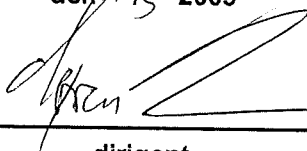


**Andelsboligforeningen
Marielyst**

Årsrapport for 2008

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 15 2009



dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2008	6
Aktiver pr. 31. december 2008	7
Passiver pr. 31. december 2008	8
Noter til årsrapporten	9
Andelskroneberegning	15
Bestyrelsens forslag til budget for 2009	16

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

A/B Marielyst
CVR nr. 26 85 42 37

Adresse

Marielystvej 3-5 / Bendzvej 8-10
2000 Frederiksberg

Bestyrelse

Birgitte Rosendal Meibom (Formand)
Jørgen Biering
Gitte Alkestrup Stumpe Olsen
Asmus Koefoed
Rikke Dyssell
Marianne Rosendal

Administrator

By & Bolig Administration A/S
Nørrebrogade 34, 1. sal
2200 København N
Tlf. 35 35 75 03

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for **2008** for andelsboligforeningen **Marielyst**.

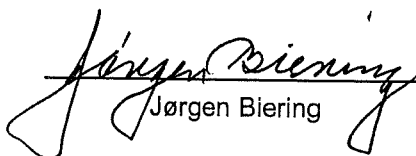
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

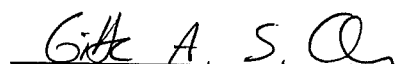
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2009

Bestyrelse


Birgitte Rosendal Meibom
Formand

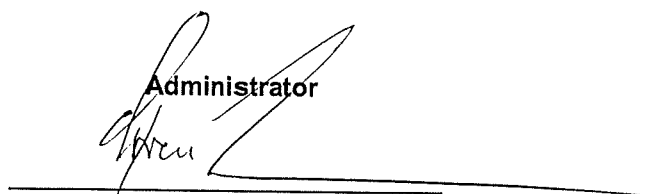

Jørgen Biering


Gitte Alkestrup Stumpe Olsen


Asmus Koefoed


Rikke Dyssell


Marianne Rosendal


Administrator
By & Bolig Administration A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen A/B Marielyst

Vi har revideret årsrapporten for andelsboligforeningen A/B Marielyst for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og andelskroneberegning. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

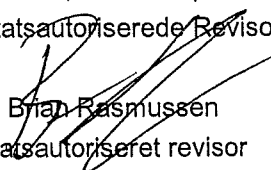
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning, fortsat

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 29. april 2009
AP | Statsautoriserede Revisorer


Brian Rasmussen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i årsregnskabsloven tilpasset de særlige forhold i andelsboligforeninger og deres vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Periodiseringen indebærer, at boligafgifter, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2008.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er omkostningsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2008.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er bogført til anskaffelsespris. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Installationer	10 år	eller	10 %
Andre anlæg	10 år	eller	10 %
Nyanskaffelser under kr. 11.900 omkostningsføres i regnskabsåret			

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar.

Passiver

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 31. december 2008, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2008.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2008

<u>Note</u>	Indtægter	2008	Budget 2008	2007
	Boligafgifter	1.853.417	1.853.400	1.786.726
1	Lejeindtægter	164.528	168.300	227.912
2	Andre indtægter	131.359	124.600	138.178
	Resultat ved salg af andele	0	0	3.951.397
		2.149.304	2.146.300	6.104.213
	Omkostninger			
3	Ejendommens offentlige afgifter	-177.016	-177.000	-170.641
4	Ejendommens drift	-39.855	-37.000	-37.336
5	Ejendommens renholdelse	-93.254	-90.000	-71.827
6	Ejendommens forbrug	-175.613	-160.000	-155.858
7	Foreningsomkostninger	-21.897	-25.000	-22.575
8	Fremmed assistance	-190.208	-244.500	-263.575
9	Vedligeholdelse	-261.071	-260.000	-245.334
		-958.914	-993.500	-967.146
	Afskrivninger	-20.434	-20.500	-20.434
	Resultat før finansielle poster	1.169.956	1.132.300	5.116.633
	Finansielle poster			
10	Finansielle indtægter	142.694	60.000	67.461
11	Finansielle omkostninger	-1.053.791	-1.054.000	-1.064.437
		-911.097	-994.000	-996.976
	Årets driftsresultat	258.859	138.300	4.119.657
	Afdrag, prioritetslån	196.916	197.000	186.155
	Årets resultat efter afdrag	61.943	-58.700	3.933.502

