

Andelsboligforeningen Marielyst

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Penneo dokumentnøgle: 6ACTE-EYDG2-DLWZQ-HNGAN-311TG-TPXQM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Marielyst.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor 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 3. april 2018

Bestyrelse

Birgitte Rosendal Meibom
Formand

Charlotte Simonsen

Mie Børre Mangelsen

Kim Bording

Anita Mechlenburg

Klaus Hansen

Som administrator i Andelsboligforeningen Marielyst skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. 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 2017.

Frederiksberg, den 3. april 2018

Administrator

By & Bolig Administration A/S

Årsrapporten er forelagt til godkendelse på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 12. april 2018.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marielyst

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marielyst for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med 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 2017 - 31. december 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. 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, og 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 eller 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 3. april 2018

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Arne Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27757

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

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

CVR-nr.: 26 85 42 37

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 914.376

Andelshavere: 38

Bestyrelse

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

Administrator

By & Bolig Administration A/S

Revisor

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 12. april 2018

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. 2 af 6. januar 2015, 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 eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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 indeksslån 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.

Tilgodehavender

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

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").

Anvendt regnskabspraksis

”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 fremførelse.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
Boligafgift	2.524.371	2.524.000	2.527.821
1 Lejeindtægter	46.825	46.800	81.876
2 Øvrige indtægter	99.156	104.000	105.522
Indtægter i alt	2.670.352	2.674.800	2.715.219
3 Ejendomsskat og forsikringer	-254.747	-265.000	-259.461
4 Forbrugsafgifter	-208.015	-194.000	-192.028
5 Renholdelse	-102.993	-95.000	-79.100
6 Vedligeholdelse, løbende	-295.020	-200.000	-228.717
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-171.004	-525.000	-150.918
8 Administrationsomkostninger	-157.560	-208.500	-154.463
Øvrige foreningsomkostninger	-288	0	0
Omkostninger i alt	-1.189.627	-1.487.500	-1.064.687
Resultat før finansielle poster	1.480.725	1.187.300	1.650.532
9 Finansielle omkostninger	-1.005.185	-1.002.833	-1.010.864
Finansielle poster netto	-1.005.185	-1.002.833	-1.010.864
Resultat før skat	475.540	184.467	639.668
Årets resultat	475.540	184.467	639.668
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	1.420.341	0	1.483.359
Overført til "Andre reserver"	1.420.341	0	1.483.359
Betalte prioritetsafdrag	177.002	0	172.368
Overført restandel af årets resultat	-1.121.803	0	-1.016.059
Overført til "Overført resultat"	-944.801	0	-843.691
I alt	475.540	0	639.668

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
	Ejendom	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.697</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.697</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.697</u>
Omsætningsaktiver			
11	Varmeregnskab	15.611	286
	Andre tilgodehavender	1.132	0
12	Periodeafgrænsningsposter	<u>83.663</u>	<u>81.690</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>100.406</u>	<u>81.976</u>
13	Likvide beholdninger	<u>3.505.986</u>	<u>2.125.466</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.606.392</u>	<u>2.207.442</u>
	Aktiver i alt	<u>33.342.089</u>	<u>31.943.139</u>

Balance 31. december

	2017	2016
Passiver		
Note		
Egenkapital		
14 Andelsindskud	914.377	892.815
15 Overført resultat	2.535.456	2.403.871
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>3.449.833</u>	<u>3.296.686</u>
16 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	6.492.502	5.072.161
17 Reserveret til udskiftning af vaskeri	165.000	150.000
Andre reserver	<u>6.657.502</u>	<u>5.222.161</u>
Egenkapital i alt	<u>10.107.335</u>	<u>8.518.847</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>22.890.473</u>	<u>23.072.234</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.890.473</u>	<u>23.072.234</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	181.761	177.002
Deposita	22.724	45.358
19 Indvendig vedligeholdelse for lejere	36.071	78.222
20 Anden gæld	<u>103.725</u>	<u>51.476</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>344.281</u>	<u>352.058</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>23.234.754</u>	<u>23.424.292</u>
Passiver i alt	<u>33.342.089</u>	<u>31.943.139</u>
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Eventualforpligtelser		
23 Nøgleoplysninger		
24 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	46.825	81.876
	46.825	81.876
2. Øvrige indtægter		
Vaskeri	35.320	35.916
Leje garage	53.158	52.428
Individuelle forbedringer	14.821	24.438
Indvendig vedligeholdelse efter LL § 22, afsat	-4.143	-7.260
	99.156	105.522
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	178.702	184.118
Forsikringer	76.045	75.343
	254.747	259.461
4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift (2017: 2.433 m3) - (2016: 2.419 m3)	86.500	74.411
Renovation	57.959	57.807
El (2017: 8.128 kWh) - (2016: 7.617 kWh)	63.556	59.810
	208.015	192.028
5. Renholdelse		
Viceværtsservice (2017: 13 betalinger) - (2016: 11 betalinger)	83.446	69.421
Affaldsposer	1.213	1.013
Snerydning	15.366	8.666
Bortkørsel affald	2.968	0
	102.993	79.100

