010	-1.512	20
7	Tilgodehavende vedrørende altaner 2016	-3.713	-3.865
	Forudbetalte omkostninger	74.786	61.386
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	67.760	
	A conto indbetalinger	-53.642	17.270
	Tilgodehavender	<u>104.317</u>	<u>84.277</u>
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	1.980.897	455.124
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	1.539.178	1.538.084
	Likvide beholdninger	<u>3.520.075</u>	<u>1.993.208</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.624.392</u>	<u>2.077.485</u>
	Aktiver i alt	<u><u>55.274.948</u></u>	<u><u>53.728.041</u></u>

Balance pr. 30. september

		Passiver	
Note		2020 kr.	2019 kr.
8	Egenkapital før reserver	<u>37.017.209</u>	<u>36.933.554</u>
	Reserver		
9	Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.	1.499.895	1.499.895
	Reserve til vedligehold	1.500.000	1.500.000
	Reserve til værdiregulering	<u>3.412.058</u>	<u>2.910.148</u>
	Reserver i alt	<u>6.411.953</u>	<u>5.910.043</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>43.429.162</u>	<u>42.843.597</u>
10	Prioritetsgæld, kursværdi	10.433.068	10.848.751
	Forudbetalt boligafgift m.v.	5.236	0
	Igangværende handel	1.358.038	0
	Skyldig afregning frafflytter	1.330	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	168.947	
	Afholdte udgifter	<u>-154.269</u>	5.430
	Internetregnskab:		
	Saldo 1. oktober	0	
	A conto indbetalinger	43.065	
	Forbrug vedr. vaskeri ført til note 2	1.470	
	Afholdte udgifter	<u>-44.100</u>	0
	Afsluttet varmeregnskab	2.000	0
	Mellemregning med administrator	776	238
	Skyldig kontor- og telefongodtgørelse	12.025	12.025
	Skyldig regnskabsmæssig assistance, altaner	2.200	2.200
	Skyldig revision og regnskabsudarbejdelse	<u>16.000</u>	<u>15.800</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.845.786</u>	<u>10.884.444</u>
	Passiver i alt	<u>55.274.948</u>	<u>53.728.041</u>
11	Yderligere belåning		
12	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
13	Forsikringsforhold		
14	Beregning af andelsværdi		
15	Nøgleoplysninger		

Noter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Ejendomsservice	40.440	37.070
Rengøringsartikler	100	0
Vinduespolering	0	9.466
	<u>40.540</u>	<u>46.536</u>
Note 2 - Vaskeri:		
Elforbrug	5.450	5.718
Fiberby vaskeri	1.470	1.440
Gasforbrug	3.663	3.637
Låsesmed, reparation af indgangsdør vaskerum	0	919
Serviceabonnement, inkl. aflæsning af data	15.364	14.056
Vandforbrug	2.663	3.746
	<u>28.610</u>	<u>29.516</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Gulvafslibning af trapper	0	38.331
Have- og gårdanlæg, refusion af udskiftning af bænk m.v.	-3.525	3.688
Kloakservice, udskiftning af brønddæksel	0	4.223
Materialer og småanskaffelser, køb af lyskilder m.v.	350	1.246
Snedker og tømrer, udbedring af ødelagte vinduer	0	4.188
Varmeanlæg, forbrugstjek	5.299	7.560
Varmemåler og radiator, udskiftning af vandmåler	1.698	0
VVS, udskiftning af teestykke, stigestreng og utæt koldtandsrør	2.401	38.545
	<u>6.223</u>	<u>97.781</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
EBAS, energimærkning	1.469	1.460
Ista, varme- og vandregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	13.009	12.400
Redmark, deltagelse generalforsamling	2.625	2.375
Redmark, deltagelse budgetmøde	2.750	2.500
Sjeldani, nøgletalsskema	1.195	3.550
Sjeldani, drift digital postkasse	855	855
Sjeldani, CPR validering	605	605
	<u>22.508</u>	<u>23.745</u>

