

**Andelsboligforeningen
Margueritten**

Årsrapport for 2020/21

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

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)
Klemens Kappel
Thorbjørn Isholm Petersen
Bo Lütken Petersen
Lise Aamot Frandsen

Administrator

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

Revision

Redmark
Godkendt 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 7. januar 2022

Sjeldani Boligadministration

Bestyrelsen:

København, den 7. januar 2022

Klemens Kappel

Henrik Reimers
(formand)

Thorbjørn Isholm Petersen

Bo Lütken Petersen

Lise Aamot Frandsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 årsregnskabslovens bestemmelser, 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 7. januar 2022
Redmark
Godkendt 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. 1392 af 14. juni 2021, 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 ændret i forhold til tidligere år.

Ejendommen indregnes og måles til kostpris, hvor den før var målt til dagsværdi.

Prioritetsgælden indregnes i år til nominal restgæld, hvor den tidligere var indregnet til kursværdi.

Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

Effekten af ændringen er, at aktiverne er reduceret med 42.320.612 kr. pr. 30. september 2021 (2020: 42.320.612). Egenkapitalen er reduceret med 42.862.638 kr. pr. 30. september 2021 (2020: 42.053.818).

Andelsværdien og årets resultat er ikke påvirket af ændringerne.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligaftag 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 fortsat til kostpris.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

”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, og ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kontant restgæld.

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. 1392 af 14. juni 2021 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	2020/21 Budget <small>(ej revideret)</small>		2020/21 Regnskab	2019/20 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.116.222	Boligafgift, ekskl. altaner	1.116.222	1.116.222
	1.000	Bankrenter, formueflex	0	1.094
	30.000	Vaskeriindtægter	27.350	29.752
	0	Erstatning for rørskade	0	14.316
	<u>1.147.222</u>	Indtægter i alt	<u>1.143.572</u>	<u>1.161.384</u>
		OMKOSTNINGER:		
	254.500	Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	199.391	259.415
	-59.000	Byfornyelsestilskud	-58.884	-59.117
	150	Bankrenter, driftskonto	3.624	118
	135.000	Grundskyld	136.381	133.730
	69.000	Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	70.474	55.255
	51.000	Forsikringer, inkl. ABF og Falck	50.848	48.607
	7.000	Elforbrug	5.120	5.205
	50.500	Gårdlaugsbidrag	50.202	50.202
1	50.000	Vicevært og renholdelse	59.172	40.540
2	32.000	Vaskeri	31.036	28.610
3	120.000	Reparation og vedligeholdelse	24.067	6.223
	56.589	Administrationshonorar	56.590	54.941
	16.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.300	16.000
4	42.500	Andre honorarer	54.069	22.508
	8.000	Kontorhold, porto og gebyrer	9.211	7.151
	12.025	Kontor- og telefongodtgørelse	12.025	12.025
	6.000	Møde- og foreningsomkostninger	6.182	4.457
	<u>851.264</u>	Omkostninger i alt	<u>725.808</u>	<u>685.870</u>
	<u>295.958</u>	Driftsresultat	<u>417.764</u>	<u>475.514</u>
		Resultatdisponering:		
	310.500	Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	343.645	305.632
	-14.542	Overført resultat	74.119	169.882
	<u>295.958</u>	Disponeret i alt	<u>417.764</u>	<u>475.514</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5	Ejendommens værdi	<u>9.329.944</u>	<u>9.329.944</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.329.944</u>	<u>9.329.944</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	7.606	0
	Tilgodehavende dobbeltbetaling ejendomsservice	3.370	9.466
	Tilgodehavende dobbeltbetaling vand- og varmeafregning	0	5.872
	Tilgodehavende vaskeriindtægter	2.902	5.000
	Tilgodehavende udlæg	300	300
	Tilgodehavende, anden forening	4.914	0
6	Tilgodehavende vedrørende altaner 2010	49.009	-1.512
7	Tilgodehavende vedrørende altaner 2016	9.511	-3.713
	Forudbetalte omkostninger	75.027	74.786
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	66.144	
	A conto indbetalinger	-54.842	
		<u>11.302</u>	<u>14.118</u>
	Tilgodehavender	<u>163.941</u>	<u>104.317</u>
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	762.067	1.980.897
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	1.537.830	1.539.178
	Mellemregning administrator	22.911	0
		<u>2.322.808</u>	<u>3.520.075</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.322.808</u>	<u>3.520.075</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.486.749</u>	<u>3.624.392</u>
	Aktiver i alt	<u><u>11.816.693</u></u>	<u><u>12.954.336</u></u>

