Andelsboligforeningen Margueritten

(CVR-nr. 30 59 92 25)

Årsrapport for 2025/26

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

A member of mgiworldwide

Foreningsoplysninger

Navn	Andelsboligforeningen Margueritten	
Beliggenhed	Ny Carlsberg Vej 16-20 1760 København V	
Oplysninger	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	Tim Langenberg Henriksen, formand Bo Lütken Petersen, næstformand Kristian Bülow Pedersen Thorbjørn Isholm Petersen	
Administrator	By & Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Alle 3, 5. sal 2000 Frederiksberg	
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg	

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Margueritten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2025 - 30. september 2026.

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 23. november 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Margueritten har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025/26. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 23. november 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margueritten

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margueritten for regnskabsåret 1. oktober 2025 - 30. september 2026, 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 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2025 - 30. september 2026 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 revisorers 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
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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

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 23. november 2026
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Mark Leerdrup Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 19802

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Margueritten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt eventuel kassebeholdning.

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.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

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
Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober - 30. september

Note		2025/26 Regnskab	2025/26 Budget (ej revideret)	2024/25 Regnskab
	Boligafgift, ordinær	1.339.466	1.339.466	1.246.448
	Boligafgift, altaner	142.151	159.573	159.573
	Manglende deltagelse arbejdsdag	1.800	2.250	1.650
	Vaskeriindtægter	64.160	40.000	49.345
	Venteliste	3.950	4.000	4.050
	Indtægtsført, fraflyttere	0	0	15.830
	Indtægter	1.551.527	1.545.289	1.476.896
	Grundskyld	163.727	160.000	149.015
	Dagrenovation	109.827	120.000	109.515
1	Forsikringer, inkl. ABF og Falck	81.747	84.000	78.088
	Elforbrug	14.660	10.000	7.230
	Gårdlaugsbidrag	62.170	63.075	62.753
2	Renholdelse	53.708	55.000	53.374
3	Vaskeri	32.857	36.000	34.643
4	Reparation og vedligeholdelse	112.766	100.000	4.414
	Udskiftning af vand- og varmemålere	138.820	70.000	0
	Administrationshonorar	70.061	70.062	68.021
	Revision og regnskabsudarbejdelse	22.000	24.000	21.000
	Regnskabsmæssig assistance , altaner	3.000	0	3.000
5	Andre honorarer	30.771	33.500	39.139
	Kontor- og telefongodtgørelse	18.000	22.500	15.800
	Kontorhold, porto og gebyrer	8.752	7.500	6.896
	Møde- og foreningsomkostninger	8.205	6.500	10.614
	Omkostninger	931.071	862.137	663.502
	Resultat før finansielle poster	620.456	683.152	813.394
	Renteindtægter	-23.216	-25.000	-26.952
	Prioritetslån, rente- og afdragsstøtte	-50.071	-50.000	-52.862
	Prioritetsrenter	119.079	130.000	125.528
	Finansielle poster	45.792	55.000	45.714
	Årets resultat	574.664	628.152	767.680
	Forslag til resultatdisponering			
	Afdrag på prioritetsgæld	494.253	494.252	522.053
	Overført resultat	80.411	133.900	245.627
	Disponeret	574.664	628.152	767.680

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Balance pr. 30. september, aktiver

Note			2026 kr.	2025 kr.
6	Ejendommens værdi		9.329.944	9.329.944
	Materielle anlægsaktiver		9.329.944	9.329.944
	Anlægsaktiver		9.329.944	9.329.944
	Tilgodehavende boligafgift m.v.		0	2.029
	Forudbetalt dagrenovation		23.595	27.291
	Forudbetalt forsikring		14.383	13.697
	Forudbetalt grundskyld		0	38.139
	Vandregnskab:			
	Afholdte udgifter	78.386		
	A conto indbetalinger	-61.095	17.291	8.730
	Internetregnskab:			
	Afholdte udgifter	48.720		
	Forbrug vedr. vaskeri ført til note 4	-5.220		
	A conto indbetalinger	-43.500	0	0
	Tilgodehavender		55.269	89.886
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto		744.382	616.363
	Arbejdernes Landsbank, formueflex		87.115	64.689
	Arbejdernes Landsbank, aftalekonto		1.500.000	1.500.000
	Likvide beholdninger		2.331.497	2.181.052
	Omsætningsaktiver		2.386.766	2.270.938
	Aktiver		11.716.710	11.600.882

