

**Andelsboligforeningen  
Margueritten**

**Årsrapport for 2022/23**

**Administrator:**

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

## 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**

Jeanette Hedegaard (formand)  
Henrik Reimers  
Dorthe Vest Pontoppidan  
Bo Lütken Petersen  
Tim Langenberg Henriksen

**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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 22. november 2023

Dette dokument underskrives digitalt

### Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Margueritten skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/23. 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 2023.

København, den 22. november 2023

Dette dokument underskrives digitalt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 regnskabsbrugere 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 22. november 2023  
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 nominal 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 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 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	2022/23 Regnskab	2022/23 Budget (ej revideret)	2021/22 Regnskab
<b>INDTÆGTER:</b>			
	1.116.222	1.116.222	1.116.222
	1.500	1.500	0
	38.655	50.000	44.678
	750	5.600	3.900
	9.202	57.000	57.803
	<b>1.166.329</b>	<b>1.230.322</b>	<b>1.222.603</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>			
	81.875	124.000	147.623
	10.877	-10.000	11.587
	134.616	134.616	134.616
	91.024	82.000	79.192
	63.784	53.000	48.228
	11.091	10.000	7.401
	50.203	50.500	50.202
1	64.223	54.000	52.479
2	44.532	50.000	41.361
3	34.286	100.000	162.093
	488.418	235.000	0
	63.119	65.000	58.288
	19.500	19.500	18.500
4	27.744	28.500	34.628
	19.750	19.750	15.975
	9.505	7.500	7.055
	6.351	6.500	6.328
	0	0	3.370
	<b>1.220.898</b>	<b>1.029.866</b>	<b>878.926</b>
	<b>-54.569</b>	<b>200.456</b>	<b>343.677</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
	390.023	400.000	377.739
	-488.418	-235.000	0
	43.826	35.456	-34.062
	<b>-54.569</b>	<b>200.456</b>	<b>343.677</b>



## Balance pr. 30. september

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 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 ejendomsservice	0	4.914
6	Tilgodehavende vedrørende altaner 2010	19.642	35.314
7	Tilgodehavende vedrørende altaner 2016	-1.485	4.253
	Forudbetalte omkostninger	80.499	90.792
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	65.035	
	A conto indbetalinger	-54.842	9.784
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>108.849</b>	<b>145.057</b>
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	299.535	741.362
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	1.523.897	1.531.112
	Mellemregning administrator	24.222	24.122
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.847.654</b>	<b>2.296.596</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.956.503</b>	<b>2.441.653</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.286.447</b>	<b>11.771.597</b>

## Balance pr. 30. september

		Passiver	
Note		2023 kr.	2022 kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<b>-1.678.168</b>	<b>-3.745.567</b>
	<b>Reserver</b>		
8	Reserve til byfornyelsesstøtte	1.499.895	1.499.895
	Reserve til vedligehold	1.011.582	1.500.000
	Reserve til værdiregulering	1.352.958	2.883.470
	<b>Reserver i alt</b>	<b>3.864.435</b>	<b>5.883.365</b>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<b>2.186.267</b>	<b>2.137.798</b>
9	Prioritetsgæld	8.794.700	9.027.882
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.794.700</b>	<b>9.027.882</b>
9	Prioritetsgæld	233.181	493.060
	Forudbetalt boligafgift m.v.	5.236	35.236
	Skyldig afregning, fraflyttere	12.348	12.348
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	162.380	
	Afholdte udgifter	-143.665	30.573
	Internetregnskab:		
	A conto indbetalinger	43.500	
	Forbrug vedr. vaskeri ført til note 3	1.500	
	Afholdte udgifter	-45.000	0
	Skyldig kontor- og telefongodtgørelse	14.000	14.000
	Skyldig regnskabsmæssig assistance	2.500	2.200
	Skyldig revision og regnskabsudarbejdelse	19.500	18.500
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>305.480</b>	<b>605.917</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.100.180</b>	<b>9.633.799</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.286.447</b>	<b>11.771.597</b>
10	Yderligere belåning		
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitaloppgørelse pr. 30. september