Balance pr. 30. september

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
8	Egenkapital før reserver	<u>-3.862.073</u>	<u>-5.036.609</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>2.554.108</u>	<u>3.412.058</u>
	Reserver i alt	<u>5.554.003</u>	<u>6.411.953</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>1.691.930</u>	<u>1.375.344</u>
10	Prioritetsgæld, nominel	10.000.872	10.166.274
	Forudbetalt boligafgift m.v.	47.558	5.236
	Igangværende handel	0	1.358.038
	Skyldig afregning frafflytter	0	1.330
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	166.780	
	Afholdte udgifter	<u>-142.407</u>	14.678
	Internetregnskab:		
	Saldo 1. oktober	435	
	A conto indbetalinger	43.500	
	Forbrug vedr. vaskeri ført til note 2	1.500	
	Afholdte udgifter	<u>-45.000</u>	435
	Afsluttet varmeregnskab	2.000	2.000
	Mellemregning med administrator	0	776
	Skyldig kontor- og telefongodtgørelse	12.025	12.025
	Skyldig regnskabsmæssig assistance	21.200	2.200
	Skyldig revision og regnskabsudarbejdelse	<u>16.300</u>	<u>16.000</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.124.763</u>	<u>11.578.992</u>
	Passiver i alt	<u>11.816.693</u>	<u>12.954.336</u>
11	Yderligere belåning		
12	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
13	Forsikringsforhold		
14	Beregning af andelsværdi		
15	Nøgleoplysninger		

Noter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Ejendomsservice	40.440	40.440
Rengøringsartikler	1.148	100
Vinduespolering	17.584	0
	<u>59.172</u>	<u>40.540</u>
Note 2 - Vaskeri:		
Elforbrug	5.310	5.450
Fiberby vaskeri	1.500	1.470
Gasforbrug	3.575	3.663
Reparation af vaskemaskine m.v.	3.167	0
Serviceabonnement	14.984	15.364
Vandforbrug	2.500	2.663
	<u>31.036</u>	<u>28.610</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Have- og gårdanlæg, diverse blomster og lyskæde m.v.	1.251	-3.525
Materialer og småanskaffelser, affugter, fugtighedsmåler m.v.	3.111	350
Varmeanlæg, udskiftning af ventil og måler	3.000	5.299
Varmemåler og radiator, radiomodul og registrering/plombering	1.803	1.698
VVS, rep. af radiator, ny radiator fælleslokale m.v.	14.902	2.401
	<u>24.067</u>	<u>6.223</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
EBAS, energimærkning	5.438	1.469
Ista, varme- og vandregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	13.346	13.009
Gaihede, 5 årsgennemgang	6.250	0
Gaihede, opdatering af drifts- og vedligeholdelsesplan	5.000	0
Redmark, deltagelse generalforsamling	3.000	2.625
Redmark, deltagelse budgetmøde	0	2.750
Redmark, honorar for ændring regnskabspraksis	4.000	0
Redmark, regnskabsmæssig assistance ved afslutning af regnskab	13.700	0
Sjeldani, nøgletalsskema	0	1.195
Sjeldani, drift digital postkasse	1.480	855
Sjeldani, CPR validering	1.855	605
	<u>54.069</u>	<u>22.508</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
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2021	9.329.944
 (Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 51.000.000)	
Note 6 - Tilgodehavende vedrørende altaner 2010:	
Saldo 1. oktober 2020	-1.512
Prioritetsrenter, altanlån	41.961
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	73.504
Opkrævet hos altanhavere	-126.796
Revisor, regnskabsmæssig assistance	2.500
Kurstab og omkostninger vedr. låneomlægning	59.352
	49.009
Tilgodehavende 30. september	49.009
Note 7 - Tilgodehavende vedrørende altaner 2016:	
Saldo 1. oktober 2020	-3.713
Prioritetsrenter, altanlån	12.680
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	18.415
Opkrævet hos altanhavere	-32.778
Revisor, regnskabsmæssig assistance	1.000
Kurstab og omkostninger vedr. låneomlægning	13.907
	9.511
Tilgodehavende 30. september	9.511
Note 8 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. oktober 2020	174.314
	174.314
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2020	-5.210.923
Årets afdrag prioritetsgæld, inkl. altanlån	435.564
Overført resultat	74.119
Omkostninger og kurstab ved låneomlægning	-193.097
Regulering af reserve til værdiregulering	857.950
	-4.036.387
Egenkapital i alt	-3.862.073