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Balance pr. 30. september, passiver

Note			2026 kr.	2025 kr.
	Egenkapital før reserver		-11.039.709	-8.723.269
7	Reserve til byfornyelsesstøtte		1.499.895	1.499.895
	Reserve til vedligehold		1.011.582	1.011.582
	Reserve til værdiregulering		12.663.444	9.772.340
	Reserver		15.174.921	12.283.817
	Egenkapital inkl. reserver		4.135.212	3.560.548
8	Prioritetsgæld		7.128.656	7.504.497
	Langfristede gældsforpligtelser		7.128.656	7.504.497
8	Prioritetsgæld		375.840	494.252
	Forudbetalt boligafgift m.v.		0	5.236
	Varmeregnskab:			
	A conto indbetalinger	176.947		
	Afholdte udgifter	-166.807	10.140	10.242
9	Skyldige omkostninger		66.862	26.107
	Kortfristede gældsforpligtelser		452.842	535.837
	Gældsforpligtelser		7.581.498	8.040.334
	Passiver		11.716.710	11.600.882

10	Teoretisk mellemregning med altaner
11	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.
12	Beregning af andelsværdi
13	Nøgleoplysninger

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J76205318659699 2

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september

	2026 kr.	2025 kr.
Saldo 1. oktober	174.314	174.314
Andelskapital	174.314	174.314
Saldo 1. oktober	-8.897.583	-9.802.054
Årets afdrag prioritetsgæld, inkl. altanlån	494.253	522.053
Overført resultat	80.411	245.627
Altaner 2010, korrektion	0	-3.061
Altaner 2016, korrektion	0	7.519
Regulering af reserve til værdiregulering	-2.891.104	132.333
Overført resultat m.v.	-11.214.023	-8.897.583
Egenkapital før reserver	-11.039.709	-8.723.269

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Noter

	2025/26 kr.	2024/25 kr.
Note 1 - Forsikringer, inkl. ABF og Falck		
Ejendomsforsikring	56.844	54.261
Arbejdsskadeforsikring	2.504	2.513
Ledelsesforsikring	2.624	2.624
Skadedyrsforsikring	5.489	5.335
Falck	6.578	6.337
ABF	7.708	7.018
	81.747	78.088
Note 2 - Renholdelse		
Ejendomsservice	40.550	40.450
Vinduespolering	13.158	12.924
	53.708	53.374
Note 3 - Vaskeri		
Elforbrug	0	7.756
Fiberby vaskeri	1.500	1.500
Fiberby, switchleje	3.720	7.440
Gasforbrug	6.936	4.836
Serviceabonnement	16.819	10.109
Vandforbrug	3.882	3.002
	32.857	34.643
Note 4 - Reparation og vedligeholdelse		
Elektriker, reparation af dørtelefon	3.610	287
Have og gårdanlæg, køb af juletræ	297	0
Materialer og småanskaffelser	907	272
Murer, reparation af puds i kælder m.v.	60.375	0
Varmeanlæg, påfyldning af vand	0	1.103
VVS, nye pumper m.v.	47.577	2.752
	112.766	4.414
Note 5 - Andre honorarer		
ABF, digital håndbog	0	400
Bang og Beenfeldt, byggeteknisk rådgivning	6.645	14.127
Ista, varme- og vandregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	14.742	14.321
Redmark, deltagelse generalforsamling	5.000	4.500
By & Bolig Ejendomsadministration, banking	1.044	1.015
By & Bolig Ejendomsadministration, CPR validering	0	1.500
By & Bolig Ejendomsadministration, drift digital postkasse	1.800	1.781
By & Bolig Ejendomsadministration, nøgletalsskema	1.540	1.495
	30.771	39.139

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Noter

	kr.
Note 6 - Ejendommens værdi	
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 2026	9.329.944
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	51.000.000

Note 7 - 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.