Balance pr. 31. december 2008

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Note	Aktiver		
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Ejendommen Marielystvej 3-5/ Bendzvej 8-10	22.857.854	22.857.854
13	Fællesvaskeri	143.034	163.468
	Igangværende byggesag	476.875	0
		<u>23.477.763</u>	<u>23.021.322</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.477.763</u>	<u>23.021.322</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
14	Periodeafgrænsningsposter	52.501	54.539
	Tilgodehavende boligafgift	2.937	14.631
	Tilgodehavende arbejdsdag	0	5.500
15	Varmeregnskab	15.745	13.550
		<u>71.183</u>	<u>88.220</u>
16	Likvide beholdninger	<u>5.265.491</u>	<u>5.613.374</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.336.674</u>	<u>5.701.594</u>
	Aktiver i alt	<u><u>28.814.437</u></u>	<u><u>28.722.916</u></u>

Balance pr. 31. december 2008

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Note	Passiver		
	<u>Egenkapital</u>		
17	Andelskapital	<u>812.375</u>	<u>812.375</u>
18	Overført resultat	<u>5.251.115</u>	<u>4.992.256</u>
	Egenkapital i alt	<u>6.063.490</u>	<u>5.804.631</u>
	<u>Hensættelser</u>		
19	Hensat til fremtidig vedligeholdelse	<u>397.098</u>	<u>454.800</u>
		<u>397.098</u>	<u>454.800</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
20	Prioritetsgæld	21.749.870	21.958.168
	Deposita	<u>38.261</u>	<u>44.579</u>
		<u>21.788.131</u>	<u>22.002.747</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
20	Prioritetsgæld	208.298	196.916
	Indvendig vedligeholdelse	95.551	84.587
	Forudbetalt boligafgift og leje	9.416	9.331
21	Anden gæld	<u>252.453</u>	<u>169.904</u>
		<u>565.718</u>	<u>460.738</u>
	Hensættelser og gældsforpligtelser i alt	<u>22.750.947</u>	<u>22.918.285</u>
	Passiver i alt	<u>28.814.437</u>	<u>28.722.916</u>
22	Sikkerhedsstillelser		
23	Eventualforpligtelser		

Noter

	2008	Budget 2008	2007
1. <u>Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter	200.649	0	227.912
Tomgangsleje	-36.121	0	0
	<u>164.528</u>	<u>168.300</u>	<u>227.912</u>
2. <u>Andre indtægter</u>			
Leje garage	54.000	0	54.000
Indtægter fra vaskeri	37.593	0	41.847
Individuelle forbedringer	49.308	0	55.808
Rykkergebyr	72	0	0
Indvendig vedligeholdelse, afsat	-9.614	0	-13.477
	<u>131.359</u>	<u>124.600</u>	<u>138.178</u>
3. <u>Ejendommens offentlige afgifter</u>			
Grundskyld	120.866	0	115.220
Renovation	52.762	0	52.603
Affaldsgebyr og rottebekæmpelse	3.388	0	2.818
	<u>177.016</u>	<u>177.000</u>	<u>170.641</u>
4. <u>Ejendommens drift</u>			
Forsikringer	39.855	37.000	37.336
	<u>39.855</u>	<u>37.000</u>	<u>37.336</u>
5. <u>Ejendommens renholdelse</u>			
Viceværtfirma og trappevask	90.770	0	66.671
Snerydning	2.484	0	5.156
	<u>93.254</u>	<u>90.000</u>	<u>71.827</u>
6. <u>Ejendommens forbrug</u>			
Elforbrug, 26.479 kWh (36.181 kWh)	61.779	60.000	56.045
Vand, 2.654 m ³ (2.734 m ³)	113.834	100.000	99.813
	<u>175.613</u>	<u>160.000</u>	<u>155.858</u>

Noter

	2008	Budget 2008	2007
7. <u>Foreningsomkostninger</u>			
Generalforsamlinger, møder, fester mv.	3.069	0	3.366
Kontorartikler og porto mv.	1.788	0	3.142
Kontingenter	4.994	0	5.118
Repræsentation	370	0	192
Gebyrer	4.049	0	3.557
Telefon, vaskeri	427	0	0
Telefongodtgørelse, bestyrelsesmedlemmer	7.200	0	7.200
	<u>21.897</u>	<u>25.000</u>	<u>22.575</u>
8. <u>Fremmed assistance</u>			
Administration, ordinært	49.530	50.500	49.388
Administration, ekstra ordinært	0	10.000	9.288
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.475	18.000	19.413
Skattemæssig assistance	12.009	0	0
Ingeniør	25.950	150.000	137.293
Svampeundersøgelse	3.219	0	0
Varmeregnskab	16.775	16.000	15.943
Advokat, malerentreprise	61.250	0	32.250
	<u>190.208</u>	<u>244.500</u>	<u>263.575</u>

