

**Andelsboligforeningen  
Margueritten**

**Årsrapport for 2023/24**

**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  
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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 27. november 2024

Dette dokument underskrives digitalt

### Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Margueritten skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/24. 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 2024.

København, den 27. november 2024

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 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 revisoreres 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. Budgetet i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. Fejlinformationer 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 bestyrelsens 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 bestyrelsen 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 27. november 2024  
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 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	2023/24 Regnskab	2023/24 Budget (ej revideret)	2022/23 Regnskab
<b>INDTÆGTER:</b>			
	1.116.222	1.116.222	1.116.222
	2.250	2.250	1.500
	38.675	50.000	38.655
	3.750	5.600	750
	18.474	9.000	9.202
	15.720	10.000	0
	<b>1.195.091</b>	<b>1.193.072</b>	<b>1.166.329</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>			
	76.181	58.548	81.875
	0	0	10.877
	137.733	138.387	134.616
	105.360	93.967	91.024
1	72.446	64.000	63.784
	6.995	12.000	11.091
	59.616	50.500	50.203
2	53.278	54.000	64.223
3	35.166	50.000	44.532
4	19.581	100.000	34.286
	0	0	488.418
	66.040	65.000	63.119
	20.300	20.300	19.500
5	26.730	24.000	27.744
	5.750	19.750	19.750
	6.665	7.500	9.505
	4.998	6.500	6.351
	<b>696.839</b>	<b>764.452</b>	<b>1.220.898</b>
	<b>498.252</b>	<b>428.620</b>	<b>-54.569</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
	403.187	366.639	390.023
	0	0	-488.418
	95.065	61.981	43.826
	<b>498.252</b>	<b>428.620</b>	<b>-54.569</b>



## Balance pr. 30. september

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
6	Ejendommens værdi	9.329.944	9.329.944
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>9.329.944</u>	<u>9.329.944</u>
7	Tilgodehavende vedrørende altaner 2010	3.061	19.642
8	Tilgodehavende vedrørende altaner 2016	-7.519	-1.485
	Forudbetalt dagrenovation, inkl. fortovsrenholdelse	27.246	22.774
	Forudbetalte forsikringer	13.170	11.231
	Forudbetalt grundskyld	34.597	33.943
	Forudbetalt gårdlaugsbidrag	0	12.551
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	69.084	
	A conto indbetalinger	<u>-55.267</u>	10.193
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	163.470	
	A conto indbetalinger	<u>-163.294</u>	-18.715
	Internetregnskab:		
	Afholdte udgifter	48.720	
	Forbrug vedr. vaskeri ført til note 4	-1.500	
	A conto indbetalinger	<u>-43.500</u>	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>88.268</u>	<u>90.134</u>
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	402.299	299.535
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	1.539.151	1.523.897
	Mellemregning administrator	20.664	24.222
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.962.114</u>	<u>1.847.654</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.050.382</u>	<u>1.937.788</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>11.380.326</u></u>	<u><u>11.267.732</u></u>

## Balance pr. 30. september

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>-9.627.740</u>	<u>-1.678.168</u>
	<b>Reserver</b>		
9	Reserve til byfornyelsesstøtte	1.499.895	1.499.895
	Reserve til vedligehold	1.011.582	1.011.582
	Reserve til værdiregulering	<u>9.904.673</u>	<u>1.352.958</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>12.416.150</u>	<u>3.864.435</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>2.788.410</u>	<u>2.186.267</u>
10	Prioritetsgæld	<u>7.997.190</u>	<u>8.794.700</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>7.997.190</u>	<u>8.794.700</u>
10	Prioritetsgæld	523.613	233.181
	Forudbetalt boligafgift m.v.	5.236	5.236
	Skyldig afregning, fraflyttere	15.830	12.348
11	Skyldige omkostninger	<u>50.047</u>	<u>36.000</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>594.726</u>	<u>286.765</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.591.916</u>	<u>9.081.465</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>11.380.326</u></u>	<u><u>11.267.732</u></u>
12	Yderligere belåning		
13	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
14	Beregning af andelsværdi		
15	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitaloppgørelse pr. 30. september