Note 8 - Prioritetsgæld

	Restgæld 1/10 2025	Afdrag	Restgæld 30/9 2026	Kursværdi 30/9 2026
a)	121.506	121.506	0	0
b)	5.627.457	267.131	5.360.326	3.932.986
c)	1.769.125	83.978	1.685.147	1.236.428
d)	480.661	21.638	459.023	336.912
	7.998.749	494.253	7.504.496	5.506.326
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-375.840	-375.840
			7.128.656	5.130.486

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. altaner 2010, 0,8278%, udløber i 2045
d) DLR, fastforrentet kontantlån vedr. altaner 2016, 0,8151%, udløber i 2045

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Noter

	2025/26 kr.	2024/25 kr.
Note 9 - Skyldige omkostninger		
Redmark, regnskabsmæssig assistance	3.000	3.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	22.000	21.000
Sjeldani	0	2.107
Grundskyld	41.862	0
	66.862	26.107

	kr.
Note 10 - Teoretisk mellemregning med altaner	
Saldo 1. oktober 2025 altaner 2010	-13.677
Prioritetsrenter, altanlån	21.856
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	83.978
Opkrævet hos altanhavere	-112.516
Revisor, regnskabsmæssig assistance	2.400
Tilgodehavende 30. september	-17.959
Saldo 1. oktober 2025 altaner 2016	-13.545
Prioritetsrenter, altanlån	5.884
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	21.638
Opkrævet hos altanhavere	-29.635
Revisor, regnskabsmæssig assistance	600
Tilgodehavende 30. september	-15.058

Note 11 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelse og panthæftelse

Udover sædvanligt pant for prioritetsgælden er der tinglyst tre afgiftspantebreve på kr. 7.148.000.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra d i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

		kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		4.135.212
Reserve til byfornyelsesstøtte		-1.499.895
Reserve til vedligehold		-1.011.582
Reserve til værdiregulering		-12.663.444
Regulering af ejendomsværdi:		
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 indekseret	63.666.419	
Efterfølgende forbedringer jfr. § 5 stk. 4	650.556	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-9.329.944	54.987.031
Regulering af prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balancen	7.504.496	
Kursværdi prioritetsgæld	-5.506.326	1.998.170
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra d til fordeling		45.945.492
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2010 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	3.932.986	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-2.500.000	1.432.986
- heraf friværdi vedrørende altaner fra 2016 til forlodsfordeling *)		
Kursværdi af altanlån	336.912	
Værdi af altaner indregnet i foreningens ejendom	-650.556	-313.644
Resterende andelsværdi, til fordeling efter indskud		47.064.834
Andelsindskud		174.314,20
Andelskronens værdi $\frac{47.064.834}{174.314,20}$ =		270,00

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 2025 til 51.000.000/80,85x100,93= 63.666.419 kr.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra d, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 260,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra d, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 348,45.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 270,00.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 270,00