Noter

	2008	Budget 2008	2007
9. Vedligeholdelse			
Snedker/tømrer	90.370	0	21.862
- Heraf hensættelse snedker/tømrer	-72.702	0	0
Blikkenslager, smed	19.715	0	7.411
Elektriker	37.920	0	16.275
Maler	5.750	0	0
Murer	0	0	11.396
Dørtelefon	2.017	0	4.026
Varmeanlæg	48.593	0	6.547
Garmester	0	0	1.732
Fællesvaskeri	18.799	0	16.408
Fællesarealer	6.840	0	1.250
Elevator, serviceabonnement mv.	43.115	0	49.430
Elevatortelefon	6.902	0	0
Låsesmed	736	0	12.288
Arbejdsdage, indtægt	-4.000	0	-10.000
Arbejdsdage, omkostninger	9.890	0	13.909
Småanskaffelser	11.655	0	0
Affaldsposer	11.348	0	0
Fejemaskine mv.	9.123	0	0
Hensættelse vaskeri	15.000	0	15.000
Hensættelse snedker/tømrer	0	0	77.800
	261.071	260.000	245.334
10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	131.656	60.000	61.351
Renteindtægter Grundejernes Investeringsfond	10.914	0	6.110
Renteindtægter bestyrelsens kassebeholdning	124	0	0
	142.694	60.000	67.461
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	1.053.791	1.054.000	1.064.437
	1.053.791	1.054.000	1.064.437

Noter

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
12. <u>Ejendommen Marielystvej 3-5/ Bendzvej 8-10</u>		
Anskaffelsessum, primo	22.857.854	22.857.854
	<u>22.857.854</u>	<u>22.857.854</u>
 Ejendomsværdi i henhold til seneste offentlig vurdering	 <u>72.000.000</u>	 <u>80.000.000</u>
 13. <u>Fællesvaskeri</u>		
Anskaffelsessum	204.336	204.336
	<u>204.336</u>	<u>204.336</u>
 Afskrivninger, primo	40.868	20.434
Årets afskrivninger	20.434	20.434
	<u>61.302</u>	<u>40.868</u>
 Bogført værdi ultimo	 <u>143.034</u>	 <u>163.468</u>
 14. <u>Periodeafgrænsningsposter</u>		
Kontingent ABF	4.157	4.340
EI	0	4.850
Vand	9.600	8.726
Forsikringer	38.744	36.623
	<u>52.501</u>	<u>54.539</u>
 15. <u>Varmeregnskab</u>		
Varmeregnskab aconto	125.155	127.190
Varmeregnskab forbrug	140.900	140.740
	<u>15.745</u>	<u>13.550</u>
 16. <u>Likvide beholdninger</u>		
Kassebeholdning, bestyrelse	1.807	7.544
Forstædernes Bank, konto 5471 2024839	4.794.222	4.967.262
Grundejernes Investeringsfond	469.462	638.568
	<u>5.265.491</u>	<u>5.613.374</u>

Noter

	2008	2007	
17. <u>Andelskapital</u>			
Saldo primo	812.375	752.593	
Årets tilgang	0	59.782	
	<u>812.375</u>	<u>812.375</u>	
18. <u>Overført resultat</u>			
Saldo primo incl. overtaget vedligeholdelse ved køb samt reg.	4.992.256	872.599	
Årets driftsresultat	258.859	4.119.657	
Renteindtægter GI	0	0	
	<u>5.251.115</u>	<u>4.992.256</u>	
19. <u>Hensat til fremtidig vedligeholdelse</u>			
Saldo primo	454.800	362.000	
Hensættelse vaskeri	15.000	15.000	
Hensættelse snedker/tømrer	-72.702	77.800	
	<u>397.098</u>	<u>454.800</u>	
20. <u>Prioritetsgæld</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
Nykredit, kontantlån, rente 5,6592 %	10.143.168	10.547.432	196.916
Nykredit, rentetilpasning, rente 3,4406 %	11.815.000	11.687.806	0
	<u>21.958.168</u>	<u>22.235.238</u>	<u>196.916</u>

Nykredit kontantlån, hovedstol kr. 11.200.000 med en restløbetid på 24 år.

Nykredit kontantlån, hovedstol kr. 11.815.000 med en restløbetid på 26 år.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Afdrag på gældsforpligtelserne i det kommende år	<u>208.298</u>	<u>196.916</u>
Restgæld efter 5 år	<u>19.679.831</u>	<u>20.241.619</u>

Noter

	2008	2007
21. <u>Anden gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	17.500
Mellemregning administrator	72	948
Mellemregning andelshavere	19.459	22.561
Ingeniør	0	100.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	214.922	28.295
	252.453	169.904

22. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for foreningens evt. bankgæld er deponeret
ejerpantebrev i foreningens ejendom på kr. 7.137.000 i Forstædernes Bank A/S.

Andelsboligforeningen har endvidere afgivet garantierklæring
overfor pengeinstitut med kr. 311.553 for andelshaveres lån.

