

**Andelsboligforeningen  
Margueritten**

**Årsrapport for 2021/22**

**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  
Tim Langenberg Henriksen  
Bo Lütken Petersen  
Jeanette Hedegaard

**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

## Bestyrelses- og administratorpåtegning

---

### Bestyrelsens påtegning:

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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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.

København, den 12. december 2022

\_\_\_\_\_  
Klemens Kappel

\_\_\_\_\_  
Henrik Reimers  
(formand)

\_\_\_\_\_  
Tim Langenberg Henriksen

\_\_\_\_\_  
Bo Lütken Petersen

\_\_\_\_\_  
Jeanette Hedegaard

### Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Margueritten skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/22. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022.

København, den 12. december 2022

\_\_\_\_\_  
Sjeldani Boligadministration

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 12. december 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 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.

Ejendommen er værdiansat til kostpris på balancedagen. 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.

”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 reservede 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 12. 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 13 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	2021/22 Budget (ej revideret)		2021/22 Regnskab	2020/21 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.116.222	Boligafgift, ekskl. altaner	1.116.222	1.116.222
	30.000	Vaskeriindtægter	44.678	27.350
	2.500	Venteliste	3.900	0
	59.000	Byfornyelsestilskud	57.803	58.884
	<u>1.207.722</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.222.603</u>	<u>1.202.456</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	160.475	Prioritetsrenter, ekskl. altanlån	147.623	199.391
	3.500	Bankrenter, driftskonto	11.587	3.624
	137.000	Grundskyld	134.616	136.381
	75.300	Dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	79.192	70.474
	51.000	Forsikringer, inkl. ABF og Falck	48.228	50.848
	7.000	Elforbrug	7.401	5.120
	50.500	Gårdlaugsbidrag	50.202	50.202
1	60.000	Vicevært og renholdelse	52.479	59.172
2	32.000	Vaskeri	41.361	31.036
3	320.000	Reparation og vedligeholdelse	162.093	24.067
	58.288	Administrationshonorar	58.288	56.590
	16.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.500	16.300
4	23.000	Andre honorarer	34.628	54.069
	14.000	Kontor- og telefongodtgørelse	15.975	12.025
	9.500	Kontorhold, porto og gebyrer	7.055	9.211
	6.500	Møde- og foreningsomkostninger	6.328	6.182
	0	Dobbeltbetalt faktura, konkurs	3.370	0
	<u>1.024.563</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>878.926</u>	<u>784.692</u>
	<u>183.159</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>343.677</u>	<u>417.764</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	370.000	Afdrag på prioritetsgæld, ekskl. altanlån	377.739	343.645
	<u>-186.841</u>	Overført resultat	<u>-34.062</u>	<u>74.119</u>
	<u>183.159</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>343.677</u>	<u>417.764</u>



## Balance pr. 30. september

<b>Aktiver</b>		2022	2021
<u>Note</u>		kr.	kr.
5	Ejendommens værdi	9.329.944	9.329.944
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.329.944</b>	<b>9.329.944</b>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	7.606
	Tilgodehavende ejendomsservice	4.914	8.284
	Tilgodehavende vaskeriindtægter	0	2.902
	Tilgodehavende udlæg	0	300
6	Tilgodehavende vedrørende altaner 2010	35.314	49.009
7	Tilgodehavende vedrørende altaner 2016	4.253	9.511
	Forudbetalte omkostninger	90.792	75.027
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	64.626	
	A conto indbetalinger	-54.842	11.302
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>145.057</b>	<b>163.941</b>
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	741.362	762.067
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	1.531.112	1.537.830
	Mellemregning administrator	24.122	22.911
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.296.596</b>	<b>2.322.808</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.441.653</b>	<b>2.486.749</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.771.597</b>	<b>11.816.693</b>

## Balance pr. 30. september

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>-3.745.567</u>	<u>-3.862.073</u>
	<b>Reserver</b>		
8	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>2.883.470</u>	<u>2.554.108</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>5.883.365</u>	<u>5.554.003</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>2.137.798</u>	<u>1.691.930</u>
9	Prioritetsgæld	<u>9.027.882</u>	<u>9.520.941</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>9.027.882</u>	<u>9.520.941</u>
9	Prioritetsgæld	493.060	479.931
	Forudbetalt boligafgift m.v.	35.236	47.558
	Skyldig afregning, fraflyttere	12.348	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	162.380	
	Afholdte udgifter	<u>-131.807</u>	24.373
	Internetregnskab:		
	Saldo 1. oktober	435	
	A conto indbetalinger	43.500	
	Forbrug vedr. vaskeri ført til note 2	1.500	
	Afholdte udgifter	-45.000	
	Driftsført saldo	<u>-435</u>	435
	Afsluttet varmeregnskab	0	2.000
	Skyldig kontor- og telefongodtgørelse	14.000	12.025
	Skyldig regnskabsmæssig assistance	2.200	21.200
	Skyldig revision og regnskabsudarbejdelse	<u>18.500</u>	<u>16.300</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>605.917</u>	<u>603.822</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.633.799</u>	<u>10.124.763</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>11.771.597</u>	<u>11.816.693</u>
10	Yderligere belåning		
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitaloppgørelse pr. 30. september