Noter

	kr.
Note 5 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	920.000
Tilgang før 2005/06	5.254.640
Tilgang 2009/10, altanprojekt	2.504.748
Tilgang 2015/16, altanprojekt	650.556
	9.329.944
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. oktober 2019	42.320.612
Årets opskrivning til dagsværdi	0
	42.320.612
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2020	51.650.556
Note 6 - Tilgodehavende vedrørende altaner 2010:	
Saldo 1. oktober 2019	20
Prioritetsrenter, altanlån	58.159
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	64.298
Opkrævet hos altanhavere	-125.789
Revisor, regnskabsmæssig assistance	1.800
Tilgodehavende 30. september	-1.512
Note 7 - Tilgodehavende vedrørende altaner 2016:	
Saldo 1. oktober 2019	-3.865
Prioritetsrenter, altanlån	18.513
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	15.480
Opkrævet hos altanhavere	-34.241
Revisor, regnskabsmæssig assistance	400
Tilgodehavende 30. september	-3.713
Note 8 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. oktober 2019	174.314
	174.314
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. oktober 2019	42.320.612
	42.320.612
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. oktober 2019	-297.067
Årets kursregulering	30.273
	-266.794

Noter

	kr.
Note 8 - Egenkapital: (fortsat)	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2019	-5.264.305
Årets afdrag prioritetsgæld, inkl. altanlån	385.410
Overført resultat	169.882
Regulering af reserve til værdiregulering	-501.910
	-5.210.923
Egenkapital i alt	37.017.209

Note 9 - 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 fra-
drages foreningens formue indtil da.

Note 10 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2019	Afdrag	Restgæld 30/9 2020	Kursværdi 30/9 2020
a)	874.358	101.344	773.014	821.661
b)	6.914.967	204.288	6.710.679	6.872.078
c)	2.176.424	64.298	2.112.126	2.162.925
d)	585.935	15.480	570.455	576.404
	10.551.684	385.410	10.166.274	10.433.068

- 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. altanhavere 2010, 2,2120%, udløber i 2045
- d) RD, fastforrentet kontantlån vedr. altanhavere 2016, 2,5912%, udløber i 2046

Note 11 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 2 indekslån 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 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 13 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter

		kr.
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		37.017.209
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2010 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	2.162.925	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-2.500.000	-337.075
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2016 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	576.404	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-650.556	-74.152
Egenkapital før reserver og ekskl. altaner, til fordeling		36.605.982
Andelsindskud		174.314,20
Andelskronens værdi	$\frac{36.605.982}{174.314,20} =$	210,00

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 210,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 210,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 229,57.

*) 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. Andelshavere med altan afvikler prioritetslåne 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, 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.

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 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 210,00:

Bolignr. og Ny Carlsbergvej	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Friværdi i altan *)	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
03 - 16, st. tv.	69	5.254,80	0	1.103.508	1.103.508
04 - 16, st. th.	83	6.116,40	10.673	1.292.970	1.295.117
05 - 16, 1. tv.	69	5.254,80	23.709	1.122.448	1.127.217
06 - 16, 1. th.	83	6.378,00	0	1.339.380	1.339.380
07 - 16, 2. tv.	69	5.254,80	18.057	1.117.933	1.121.565
08 - 16, 2. th.	83	6.378,00	21.241	1.356.348	1.360.621
09 - 16, 3. tv.	69	5.254,80	18.177	1.118.029	1.121.685
10 - 16, 3. th.	83	6.378,00	16.613	1.352.652	1.355.993
11 - 16, 4. tv.	69	5.254,80	20.539	1.119.655	1.124.047
12 - 16, 4. th.	83	6.378,00	18.561	1.353.972	1.357.941
15 - 18, st. tv.	69	5.254,80	0	1.103.508	1.103.508
16 - 18, st. th.	83	6.378,00	0	1.339.380	1.339.380
17 - 18, 1. tv.	69	5.254,80	18.057	1.117.933	1.121.565
18 - 18, 1. th.	83	6.378,00	16.430	1.352.297	1.355.810
19 - 18, 2. tv.	69	5.254,00	23.709	1.122.280	1.127.049
20 - 18, 2. th.	83	6.378,00	16.613	1.352.652	1.355.993
21 - 18, 3. tv.	69	5.254,80	23.588	1.122.352	1.127.096
22 - 18, 3. th.	83	6.378,00	16.613	1.352.652	1.355.993
23 - 18, 4. tv.	69	5.254,80	19.082	1.118.751	1.122.590
24 - 18, 4. th.	83	6.378,00	15.709	1.351.929	1.355.089
27 - 20, st. tv.	84	5.866,20	0	1.231.902	1.231.902
28 - 20, st. th.	68	5.068,80	0	1.064.448	1.064.448
29 - 20, 1. tv.	84	6.390,00	15.709	1.354.449	1.357.609
30 - 20, 1. th.	68	5.243,40	18.057	1.115.539	1.119.171
31 - 20, 2. tv.	84	6.390,00	0	1.341.900	1.341.900
32 - 20, 2. th.	68	5.243,40	18.623	1.115.755	1.119.737
33 - 20, 3.	152	11.633,40	18.057	2.457.439	2.461.071
35 - 20, 4. tv.	84	7.170,00	15.709	1.518.249	1.521.409
36 - 20, 4. th.	68	5.243,40	27.702	1.123.244	1.128.816
	2.280	174.314,20	411.227	36.933.554	37.017.209