	2024 kr.	2023 kr.
<b>Andelskapital:</b>		
Saldo 1. oktober	174.314	174.314
	174.314	174.314
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. oktober	-1.852.482	-3.919.881
Årets afdrag prioritetsgæld, inkl. altanlån	507.078	493.061
Overført resultat	95.065	43.826
Regulering af reserve til værdiregulering	-8.551.715	1.530.512
	-9.802.054	-1.852.482
<b>Egenkapital før reserver</b>	<b>-9.627.740</b>	<b>-1.678.168</b>

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Note 1 - Forsikringer, inkl. ABF og Falck:</b>		
Ejendomsforsikring	50.742	41.377
Arbejdsskadeforsikring	2.264	2.750
Ledelsforsikring	3.087	4.016
skadedyrsforsikring	3.581	0
Falck	6.044	8.803
ABF	6.728	6.838
	<u>72.446</u>	<u>63.784</u>
<b>Note 2 - Renholdelse:</b>		
Ejendomsservice	40.450	51.700
Vinduespolering	12.828	12.523
	<u>53.278</u>	<u>64.223</u>
<b>Note 3 - Vaskeri:</b>		
Elforbrug	7.078	12.173
Fiberby vaskeri	1.500	1.500
Gasforbrug	6.176	11.224
Serviceabonnement	17.472	16.467
Vandforbrug	2.940	3.168
	<u>35.166</u>	<u>44.532</u>
<b>Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, udskiftning trappeautomat	0	2.380
Have og gårdanlæg, køb af blomster	705	0
Materialer og småanskaffelser	2.963	490
Snedker og tømrer, tagtjek	744	0
Varmeanlæg, reparation af ventiler m.v.	15.169	19.646
VVS, udskiftning af rør og circon ventil m.v.	0	11.770
	<u>19.581</u>	<u>34.286</u>
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
ABF, digital håndbog	400	0
Bang og Beenfeldt, vores ejendom 365	4.155	0
Ista, varme- og vandregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	13.770	13.327
Redmark, deltagelse budgetmøde	0	4.000
Redmark, deltagelse generalforsamling	4.500	4.000
Restafgift vedr. stævning	0	750
Sjeldani, anbefalet brev	0	232
Sjeldani, CPR validering	730	710
Sjeldani, drift digital postkasse	1.725	1.675
Sjeldani, MitID	0	1.650
Sjeldani, nøgletalsskema	1.450	1.400
	<u>26.730</u>	<u>27.744</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 6 - 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 2024	9.329.944
<b>Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012</b>	51.000.000

**Note 7 - Tilgodehavende vedrørende altaner 2010:**

Tilgodehavende 1. oktober 2023	19.642
Prioritetsrenter, altanlån	23.949
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	82.602
Opkrævet hos altanhavere	-125.332
Revisor, regnskabsmæssig assistance	2.200
Tilgodehavende 30. september	3.061

**Note 8 - Tilgodehavende vedrørende altaner 2016:**

Tilgodehavende 1. oktober 2023	-1.485
Prioritetsrenter, altanlån	6.418
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	21.289
Opkrævet hos altanhavere	-34.241
Revisor, regnskabsmæssig assistance	500
Tilgodehavende 30. september	-7.519

**Note 9 - 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 fra-drages foreningens formue indtil da.

**Note 10 - Prioritetsgæld:**

	Restgæld 1/10 2023	Afdrag	Restgæld 30/9 2024	Kursværdi 30/9 2024
a)	414.318	140.439	273.879	273.879
b)	6.155.135	262.748	5.892.387	4.649.590
c)	1.935.014	82.602	1.852.412	1.461.710
d)	523.414	21.289	502.125	396.306
	9.027.881	507.078	8.520.803	6.781.485
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-523.613	-523.613
			7.997.190	6.257.872

- 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

## Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>Note 11 - Skyldige omkostninger</b>		
Gårdlaug	9.413	0
Kontor- og telefongodtgørelse	0	14.000
Redmark, regnskabsmæssig assistance	2.700	2.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	20.300	19.500
Sjeldani	450	0
Tornado polering ApS	12.828	0
V. Sæmer & Søn A/S	4.356	0
	<u>50.047</u>	<u>36.000</u>