Noter

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 2020	Optaget(+)/ Indfriet(-)	Afdrag	Restgæld 30/9 2021	Kursværdi 30/9 2021
a)	773.014	0	109.957	663.057	697.898
b)	6.710.679	-6.606.833	103.846	0	0
c)	0	6.804.000	129.842	6.674.158	6.261.833
d)	2.112.126	-2.079.441	32.685	0	0
e)	0	2.139.000	40.819	2.098.181	1.968.557
f)	570.455	-562.564	7.891	0	0
g)	0	576.000	10.524	565.476	530.558
	<u>10.166.274</u>	<u>270.162</u>	<u>435.564</u>	<u>10.000.872</u>	<u>9.458.846</u>

- a) NYK, fastforrentet kontantlån med rentestøtte og afdrag, 8,2400%, udløber i 2026
- b) RD, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,2120%
- c) DLR, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,8278%, udløber i 2045
- d) RD, fastforrentet kontantlån vedr. altanhavere 2010, 2,2120%
- e) DLR, fastforrentet kontantlån vedr. altanhavere 2010, 0,8278%, udløber i 2045
- f) RD, fastforrentet kontantlån vedr. altanhavere 2016, 2,5912%
- g) DLR, fastforrentet kontantlån vedr. altanhavere 2016, 0,8151%, udløber i 2045

Note 11 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 2 indeksslån 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 tre afgiftspantebreve på kr. 4.956.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 9.329.944.

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. 3, i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver		1.691.930
Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.		-1.499.895
Reserve til vedligehold		-1.500.000
Reserve til værdiregulering		-2.554.108
Korrektion for ejendommen		
Ejendommen ifølge balancen	-9.329.944	
Ejendommen offentlig vurdering inkl. forbedringer	51.650.556	42.320.612
Korrektion for prioritetsgæld		
Prioritetsgæld i balancen	10.000.872	
Kursværdi af prioritetsgæld	-9.458.846	542.026
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2010 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	1.968.557	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-2.500.000	-531.443
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2016 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	530.558	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-650.556	-119.998
Egenkapital inkl. reserver og ekskl. altaner, til fordeling		38.349.124
Andelsindskud		174.314,20
Andelskronens værdi	$\frac{38.349.124}{174.314,20} =$	220,00

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 220,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til §5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 234,65.

Noter

Note 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 220,00:

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	1.156.056
04 - 16, st. th.	83	6.116,40	16.828	1.295.117	1.362.436
05 - 16, 1. tv.	69	5.254,80	37.381	1.127.217	1.193.437
06 - 16, 1. th.	83	6.378,00	0	1.339.380	1.403.160
07 - 16, 2. tv.	69	5.254,80	28.469	1.121.565	1.184.525
08 - 16, 2. th.	83	6.378,00	33.489	1.360.621	1.436.649
09 - 16, 3. tv.	69	5.254,80	28.658	1.121.685	1.184.714
10 - 16, 3. th.	83	6.378,00	26.193	1.355.993	1.429.353
11 - 16, 4. tv.	69	5.254,80	33.237	1.124.047	1.189.293
12 - 16, 4. th.	83	6.378,00	30.036	1.357.941	1.433.196
15 - 18, st. tv.	69	5.254,80	0	1.103.508	1.156.056
16 - 18, st. th.	83	6.378,00	0	1.339.380	1.403.160
17 - 18, 1. tv.	69	5.254,80	28.469	1.121.565	1.184.525
18 - 18, 1. th.	83	6.378,00	26.589	1.355.810	1.429.749
19 - 18, 2. tv.	69	5.254,00	37.381	1.127.049	1.193.261
20 - 18, 2. th.	83	6.378,00	26.193	1.355.993	1.429.353
21 - 18, 3. tv.	69	5.254,80	37.190	1.127.096	1.193.246
22 - 18, 3. th.	83	6.378,00	26.193	1.355.993	1.429.353
23 - 18, 4. tv.	69	5.254,80	30.085	1.122.590	1.186.141
24 - 18, 4. th.	83	6.378,00	24.768	1.355.089	1.427.928
27 - 20, st. tv.	84	5.866,20	0	1.231.902	1.290.564
28 - 20, st. th.	68	5.068,80	0	1.064.448	1.115.136
29 - 20, 1. tv.	84	6.390,00	24.768	1.357.609	1.430.568
30 - 20, 1. th.	68	5.243,40	28.469	1.119.171	1.182.017
31 - 20, 2. tv.	84	6.390,00	0	1.341.900	1.405.800
32 - 20, 2. th.	68	5.243,40	30.136	1.119.737	1.183.684
33 - 20, 3.	152	11.633,40	28.469	2.461.071	2.587.817
35 - 20, 4. tv.	84	7.170,00	24.768	1.521.409	1.602.168
36 - 20, 4. th.	68	5.243,40	43.676	1.128.816	1.197.224
	<u>2.280</u>	<u>174.314</u>	<u>651.441</u>	<u>37.017.209</u>	<u>39.000.565</u>

Noter

Note 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

*) 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.