Note 15 - Nøgleoplysninger

		30.9.20		30.9.19 *	30.9.18 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Andelskronen er opgjort ved forlodsfordeling af friværdi vedr. altaner, hvorefter den resterende andelsværdi er fordelt efter indskud.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.650.556	22.654
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.411.953	2.812

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12

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 ² pr. år
H1	Boligafgift (ekskl. altaner)	490
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	114	153	209

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.236
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.606
K3	Teknisk andelsværdi	19.841

		2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	78	43	3
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	78	43	3

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

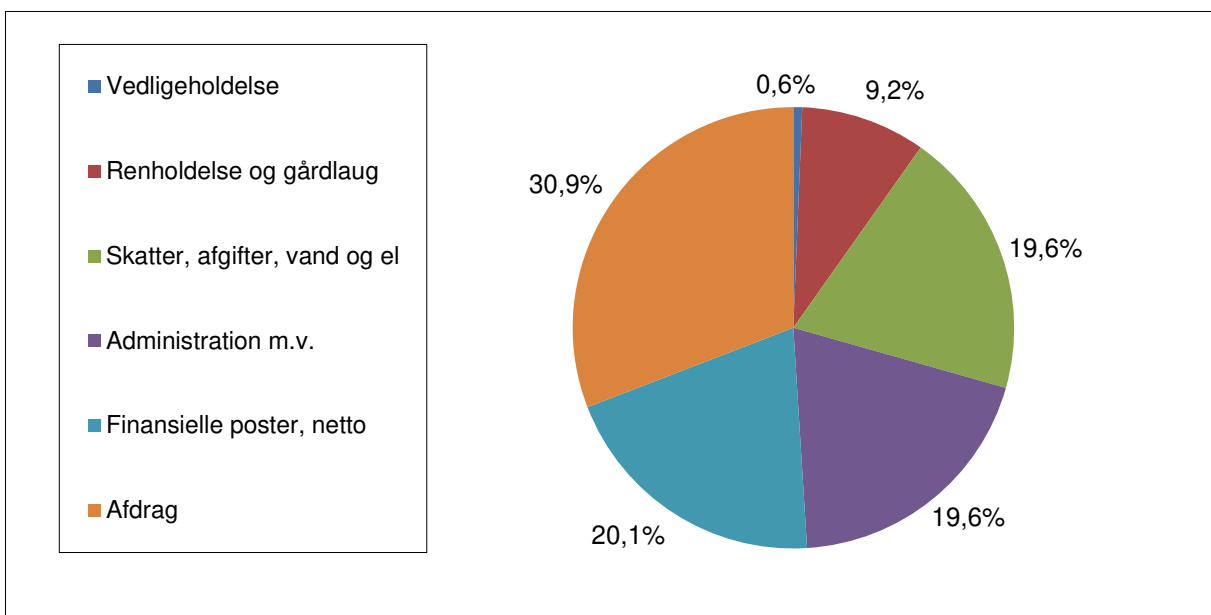
		2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år (ekskl. altanlån)	123	129	134

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 ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	22.654	22.654
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	4.092	4.092
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.606	3.606
Foreslået andelsværdi	16.236	16.236
Reserver uden for andelsværdi	2.812	2.812
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		490
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		0,6
Renholdelse og gårdlaug		9,2
Skatter, afgifter, vand og el		19,6
Administration m.v.		19,6
Finansielle poster, netto		20,1
Afdrag		30,9
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Margueritten

Bilag 4 til årsrapporten for 2019/20

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.650.556	22.654
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.411.953	2.812

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	490

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.236
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.606
K3	Teknisk andelsværdi	19.841

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-01-11 14:35:16Z

NEM ID 

Lise Aamot Frandsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-071715308686

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-01-11 15:22:21Z

NEM ID 

Eva Tryti

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-383163741856

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-01-11 16:07:24Z

NEM ID 

Trine Middelbo

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-807047994491

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-01-11 16:21:55Z

NEM ID 

Henrik Reimers Paulsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-617531044945

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-01-11 16:52:17Z

NEM ID 

Thorbjørn Isholm Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-149320329049

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-01-12 17:39:43Z

NEM ID 

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2021-01-13 06:49:26Z

NEM ID 

Dirigent

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Afventer underskrift 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>