22. Eventualforpligtelser

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring, som dækker for direkte formuetab på indtil
kr. 1. mio indenfor et forsikringsår, dog højst med kr. 300.000 for hver forsikringsbegivenhed.

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsbolig-
foreninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor
foreningen ophører med at drive erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. Ejendomsavancen vil
blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsbolig-
foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jf. selskabsskattelovens § 5, stk. 6,
og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til
benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. Såfremt udlejningsaktiviteten
ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og
andelskrone.

Eventualskatteforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der
er fortsat udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejnings-
aktiviteter.

Andelskroneberegning pr. 31. december 2008

I henhold til maksimalprisbestemmelsen i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2, beregnes andelskronen som følger:

Litra C:

Egenkapital		6.063.490
Bogført værdi ejendom og installationer	-23.477.763	
Offentlig ejendomsvurdering	<u>72.000.000</u>	48.522.237
Nominal prioritetsgæld	21.958.168	
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>-22.235.238</u>	-277.070
Reserve		<u>-9.628.032</u>
		<u>44.680.625</u>

Andelskronens maksimale værdi pr. 31. december 2008:

Reguleret egenkapital	<u>44.680.625</u>	=	<u>55,00</u>
Andelskapital	812.375		

Andelskronen pr. 31. december 2007	<u>67,67</u>
------------------------------------	--------------

Bestyrelsens forslag til budget for 2009

						Budget	Realiseret
	Total	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	2008	2008
Indtægter							
Boligaft	1.853.400	463.350	463.350	463.350	463.350	1.853.400	1.853.417
Lejeindtægt	130.000	32.500	32.500	32.500	32.500	168.300	164.528
Andre indtægter	120.000	30.000	30.000	30.000	30.000	124.600	131.359
Renteindtægter	90.000	22.500	22.500	22.500	22.500	60.000	142.694
Resultat ved salg af andele	0	0	0	0	0	0	0
Indtægter i alt	2.193.400	548.350	548.350	548.350	548.350	2.206.300	2.291.998
Udgifter							
<u>Ejendomsskatter mv:</u>							
Ejendomsskatter mv.	182.300	91.150	0	91.150	0	177.000	-177.016
Forsikring, kontingent mv	42.000	0	0	0	42.000	37.000	-39.855
Renholdelse incl. vicevært.	75.000	18.750	18.750	18.750	18.750	90.000	-93.254
Vandforbrug	120.000	30.000	30.000	30.000	30.000	100.000	-113.834
EI	60.000	15.000	15.000	15.000	15.000	60.000	-61.779
Foreningsudgifter	25.000	6.250	6.250	6.250	6.250	25.000	-21.897
Administration	51.000	12.750	12.750	12.750	12.750	50.500	-49.530
Administration, ekstra	0	0	0	0	0	10.000	0
Revision og regnsk. ass.	19.000	0	19.000	0	0	18.000	-21.475
Revision, ekstraordinær	0	0	0	0	0	0	-12.009
Varmeregnskab	17.000	0	16.000	0	0	16.000	-16.775
Ingeniør	0	0	0	0	0	0	-25.950
Advokat mv.	50.000	12.500	12.500	12.500	12.500	150.000	-64.469
Afskrivninger	20.500	5.125	5.125	5.125	5.125	20.500	-20.434
 Vedligeholdelse	 225.000	 56.250	 56.250	 56.250	 56.250	 200.000	 -261.071
Ekstraordinær vedligeh.	0	0	0	0	0	60.000	0
 <u>Renter:</u>							
Prioritetsrenter	1.052.000	263.000	263.000	263.000	263.000	1.054.000	-1.053.791
Udgifter i alt	1.938.800	510.775	454.625	510.775	461.625	2.068.000	-2.033.139
 Driftsresultat	 254.600	 37.575	 93.725	 37.575	 86.725	 138.300	 258.859
Afdrag på prioritetsgæld	208.300	52.075	52.075	52.075	52.075	197.000	196.916
Nettoresultat	46.300	-14.500	41.650	-14.500	34.650	-58.700	61.943
 Likv.forsk.	 46.300	 -14.500	 41.650	 -14.500	 34.650	 -58.700	 61.943
 Likviditet primo	 5.265.491	 5.265.491	 5.250.991	 5.292.641	 5.278.141	 1.470.000	 5.613.374
Ændring debitorer							17.037
Ændring kortfristet gæld							93.598
Tilgang byggesag							-476.875
Ændring depositum							-6.318
Tilbagefør hensættelser							-57.702
Tilbagefør afskrivninger							20.434
Likviditet ultimo	5.311.791	5.250.991	5.292.641	5.278.141	5.312.791	1.411.300	5.265.491