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Noter

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	1.366.248	1.418.796
04 - 16, st. th.	83	6.116,40	-45.375	1.626.891	1.606.053
05 - 16, 1. tv.	69	5.254,80	-100.794	1.447.611	1.318.002
06 - 16, 1. th.	83	6.378,00	0	1.658.280	1.722.060
07 - 16, 2. tv.	69	5.254,80	-76.763	1.428.213	1.342.033
08 - 16, 2. th.	83	6.378,00	-90.300	1.731.172	1.631.760
09 - 16, 3. tv.	69	5.254,80	-77.274	1.428.625	1.341.522
10 - 16, 3. th.	83	6.378,00	-70.627	1.715.291	1.651.433
11 - 16, 4. tv.	69	5.254,80	86.873	1.445.325	1.505.669
12 - 16, 4. th.	83	6.378,00	78.507	1.729.741	1.800.567
15 - 18, st. tv.	69	5.254,80	0	1.366.248	1.418.796
16 - 18, st. th.	83	6.378,00	0	1.658.280	1.722.060
17 - 18, 1. tv.	69	5.254,80	-76.763	1.428.213	1.342.033
18 - 18, 1. th.	83	6.378,00	69.496	1.721.538	1.791.556
19 - 18, 2. tv.	69	5.254,00	-100.794	1.447.403	1.317.786
20 - 18, 2. th.	83	6.378,00	-70.627	1.715.291	1.651.433
21 - 18, 3. tv.	69	5.254,80	-100.279	1.447.196	1.318.517
22 - 18, 3. th.	83	6.378,00	-70.627	1.715.291	1.651.433
23 - 18, 4. tv.	69	5.254,80	-81.121	1.431.730	1.337.675
24 - 18, 4. th.	83	6.378,00	-66.783	1.712.189	1.655.277
27 - 20, st. tv.	84	5.866,20	0	1.525.212	1.583.874
28 - 20, st. th.	68	5.068,80	0	1.317.888	1.368.576
29 - 20, 1. tv.	84	6.390,00	-66.783	1.715.309	1.658.517
30 - 20, 1. th.	68	5.243,40	-76.763	1.425.249	1.338.955
31 - 20, 2. tv.	84	6.390,00	0	1.661.400	1.725.300
32 - 20, 2. th.	68	5.243,40	78.769	1.434.983	1.494.487
33 - 20, 3.	152	11.633,40	-76.763	3.086.649	3.064.255
35 - 20, 4. tv.	84	7.170,00	-66.783	1.918.109	1.869.117
36 - 20, 4. th.	68	5.243,40	-117.768	1.458.348	1.297.950
	2.280	174.314	-1.119.342	46.763.922	45.945.492

*) 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 prioritetslånene 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J76205318659699 2

Noter

Note 13 - Nøgleoplysninger

		Antal	BBR areal m²
B1	Andelsboliger	29	2.280
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	29	2.280

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	*Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:* Andelskronen er opgjort ved forlodsfordeling af friværdi vedr. altaner, hvorefter den resterende andelsværdi er fordelt efter indskud.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

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

	Sæt kryds	Anskaffel-sesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien				X
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	Oktober 2025			

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

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

Noter

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	64.316.975	28.209
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsbolig-lovens § 5, stk. 4	650.556	285
F2c	*Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:*		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.174.921	6.656
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		24%

	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-m² pr. år
H1	Boligafgift	587
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2023/24	2024/25	2025/26
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	219	337	252

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	20.152
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.278
K3	Teknisk andelsværdi	22.430

		2023/24	2024/25	2025/26
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	9	2	110
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m²)	9	2	110

		2023/24	2024/25	2025/26
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	177	229	217

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J76205318659699 2

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Tim Langenberg Henriksen

Navn returneret af MitId: Tim Langenberg Henriksen
Bestyrelsesformand
ID: a724bd5e-859e-42cd-8fdf-e524ba7f0382
IP-adresse: 5.56.156.131
Dato for underskrift: 25-11-2026 14:09:37 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Bo Lütken Petersen

Navn returneret af MitId: Bo Lütken Petersen
Bestyrelsesmedlem
ID: d114ccf8-7362-41e5-9ada-c07ec5d2356e
IP-adresse: 89.23.224.223
Dato for underskrift: 26-11-2026 09:24:38 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Kristian Bülow Pedersen

Navn returneret af MitId: Kristian Bülow Pedersen
Bestyrelsesmedlem
ID: af613dd0-1d7e-448a-81d8-5da19f144553
IP-adresse: 37.96.97.177
Dato for underskrift: 25-11-2026 12:04:34 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Thorbjørn Isholm Petersen

Navn returneret af MitId: Thorbjørn Isholm Petersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 152d62a4-b24e-445d-8610-bdf7f9cb05b2
IP-adresse: 89.23.224.223
Dato for underskrift: 24-11-2026 16:40:55 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Carsten Volden

Navn returneret af MitId: Carsten Østergaard Volden
Administrator
ID: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP-adresse: 195.225.90.248
Dato for underskrift: 24-11-2026 10:09:48 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 014cc5J7620531865969992

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur