

Andelsboligforeningen Marielyst

Marielystvej 3-5/Bendzvej 8-10, 2000 Frederiksberg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Penneo dokumentnøgle: 8PJ03-U3Y43-38HWA-FFCAW-PODSZ-TZ5EI

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Marielyst.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. marts 2019

Bestyrelse

Birgitte Rosendal Meibom
Formand

Charlotte Simonsen

Mie Børre Mangelsen

Kim Bording

Klaus Hansen

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Marielyst skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. 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. 31. december 2018.

Frederiksberg, den 13. marts 2019

Administrator

By & Bolig Administration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. april 2019.

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marielyst

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marielyst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Marielyst har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 13. marts 2019

BUUS JENSEN
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Arne Sørensen
Statsautoriseret revisor
mne27757

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Marielyst
Marielystvej 3-5/Bendzvej 8-10
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 26 85 42 37
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 914.377
Andelshavere: 38

Bestyrelse

Birgitte Rosendal Meibom, Formand
Charlotte Simonsen
Mie Børre Mangelsen
Kim Bording
Klaus Hansen

Administrator

By & Bolig Administration A/S
Ramsingsvej 7, Bygn. SA-1. sal
2500 Valby
Tlf.: 35 35 75 13
Mail: post@bygobolig.com

Revisor

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 29. april 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marielyst er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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 oplysning om andelenes værdi, at give krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til ”Overført resultat mv.” er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Installationer	20 år
----------------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
Boligafgift	2.485.310	2.479.955	2.524.372
Lejeindtægter	39.875	39.875	46.825
1 Øvrige indtægter	107.425	97.300	99.156
Indtægter i alt	2.632.610	2.617.130	2.670.353
2 Ejendomsskat og forsikringer	-258.442	-257.000	-254.747
3 Forbrugsafgifter	-208.795	-210.000	-208.015
4 Renholdelse	-106.318	-105.000	-102.993
5 Vedligeholdelse, løbende	-241.385	-200.000	-295.020
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-224.452	-2.792.000	-171.004
7 Administrationsomkostninger	-156.739	-247.000	-157.561
Øvrige foreningsomkostninger	0	0	-288
Afskrivninger	-8.163	0	0
Omkostninger i alt	-1.204.294	-3.811.000	-1.189.628
Resultat før finansielle poster	1.428.316	-1.193.870	1.480.725
8 Finansielle omkostninger	-984.353	-1.000.000	-1.005.185
Finansielle poster netto	-984.353	-1.000.000	-1.005.185
Resultat før skat	443.963	-2.193.870	475.540
Årets resultat	443.963	-2.193.870	475.540
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	1.420.341
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-3.103.537	0	0
Hensættelse til tidligere godkendte projekter	475.000	0	0
Overført til "Andre reserver"	-2.628.537	0	1.420.341
Betalte prioritetsafdrag	181.761	0	177.002
Afskrivninger	-8.163	0	0
Overført restandel af årets resultat	2.898.902	0	-1.121.803
Overført til "Overført resultat"	3.072.500	0	-944.801
I alt	443.963	0	475.540