Note 15 - Nøgleoplysninger

		30.9.21		30.9.20 *	30.9.19 *
		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
D2	Ejendommens opførelsesår

	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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.650.556	22.654
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.554.003	2.436

Note 15 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

	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

		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	153	209	183

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.106
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.350
K3	Teknisk andelsværdi	20.456

		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	3	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	43	3	11

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-9

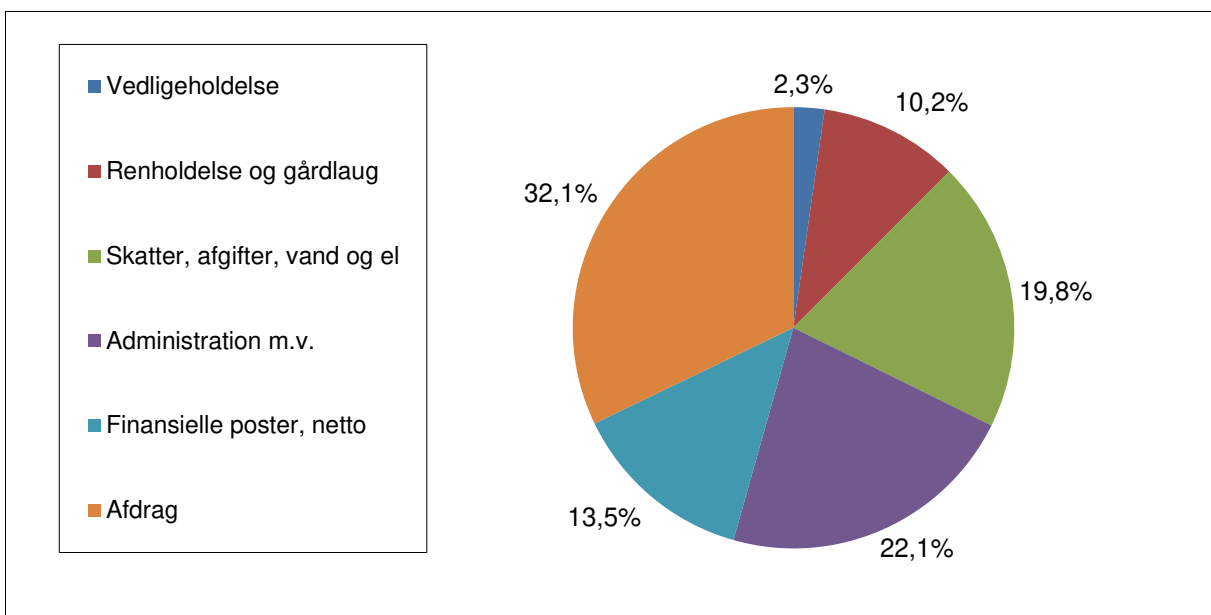
		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år (ekskl. altanlån)	129	134	151

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	22.368	22.368
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	4.092	4.092
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.350	3.350
Foreslået andelsværdi	17.106	17.106
Reserver uden for andelsværdi	2.436	2.436
		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		2,3
Renholdelse og gårdlaug		10,2
Skatter, afgifter, vand og el		19,8
Administration m.v.		22,1
Finansielle poster, netto		13,5
Afdrag		32,1
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Margueritten

Bilag 4 til årsrapporten for 2020/21

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.650.556	22.654
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.554.003	2.436

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.106
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.350
K3	Teknisk andelsværdi	20.456

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-9

PENNEO

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

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

Lise Aamot Frandsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-071715308686

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-01-12 10:33:21 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-01-12 12:00:48 UTC

NEM ID 

Henrik Reimers Paulsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-617531044945

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-01-12 12:03:50 UTC

NEM ID 

Bo Lütken Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-296681610140

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-01-12 13:05:56 UTC

NEM ID 

Klemens Kappel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-482541368115

IP: 2.130.xxx.xxx

2022-01-12 16:33:06 UTC

NEM ID 

Thorbjørn Isholm Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-149320329049

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-01-13 17:46:18 UTC

NEM ID 

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2022-01-13 17:47:07 UTC

NEM ID 

Klemens Kappel

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-482541368115

IP: 217.116.xxx.xxx

2022-01-16 13:11:04 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 07V5H-J1H6I-OTNFI-7H30M-M6QQZ-ECT1AC

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>