### Note 12 - 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 13 - 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 14 - Beregning af andelsværdi:</b>		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra d i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		2.788.410
Reserve til byfornyelsesstøtte		-1.499.895
Reserve til vedligehold		-1.011.582
Reserve til værdiregulering		-9.904.673
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt offentlig vurdering jfr. § 5 stk. 3	61.438.900	
Efterfølgende forbedringer jfr. § 5 stk. 4	650.556	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-9.329.944	52.759.512
Regulering af prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balancen	8.520.803	
Kursværdi prioritetsgæld	-6.781.485	1.739.318
<b>Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra d til fordeling</b>		<b>44.871.090</b>
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2010 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	1.461.710	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-2.500.000	-1.038.290
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2016 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	396.306	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-650.556	-254.250
Resterende andelsværdi, til fordeling efter indskud		43.578.550
Andelsindskud		174.314,20
Andelskronens værdi	$\frac{43.578.550}{174.314,20} =$	250,0000

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 240,0000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 250,0000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra d, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 306,8208.

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 på 51.000.000 kr. er i henhold til § 5 stk. 2, litra d i lov om andelsboligforeninger reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2023 til  $51.000.000/98,2 \times 118,3 = 61.438.900$  kr.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 250,0000:

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	1.261.152	1.313.700
04 - 16, st. th.	83	6.116,40	32.877	1.504.784	1.561.977
Transport	152	11.371,20	32.877	2.765.936	2.875.677

## Noter

Bolignr. og Ny Carlsbergvej	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Friværdis i altan *)	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	152	11.371,20	32.877	2.765.936	2.875.677
05 - 16, 1. tv.	69	5.254,80	73.032	1.343.006	1.386.732
06 - 16, 1. th.	83	6.378,00	0	1.530.720	1.594.500
07 - 16, 2. tv.	69	5.254,80	55.620	1.323.490	1.369.320
08 - 16, 2. th.	83	6.378,00	65.428	1.604.052	1.659.928
09 - 16, 3. tv.	69	5.254,80	55.990	1.323.905	1.369.690
10 - 16, 3. th.	83	6.378,00	51.174	1.588.075	1.645.674
11 - 16, 4. tv.	69	5.254,80	70.422	1.341.210	1.384.122
12 - 16, 4. th.	83	6.378,00	63.640	1.603.068	1.658.140
15 - 18, st. tv.	69	5.254,80	0	1.261.152	1.313.700
16 - 18, st. th.	83	6.378,00	0	1.530.720	1.594.500
17 - 18, 1. tv.	69	5.254,80	55.620	1.323.490	1.369.320
18 - 18, 1. th.	83	6.378,00	56.335	1.594.764	1.650.835
19 - 18, 2. tv.	69	5.254,00	73.032	1.342.814	1.386.532
20 - 18, 2. th.	83	6.378,00	51.174	1.588.075	1.645.674
21 - 18, 3. tv.	69	5.254,80	72.659	1.342.588	1.386.359
22 - 18, 3. th.	83	6.378,00	51.174	1.588.075	1.645.674
23 - 18, 4. tv.	69	5.254,80	58.777	1.327.029	1.372.477
24 - 18, 4. th.	83	6.378,00	48.389	1.584.954	1.642.889
27 - 20, st. tv.	84	5.866,20	0	1.407.888	1.466.550
28 - 20, st. th.	68	5.068,80	0	1.216.512	1.267.200
29 - 20, 1. tv.	84	6.390,00	48.389	1.587.834	1.645.889
30 - 20, 1. th.	68	5.243,40	55.620	1.320.754	1.366.470
31 - 20, 2. tv.	84	6.390,00	0	1.533.600	1.597.500
32 - 20, 2. th.	68	5.243,40	63.852	1.331.005	1.374.702
33 - 20, 3.	152	11.633,40	55.620	2.854.354	2.963.970
35 - 20, 4. tv.	84	7.170,00	48.389	1.775.034	1.840.889
36 - 20, 4. th.	68	5.243,40	85.330	1.354.054	1.396.180
	<u>2.280</u>	<u>174.314,20</u>	<u>1.292.540</u>	<u>43.288.163</u>	<u>44.871.090</u>