	2023 kr.	2022 kr.
<b>Andelskapital:</b>		
Saldo 1. oktober	174.314	174.314
	174.314	174.314
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. oktober	-3.919.881	-4.036.387
Årets afdrag prioritetsgæld, inkl. altanlån	493.061	479.930
Overført resultat	43.826	-34.062
Regulering af reserve til værdiregulering	1.530.512	-329.362
	-1.852.482	-3.919.881
<b>Egenkapital før reserver</b>	<b>-1.678.168</b>	<b>-3.745.567</b>

## Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Note 1 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Ejendomsservice	51.700	40.440
Vinduespolering	12.523	12.039
	<u>64.223</u>	<u>52.479</u>
<b>Note 2 - Vaskeri:</b>		
Elforbrug	12.173	8.500
Fiberby vaskeri	1.500	1.500
Gasforbrug	11.224	9.608
Reparation og serviceudkald	0	3.773
Serviceabonnement	16.467	15.094
Vandforbrug	3.168	2.886
	<u>44.532</u>	<u>41.361</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, udskiftning trappeautomat	2.380	4.534
Lofter, efterisolering af lofter	0	62.250
Låseservice, låse og nøgler	0	181
Materialer og småanskaffelser	490	4.692
Murer, reparation af puds	0	35.867
Snedker og tømrer, udskiftning af fuger	0	13.500
Varmeanlæg, udskiftning af veksler og diverse reparation fyrcælder	19.646	17.741
VVS, udskiftning af rør og circon ventil m.v.	11.770	23.328
	<u>34.286</u>	<u>162.093</u>
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
Belfor fugtteknisk undersøgelse	0	5.692
Restafgift vedr. stævning	750	0
Ista, varme- og vandregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	13.327	12.551
Redmark, deltagelse budgetmøde	4.000	3.125
Redmark, deltagelse generalforsamling	4.000	3.125
Sjeldani, anbefalet brev	232	0
Sjeldani, CPR validering	710	1.290
Sjeldani, drift digital postkasse	1.675	1.525
Sjeldani, låneomlægning	0	3.605
Sjeldani, MitID	1.650	0
Sjeldani, nøgletalsskema	1.400	3.715
	<u>27.744</u>	<u>34.628</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
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2023	9.329.944
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021</b>	51.000.000
<b>Note 6 - Tilgodehavende vedrørende altaner 2010:</b>	
Tilgodehavende 1. oktober 2022	35.314
Prioritetsrenter, altanlån	25.739
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	81.921
Opkrævet hos altanhavere	-125.332
Revisor, regnskabsmæssig assistance	2.000
Tilgodehavende 30. september	19.642
<b>Note 7 - Tilgodehavende vedrørende altaner 2016:</b>	
Tilgodehavende 1. oktober 2022	4.253
Prioritetsrenter, altanlån	6.886
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	21.117
Opkrævet hos altanhavere	-34.241
Revisor, regnskabsmæssig assistance	500
Tilgodehavende 30. september	-1.485

**Note 8 - Reserve til byfornyelsesstøtte:**

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

## Noter

### Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2022	Afdrag	Restgæld 30/9 2023	Kursværdi 30/9 2023
a)	543.757	129.439	414.318	433.742
b)	6.415.719	260.584	6.155.135	4.250.619
c)	2.016.935	81.921	1.935.014	1.336.284
d)	544.531	21.117	523.414	361.517
	<u>9.520.942</u>	<u>493.061</u>	9.027.881	6.382.162
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>-233.181</u>	<u>-233.181</u>
			<u>8.794.700</u>	<u>6.148.981</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 indeklån i ejendommen for i alt oprindeligt kr. 3.154.000. Til lånene ydes der fuld ydelsesstøtte.