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelskapital:</b>		
Saldo 1. oktober	174.314	174.314
	174.314	174.314
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. oktober	-4.036.387	-5.210.923
Årets afdrag prioritetsgæld, inkl. altanlån	479.930	435.564
Overført resultat	-34.062	74.119
Omkostninger og kurstab ved låneomlægning	0	-193.097
Regulering af reserve til værdiregulering	-329.362	857.950
	-3.919.881	-4.036.387
<b>Egenkapital før reserver</b>	<b>-3.745.567</b>	<b>-3.862.073</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
<b>Note 1 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Ejendomsservice	40.440	40.440
Rengøringsartikler	0	1.148
Vinduespolering	12.039	17.584
	<u>52.479</u>	<u>59.172</u>
<b>Note 2 - Vaskeri:</b>		
Elforbrug	8.500	5.310
Fiberby vaskeri	1.500	1.500
Gasforbrug	9.608	3.575
Reparation og serviceudkald	3.773	3.167
Serviceabonnement	15.094	14.984
Vandforbrug	2.886	2.500
	<u>41.361</u>	<u>31.036</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, LED-lys i kælder	4.534	0
Have- og gårdanlæg, diverse blomster og lyskæde m.v.	0	1.251
Lofter, efterisolering af lofter	62.250	0
Låseservice, låse og nøgler	181	0
Materialer og småanskaffelser	4.692	3.111
Murer, reparation af puds	35.867	0
Snedker og tømrer, udskiftning af fuger	13.500	0
Varmeanlæg, udskiftning af veksler	17.741	3.000
Varmemåler og radiator, radiomodul og registrering/plombering	0	1.803
VVS, udskiftning af faldstamme m.v.	23.328	14.902
	<u>162.093</u>	<u>24.067</u>
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
Belfor fugtteknisk undersøgelse	5.692	0
EBAS, energimærkning	0	5.438
Gaihede, 5 årsgennemgang	0	6.250
Gaihede, opdatering af drifts- og vedligeholdelsesplan	0	5.000
Ista, varme- og vandregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	12.551	13.346
Redmark, deltagelse budgetmøde	3.125	0
Redmark, deltagelse generalforsamling	3.125	3.000
Redmark, honorar for ændring regnskabspraksis	0	4.000
Redmark, regnskabsmæssig assistance ved afslutning af regnskab	0	13.700
Sjeldani, CPR validering	1.290	1.855
Sjeldani, drift digital postkasse	1.525	1.480
Sjeldani, låneomlægning	3.605	0
Sjeldani, nøgletalsskema	3.715	0
	<u>34.628</u>	<u>54.069</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 5 - Ejendommens værdi:</b>	
Oprindelig anskaffelsessum	920.000
Tilgang før 2005/06	5.254.640
Tilgang 2009/10, altaner	2.504.748
Tilgang 2015/16, altaner	650.556
	9.329.944
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2022	9.329.944
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021</b>	<b>51.000.000</b>
<b>Note 6 - Tilgodehavende vedrørende altaner 2010:</b>	
Tilgodehavende 1. oktober 2021	49.009
Prioritetsrenter, altanlån	28.591
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	81.246
Opkrævet hos altanhavere	-125.332
Revisor, regnskabsmæssig assistance	1.800
Tilgodehavende 30. september	35.314
<b>Note 7 - Tilgodehavende vedrørende altaner 2016:</b>	
Tilgodehavende 1. oktober 2021	9.511
Prioritetsrenter, altanlån	7.638
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	20.945
Opkrævet hos altanhavere	-34.241
Revisor, regnskabsmæssig assistance	400
Tilgodehavende 30. september	4.253
<b>Note 8 - Byfornyelsesstøtte iht byf. loven §29, stk.1.:</b>	
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.	