\*) Friværdis 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 friværdis 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

		30.9.24		30.9.23 *	30.9.22 *
		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	62.089.456	27.232
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.916.255	4.788

### Note 15 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	18

	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

		2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023/24 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	151	-24	219

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	19.680
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.869
K3	Teknisk andelsværdi	22.549

		2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023/24 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	71	15	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	214	0
M3	Vedligeholdelse i alt	71	229	9

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	8

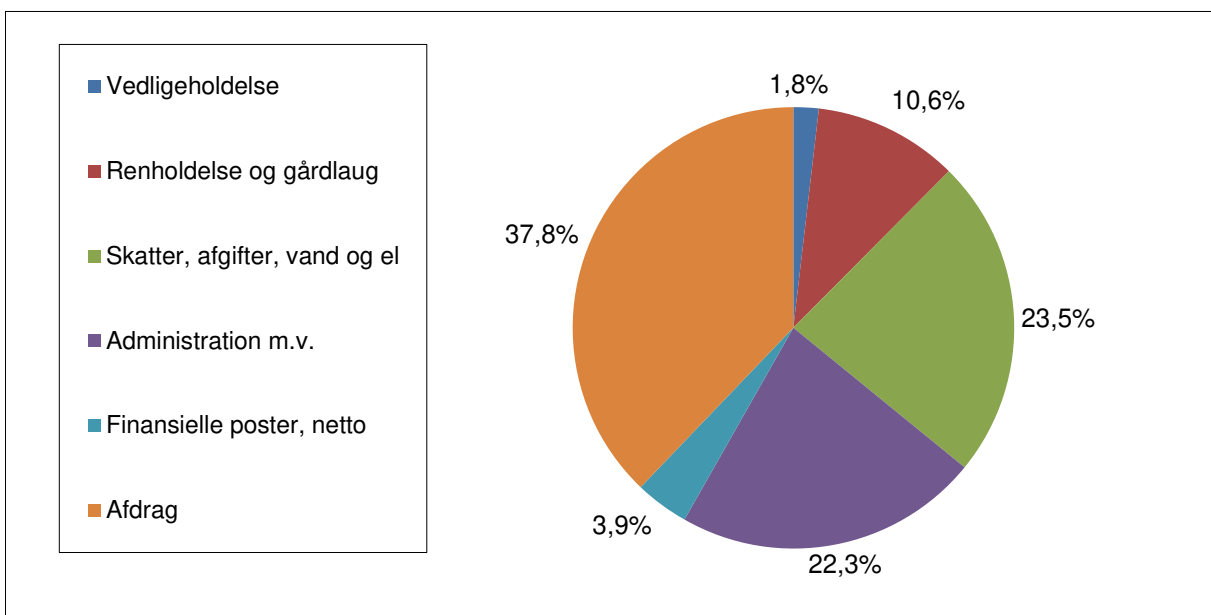
		2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023/24 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år (ekskl. altanlån)	166	171	177

## Note 15 - Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	22.654	22.654
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	4.092	4.092
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.869	2.869
Foreslået andelsværdi	19.680	19.680
Reserver uden for andelsværdi	5.446	5.446
		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		1,8
Renholdelse og gårdlaug		10,6
Skatter, afgifter, vand og el		23,5
Administration m.v.		22,3
Finansielle poster, netto		3,9
Afdrag		37,8
		<u>100,0</u>



## Andelsboligforeningen Margueritten

### Bilag 4 til årsrapporten for 2023/24

#### 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	62.089.456	27.232
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.916.255	4.788

#### 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	19.680
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.869
K3	Teknisk andelsværdi	22.549

#### Vedligeholdelse

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

#### Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	8

# 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

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

IP: 5.56.xxx.xxx

2024-11-29 09:40:59 UTC



## Carsten Østergaard Volden

Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-11-30 06:39:35 UTC



## Bo Lütken Petersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 97.68.xxx.xxx

2024-11-30 20:23:27 UTC



## Henrik Reimers Paulsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-12-01 22:30:29 UTC



## Jeanette Hedegaard

Bestyrelsesformand

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-12-02 17:22:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5AXQC-ZIEFQ-IBEBS-50EJ3-3CQFA-CT7L6

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**