### Note 11 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanligt pant for prioritetsgælden er der tinglyst 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		2.186.267
Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.		-1.499.895
Reserve til vedligehold		-1.011.582
Reserve til værdiregulering		-1.352.958
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	9.027.881	
Kursværdi prioritetsgæld	-6.382.162	2.645.719
<b>Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling</b>		<b>43.288.163</b>
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2010 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	1.336.284	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-2.500.000	-1.163.716
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2016 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	361.517	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-650.556	-289.039
Resterende andelsværdi, til fordeling efter indskud		41.835.408
Andelsindskud		174.314,20
Andelskronens værdi	41.835.408 =	240,0000
	174.314,20	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 230,0000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 240,0000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 247,7616.

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 240,0000:

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	1.208.604	1.261.152
04 - 16, st. th.	83	6.116,40	36.848	1.443.035	1.504.784
Transport	152	11.371,20	36.848	2.651.639	2.765.936

## 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	36.848	2.651.639	2.765.936
05 - 16, 1. tv.	69	5.254,80	81.854	1.289.158	1.343.006
06 - 16, 1. th.	83	6.378,00	0	1.466.940	1.530.720
07 - 16, 2. tv.	69	5.254,80	62.338	1.269.952	1.323.490
08 - 16, 2. th.	83	6.378,00	73.332	1.539.107	1.604.052
09 - 16, 3. tv.	69	5.254,80	62.753	1.270.361	1.323.905
10 - 16, 3. th.	83	6.378,00	57.355	1.523.385	1.588.075
11 - 16, 4. tv.	69	5.254,80	80.058	1.287.478	1.341.210
12 - 16, 4. th.	83	6.378,00	72.348	1.538.218	1.603.068
15 - 18, st. tv.	69	5.254,80	0	1.208.604	1.261.152
16 - 18, st. th.	83	6.378,00	0	1.466.940	1.530.720
17 - 18, 1. tv.	69	5.254,80	62.338	1.269.952	1.323.490
18 - 18, 1. th.	83	6.378,00	64.044	1.530.036	1.594.764
19 - 18, 2. tv.	69	5.254,00	81.854	1.288.974	1.342.814
20 - 18, 2. th.	83	6.378,00	57.355	1.523.385	1.588.075
21 - 18, 3. tv.	69	5.254,80	81.436	1.288.747	1.342.588
22 - 18, 3. th.	83	6.378,00	57.355	1.523.385	1.588.075
23 - 18, 4. tv.	69	5.254,80	65.877	1.273.435	1.327.029
24 - 18, 4. th.	83	6.378,00	54.234	1.520.313	1.584.954
27 - 20, st. tv.	84	5.866,20	0	1.349.226	1.407.888
28 - 20, st. th.	68	5.068,80	0	1.165.824	1.216.512
29 - 20, 1. tv.	84	6.390,00	54.234	1.523.073	1.587.834
30 - 20, 1. th.	68	5.243,40	62.338	1.267.330	1.320.754
31 - 20, 2. tv.	84	6.390,00	0	1.469.700	1.533.600
32 - 20, 2. th.	68	5.243,40	72.589	1.277.497	1.331.005
33 - 20, 3.	152	11.633,40	62.338	2.737.030	2.854.354
35 - 20, 4. tv.	84	7.170,00	54.234	1.702.473	1.775.034
36 - 20, 4. th.	68	5.243,40	95.638	1.300.101	1.354.054
	<u>2.280</u>	<u>174.314,20</u>	<u>1.452.755</u>	<u>41.522.264</u>	<u>43.288.163</u>

\*) Friværdi i altan vedrører andelslejligheder, som har fået altan i 2010 eller 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

		30.9.23		30.9.22 *	30.9.21 *
		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	2.364.540	1.037

### Note 13 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

	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

		2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	183	151	-24

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	18.986
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.133
K3	Teknisk andelsværdi	22.119

		2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	11	71	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	214
M3	Vedligeholdelse i alt	11	71	229

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	2

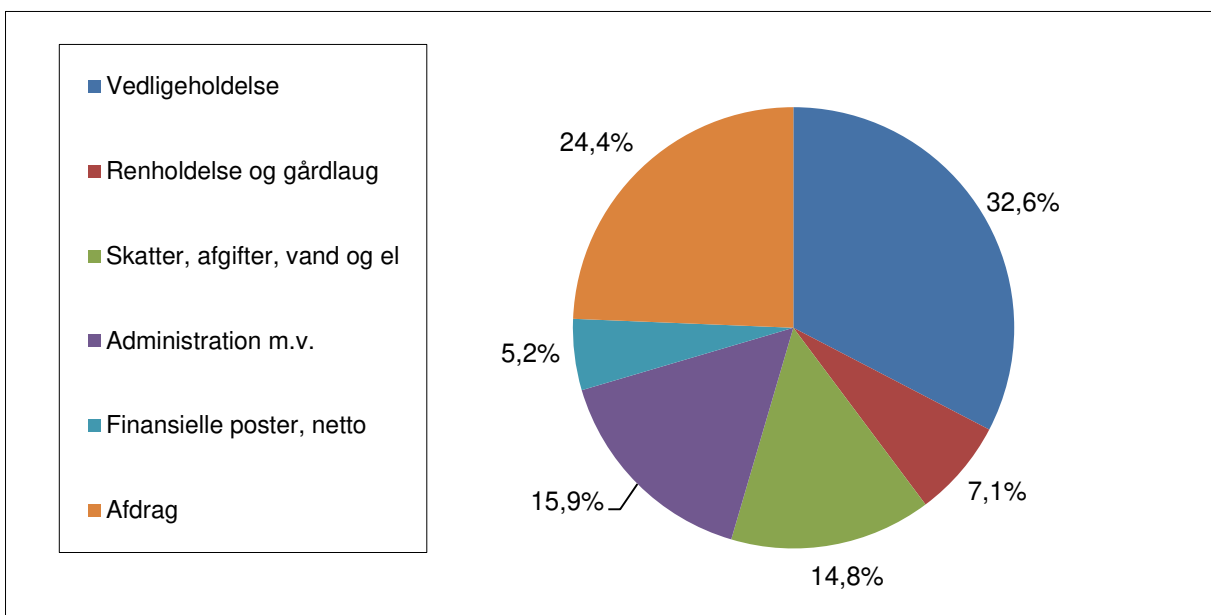
		2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år (ekskl. altanlån)	151	166	171

## 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	3.133	3.133
Foreslået andelsværdi	18.986	18.986
Reserver uden for andelsværdi	1.695	1.695
		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		32,6
Renholdelse og gårdlaug		7,1
Skatter, afgifter, vand og el		14,8
Administration m.v.		15,9
Finansielle poster, netto		5,2
Afdrag		24,4
		<u>100,0</u>



## Andelsboligforeningen Margueritten

### Bilag 4 til årsrapporten for 2022/23

#### 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	2.364.540	1.037

#### 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	18.986
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.133
K3	Teknisk andelsværdi	22.119

#### Vedligeholdelse

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

#### Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	2

# 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.”

## Tim Langenberg Henriksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 079 - AB Margueritten

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

IP: 185.151.xxx.xxx

2023-12-07 16:39:50 UTC



## Bo Lütken Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 079 - AB Margueritten

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-12-08 08:05:05 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-12-09 18:09:35 UTC



## Jeanette Hedegaard

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 079 - AB Margueritten

Serienummer: f78aa9a5-f657-484c-807d-569d3b3b2ee6

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-12-12 09:40:29 UTC



## Dorthe Vest Pontoppidan

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 079 - AB Margueritten

Serienummer: 00b9a5aa-0b8d-4351-ade1-507983fb9777

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-12-12 13:07:35 UTC



## Henrik Reimers Paulsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 079 - AB Margueritten

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

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-12-12 16:06:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: NECEW-QY8ZK-5IYF-KQSM6-8W817-G3VD7

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/validator**

# 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.”

## Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-12-13 00:50:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: NECEW-QY8ZK-5IYF-KQSM6-8W817-G3VD7

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/validator>**