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
	Ejendom	29.735.697	29.735.697
	Installationer	1.950.854	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.686.551</u>	<u>29.735.697</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>31.686.551</u>	<u>29.735.697</u>
Omsætningsaktiver			
11	Varmeregnskab	2.603	15.611
	Andre tilgodehavender	0	1.132
12	Periodeafgrænsningsposter	58.718	83.663
	Tilgodehavender i alt	<u>61.321</u>	<u>100.406</u>
13	Likvide beholdninger	<u>4.538.964</u>	<u>3.505.986</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.600.285</u>	<u>3.606.392</u>
	Aktiver i alt	<u>36.286.836</u>	<u>33.342.089</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
14 Andelsindskud	914.377	914.377
15 Overført resultat	5.607.956	2.535.456
Egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	6.522.333	3.449.833
16 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	3.863.965	6.492.502
17 Andre reserver	165.000	165.000
Andre reserver	4.028.965	6.657.502
Egenkapital i alt	10.551.298	10.107.335
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	22.703.825	22.890.473
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.703.825	22.890.473
Kortfristet del af langfristet gæld	186.648	181.761
Deposita	21.788	22.724
19 Indvendig vedligeholdelse for lejere	39.671	36.071
20 Anden gæld	2.783.606	103.725
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.031.713	344.281
Gældsforpligtelser i alt	25.735.538	23.234.754
Passiver i alt	36.286.836	33.342.089
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Eventualforpligtelser		
23 Nøgleoplysninger		
24 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige indtægter		
Vaskeri	36.243	35.320
Leje garage	61.884	53.158
Individuelle forbedringer	12.898	14.821
Indvendig vedligeholdelse efter LL § 22, afsat	-3.600	-4.143
	<u>107.425</u>	<u>99.156</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	183.744	178.702
Forsikringer	74.698	76.045
	<u>258.442</u>	<u>254.747</u>
3. Forbrugsafgifter		
Vandafgift (2018: 2.540 m3) - (2017: 2.433 m3)	93.081	86.500
Renovation	60.229	57.959
El (2018: 7.332 kWh) - (2017: 8.128 kWh)	55.485	63.556
	<u>208.795</u>	<u>208.015</u>
4. Renholdelse		
Viceværtsservice (2018: 12 betalinger) - (2017: 13 betalinger)	79.265	83.446
Affaldsposer	525	1.213
Snerydning	26.528	15.366
Bortkørsel affald	0	2.968
	<u>106.318</u>	<u>102.993</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
5. Vedligeholdelse, løbende		
Fællesvaskeri	8.535	37.028
Varmeanlæg	19.024	26.110
Maler	0	6.500
Elektriker	44.031	27.214
Tømrer	0	17.374
VVS	16.747	22.193
Låseservice	5.249	16.952
Småanskaffelser	5.738	4.903
Kloak	10.461	12.400
Dørtelefon	30.731	27.514
Gartner	13.750	10.000
Elevator, serviceabonnement	32.024	36.007
Elevatortelefon	5.029	4.824
Arbejdsdage, indtægt	-3.013	-8.415
Hensættelse vaskeri	0	15.000
Diverse	2.366	0
Elevator, reparation	50.713	39.416
	<u>241.385</u>	<u>295.020</u>
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Maler	97.625	0
Haveprojekt	126.827	114.823
Renovering af badeværelse, Marielystvej 5, 3. tv.	0	38.974
Isolering varmepumpe	0	17.207
	<u>224.452</u>	<u>171.004</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	75.520	74.362
Udarbejdelse og revision af årsrapport	25.250	23.125
Varmeregnskabshonorar	23.747	23.051
Gebyrer m.v.	5.210	5.601
Kontorartikler	554	3.370
Kontingenter	7.197	7.123
Generalforsamling	7.511	6.072
Bidrag til arrangementer og kurser	7.200	7.200
Tilsyn/rådgivning	0	6.875
Varme fællesareal	0	781
Andre omkostninger	4.550	1
	<u>156.739</u>	<u>157.561</u>
8. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	984.353	1.005.185
	<u>984.353</u>	<u>1.005.185</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.697</u>
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.697</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.697</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
10. Installationer		
Anskaffelsessum 1. januar	204.336	204.336
Tilgang i årets løb	1.959.017	0
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>2.163.353</u>	<u>204.336</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	204.336	204.336
Årets af- og nedskrivninger	8.163	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>212.499</u>	<u>204.336</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>1.950.854</u>	<u>0</u>
11. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-131.045	-132.262
Fjernvarmeomkostning	137.648	151.363
Depositum varme	-4.000	-2.000
For meget indbetalt i varmeåret	0	-1.490
	<u>2.603</u>	<u>15.611</u>
12. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	43.647	71.076
Forudbetalt vand	7.622	7.203
Forudbetalt ABF-kontingent	5.439	5.384
Forudbetalt Yousee abonnement	2.010	0
	<u>58.718</u>	<u>83.663</u>
13. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning bestyrelse	10.738	2.423
Nykredit Bank 5471 2024839	4.528.226	3.503.563
	<u>4.538.964</u>	<u>3.505.986</u>
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	914.377	892.815
Andelssalg - Bendzvej 10, 3. tv.	0	21.562
	<u>914.377</u>	<u>914.377</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	2.535.456	2.403.871
Årets overførte overskud eller underskud	2.898.902	-1.121.803
Afdrag på prioritetsgæld	181.761	177.002
Kapital tilvækst andelssalg	0	1.076.386
Regnskabsmæssige afskrivninger installationer	-8.163	0
	<u>5.607.956</u>	<u>2.535.456</u>
16. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	6.492.502	5.072.161
Hensættelse til ekstra renoveringer jfr. bestyrelsesbeslutning	0	1.420.341
Anvendt til elevator renovering	-3.103.537	0
Hensat til tidligere godkendte projekter	475.000	0
	<u>3.863.965</u>	<u>6.492.502</u>
17. Andre reserver		
Reserveret 1. januar	165.000	150.000
Hensættelse	0	15.000
	<u>165.000</u>	<u>165.000</u>

Noter

18. Gæld til realkreditinstitutter

Nykredit, Flexlån F10, inkonvertibelt. Rentetilpasses 1/1 2019.
Rente indtil 31/12 2018 4,2186%, Lånet indfries 1/1 2039.

Nykredit, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 2,5% p.a., effektiv
rente 2,662% p.a.

Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
20	0	760.191	15.993.000	15.993.000	0	16.064.968
26	181.761	224.162	6.897.473	6.897.473	186.648	7.028.060
	181.761	984.353	22.890.473	22.890.473	186.648	23.093.028

Noter

19. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo 1. januar	36.071	78.222
Hensat i året	3.600	4.143
Indtægtsført	0	-46.294
	<u>39.671</u>	<u>36.071</u>

20. Anden gæld

Mellemregning andelshavere vedr. andelsoverdragelser	2.017.854	-4.245
Vedligeholdelse	0	1
Nortec System A/S	0	386
Elektriker	0	2.044
Rengørings Agenterne	6.640	27.874
Sæbecentralen I/S	0	2.563
Kone A/S - Elevator renovering	692.359	0
Grvavør Lind ApS	175	0
Lejlighedsvurdering.dk ApS	9.350	0
Ebbe Dalsgaard A/S	2.580	0
Spot Installation A/S	2.375	0
Haveprojekt	0	40.763
VVS	3.023	0
Skyldig revisorhonorar	24.000	24.000
Skyldig revisorhonorar for 2017	25.250	0
Ørsted	0	10.339
	<u>2.783.606</u>	<u>103.725</u>

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er pantsat ejerpantebrev kr. 7.137.000.

22. Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil overdragelse af den sidste udlejningsenhed til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde det sidste udlejede lejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Noter

23. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Marielyst anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.373	3.458	38	3.458
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	156	71	1	71
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	3.529	3.529	39	3.529

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Ved opgørelsen af boligafgift er der benyttet vurderingsleje.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1961

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>	
		<u>m² ultimo året</u>	
		<u>i alt (B6)</u>	
		<u>kr. pr. m²</u>	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000	20.402
		<u>Andre reserver (F3)</u>	
		<u>m² ultimo året</u>	
		<u>i alt (B6)</u>	
		<u>kr. pr. m²</u>	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.028.965	1.142
Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6	
Feltnr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<u>Årets resultat</u>	
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
		År 2018 kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	207.109 * 12 /	3.458
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	3.458
H3	Boliglejeindtægter	3.323 * 12 /	3.458
		719	0
		12	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	190	138
			128

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	13.486	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.112	
K3	Teknisk andelsværdi	19.598	

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	65	84	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	43	48	64
M3	Vedligeholdelse i alt	108	132	132

Forklaring på udregning:			
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Felt nr.		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	19	

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	51	51	53

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	20.821	20.402
Anskaffelsessum (kostpris)	8.599	8.426
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.112	5.989
Foreslået andelsværdi	13.486	13.214
Reserver uden for andelsværdi	1.165	1.142
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		719
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	3.323 *12/71	562
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		20
Øvrige omkostninger		30
Finansielle poster, netto		42
Afdrag		8
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>94</u>

Noter

24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	6.522.333
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	72.000.000
Ejendommens kostpris	-31.686.551
	<hr/>
	46.835.782
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.890.473
Prioritetsgæld, kursværdi	-23.093.028
	<hr/>
	46.633.227
<hr/>	
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2018.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<hr/>
	914.377
	<hr/>
Værdi pr. fordelingstal	51,00
	<hr/>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. april 2018)	49,00
	<hr/>

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 51,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 720.000 kr., 2.160.000 kr. og 3.600.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 72.000.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-3.600.000	43.033.227	47,06	-7,73%
-3%	-2.160.000	44.473.227	48,64	-4,63%
-1%	-720.000	45.913.227	50,21	-1,55%
0%	0	46.633.227	51,00	0,00%
1%	720.000	47.353.227	51,79	1,55%
3%	2.160.000	48.793.227	53,36	4,63%
5%	3.600.000	50.233.227	54,94	7,73%

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.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 188.179.xxx.xxx
2019-03-25 11:33:07Z

NEM ID 

Charlotte Simonsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-088191971363
IP: 94.101.xxx.xxx
2019-03-25 11:35:48Z

NEM ID 

Birgitte Rosendal

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-540018077710
IP: 87.116.xxx.xxx
2019-03-25 16:39:18Z

NEM ID 

Klaus Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-285128976746
IP: 87.49.xxx.xxx
2019-03-25 21:46:36Z

NEM ID 

Mie Emma Børre Mangelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-568108955036
IP: 94.18.xxx.xxx
2019-03-27 12:22:19Z

NEM ID 

Kim Perneckzi Bording

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122519078299
IP: 80.198.xxx.xxx
2019-03-31 19:48:19Z

NEM ID 

Arne Otto Sørensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Buus Jensen, statsautoriserede revisorer
Serienummer: PID:9208-2002-2-447435655558
IP: 195.184.xxx.xxx
2019-04-02 08:06:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8PJJD3-U3Y43-38HWA-FFCAW-P0DSZ-TZ5EI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>