## Noter

### Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2021	Afdrag	Restgæld 30/9 2022	Kursværdi 30/9 2022
a)	663.057	119.300	543.757	543.757
b)	6.674.158	258.439	6.415.719	4.309.408
c)	2.098.181	81.246	2.016.935	1.354.765
d)	565.476	20.945	544.531	365.793
	<u>10.000.872</u>	<u>479.930</u>	9.520.942	6.573.723
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-493.060	-493.060
			<u>9.027.882</u>	<u>6.080.663</u>

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

### Note 10 - 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 11 - 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.

## Noter

		kr.
<b>Note 12 - Beregning af andelsværdi:</b>		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		2.137.798
Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.		-1.499.895
Reserve til vedligehold		-1.500.000
Reserve til værdiregulering		-2.883.470
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt offentlig vurdering jfr. § 5 stk. 3	51.000.000	
Efterfølgende forbedringer jfr. § 5 stk. 4	650.556	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-9.329.944	42.320.612
Regulering af prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balancen	9.520.942	
Kursværdi prioritetsgæld	-6.573.723	2.947.219
<b>Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling</b>		<b>41.522.264</b>
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2010 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	1.354.765	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-2.500.000	-1.145.235
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2016 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	365.793	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-650.556	-284.763
Resterende andelsværdi, til fordeling efter indskud		40.092.266
Andelsindskud		174.314,20
Andelskronens værdi	$\frac{40.092.266}{174.314,20} =$	230,0000

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 220,0000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 230,0000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 246,5418.

Offentlig vurdering er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven § 5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 230,0000:

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	1.156.056	1.208.604
04 - 16, st. th.	83	6.116,40	36.263	1.362.436	1.443.035
Transport	152	11.371,20	36.263	2.518.492	2.651.639

## Noter

### Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og Ny Carlsbergvej	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Friværdi i altan *)	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	152	11.371,20	36.263	2.518.492	2.651.639
05 - 16, 1. tv.	69	5.254,80	80.554	1.193.437	1.289.158
06 - 16, 1. th.	83	6.378,00	0	1.403.160	1.466.940
07 - 16, 2. tv.	69	5.254,80	61.348	1.184.525	1.269.952
08 - 16, 2. th.	83	6.378,00	72.167	1.436.649	1.539.107
09 - 16, 3. tv.	69	5.254,80	61.757	1.184.714	1.270.361
10 - 16, 3. th.	83	6.378,00	56.445	1.429.353	1.523.385
11 - 16, 4. tv.	69	5.254,80	78.874	1.189.293	1.287.478
12 - 16, 4. th.	83	6.378,00	71.278	1.433.196	1.538.218
15 - 18, st. tv.	69	5.254,80	0	1.156.056	1.208.604
16 - 18, st. th.	83	6.378,00	0	1.403.160	1.466.940
17 - 18, 1. tv.	69	5.254,80	61.348	1.184.525	1.269.952
18 - 18, 1. th.	83	6.378,00	63.096	1.429.749	1.530.036
19 - 18, 2. tv.	69	5.254,00	80.554	1.193.261	1.288.974
20 - 18, 2. th.	83	6.378,00	56.445	1.429.353	1.523.385
21 - 18, 3. tv.	69	5.254,80	80.143	1.193.246	1.288.747
22 - 18, 3. th.	83	6.378,00	56.445	1.429.353	1.523.385
23 - 18, 4. tv.	69	5.254,80	64.831	1.186.141	1.273.435
24 - 18, 4. th.	83	6.378,00	53.373	1.427.928	1.520.313
27 - 20, st. tv.	84	5.866,20	0	1.290.564	1.349.226
28 - 20, st. th.	68	5.068,80	0	1.115.136	1.165.824
29 - 20, 1. tv.	84	6.390,00	53.373	1.430.568	1.523.073
30 - 20, 1. th.	68	5.243,40	61.348	1.182.017	1.267.330
31 - 20, 2. tv.	84	6.390,00	0	1.405.800	1.469.700
32 - 20, 2. th.	68	5.243,40	71.515	1.183.684	1.277.497
33 - 20, 3.	152	11.633,40	61.348	2.587.817	2.737.030
35 - 20, 4. tv.	84	7.170,00	53.373	1.602.168	1.702.473
36 - 20, 4. th.	68	5.243,40	94.119	1.197.224	1.300.101
	<u>2.280</u>	<u>174.314,20</u>	<u>1.429.998</u>	<u>39.000.565</u>	<u>41.522.264</u>

\*) 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 13 - Nøgleoplysninger

		30.9.22		30.9.21 *	30.9.20 *
		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	<b>I alt</b>	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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.650.556	22.654
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.883.365	2.580

### Note 13 - 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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift (ekskl. altaner)	490
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	209	183	151

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	18.212
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.154
K3	Teknisk andelsværdi	21.366

		2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	3	11	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	3	11	71

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-3

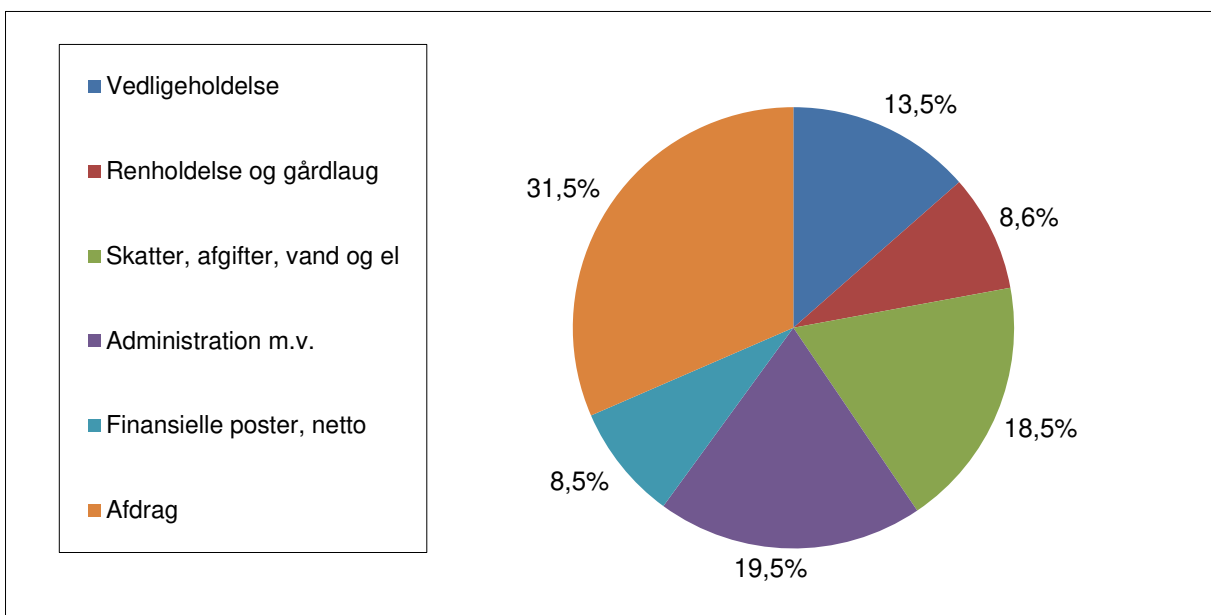
		2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år (ekskl. altanlån)	134	151	166

## Note 13 - 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	3.154	3.154
Foreslået andelsværdi	18.212	18.212
Reserver uden for andelsværdi	2.580	2.580
		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		13,5
Renholdelse og gårdlaug		8,6
Skatter, afgifter, vand og el		18,5
Administration m.v.		19,5
Finansielle poster, netto		8,5
Afdrag		31,5
		<u>100,0</u>



## Andelsboligforeningen Margueritten

### Bilag 4 til årsrapporten for 2021/22

#### 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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.650.556	22.654
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.883.365	2.580

#### Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	490

#### Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	18.212
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.154
K3	Teknisk andelsværdi	21.366

#### Vedligeholdelse

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

#### Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-3

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-12-12 13:39:49 UTC



## Bo Lütken Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: d114ccf8-7362-41e5-9ada-c07ec5d2356e

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-12-13 10:25:14 UTC



## Tim Langenberg Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: a724bd5e-859e-42cd-8fdf-e524ba7f0382

IP: 185.151.xxx.xxx

2022-12-14 09:04:01 UTC



## Jeanette Hedegaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-069482581348

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-12-14 16:26:19 UTC



## Klemens Kappel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: PID:9208-2002-2-482541368115

IP: 197.167.xxx.xxx

2022-12-16 05:55:01 UTC



## Henrik Reimers Paulsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Margueritten

Serienummer: fd313e61-4d7a-44af-9d9f-ee89b7abbd72

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-12-20 14:34:48 UTC



## Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2022-12-21 06:26:12 UTC



## Klemens Kappel

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-482541368115

IP: 130.225.xxx.xxx

2023-01-20 11:48:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: TW3L2-MWC45-WFHLZ-TGMLI-8SZI8-YJPL

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>