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6. Vedligeholdelse, løbende		
Fællesvaskeri	37.028	20.934
Varmeanlæg	26.110	57.028
Maler	6.500	0
Elektriker	27.214	14.557
Tømrer	17.374	0
VVS	22.193	15.201
Låseservice	16.952	2.284
Småanskaffelser	4.903	913
Kloak	12.400	1.244
Dørtelefon	27.514	18.019
Gartner	10.000	12.410
Elevator, serviceabonnement	36.007	33.594
Elevatortelefon	4.824	0
Elevator, reparation	39.416	33.137
Arbejdsdage, indtægt	-8.415	-318
Hensættelse vaskeri	15.000	15.000
Serviceabonnement, brandalarm	0	4.714
	<u>295.020</u>	<u>228.717</u>
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Maler	0	99.168
Murer	0	51.750
Haveprojekt	114.823	0
Renovering af badeværelse, Marielystvej 5, 3. tv.	38.974	0
Isolering varmepumpe	17.207	0
	<u>171.004</u>	<u>150.918</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	74.362	77.749
Udarbejdelse og revision af årsrapport	23.125	24.000
Varmeregnskabshonorar	23.051	22.355
Gebyrer m.v.	5.601	3.920
Kontorartikler	3.370	70
Kontingenter	7.123	7.049
Generalforsamling	6.072	11.925
Telefongodtgørelse bestyrelsesmedlemmer	7.200	7.200
Repræsentation	0	195
Tilsyn/rådgivning	6.875	0
Varme fællesareal	781	0
	<u>157.560</u>	<u>154.463</u>
9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	<u>1.005.185</u>	<u>1.010.864</u>
	<u>1.005.185</u>	<u>1.010.864</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.697</u>
Anskaffelsessum 31. december 2017	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.697</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.697</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
11. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-132.262	-133.165
Fjernvarmeomkostning	151.363	140.997
Depositum varme	-2.000	-4.000
Varme - ELO	0	-3.546
For meget indbetalt i varmeåret	-1.490	0
	<u>15.611</u>	<u>286</u>
12. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	71.076	69.930
Forudbetalt vand	7.203	6.432
Forudbetalt ABF-kontingent	5.384	5.328
	<u>83.663</u>	<u>81.690</u>
13. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning bestyrelse	2.423	7.307
Nykredit Bank 5471 2024839	3.503.563	2.118.159
	<u>3.505.986</u>	<u>2.125.466</u>
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	892.815	892.815
Andelssalg - Bendzvej 10, 3. tv.	21.562	0
	<u>914.377</u>	<u>892.815</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	2.403.871	3.247.562
Årets overførte overskud eller underskud	-1.121.803	-1.016.059
Afdrag på prioritetsgæld	177.002	172.368
Kapital tilvækst andelssalg	1.076.386	0
	<u>2.535.456</u>	<u>2.403.871</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
16. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	5.072.161	3.588.802
Hensættelse til ekstra renoveringer jfr. bestyrelsesbeslutning	<u>1.420.341</u>	<u>1.483.359</u>
	<u>6.492.502</u>	<u>5.072.161</u>
17. Reserveret til udskiftning af vaskeri		
Reserveret 1. januar	150.000	135.000
Hensættelse	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	<u>165.000</u>	<u>150.000</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.

Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
21	0	770.639	15.993.000	15.993.000	0	16.765.444
27	177.002	234.545	7.079.234	7.079.234	181.761	7.217.790
	177.002	1.005.184	23.072.234	23.072.234	181.761	23.983.234

Noter

19. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo 1. januar	78.222	70.962
Hensat i året	4.143	7.260
	<u>82.365</u>	<u>78.222</u>
Indtægtsført	-46.294	0
	<u>36.071</u>	<u>78.222</u>

20. Anden gæld

Mellemregning andelshavere	-4.245	1.605
Vedligeholdelse	1	6.351
Nortec System A/S	386	0
Elektriker	2.044	0
Rengørings Agenterne	27.874	0
Sæbecentralen I/S	2.563	0
Haveprojekt	40.763	0
Skyldig revisorhonorar	24.000	24.000
Ørsted	10.339	10.206
By & Bolig Administration A/S	0	6.240
Kone A/S	0	3.074
	<u>103.725</u>	<u>51.476</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

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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.373	3.373	38	3.458
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	156	156	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	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
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 i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2017 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000	20.402	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2017 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.657.502	1.887	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9		
Felt nr.	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"/>	
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>	
H1	Boligafgift	207.109 * 12 /	3.458 719	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	3.458 0	
H3	Boliglejeindtægter	3.316 * 12 /	3.458 12	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2015 kr. pr. m²</u>	<u>År 2016 kr. pr. m²</u>	<u>År 2017 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	345	190	138

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. m²		
K1	Andelsværdi	12.956		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.676		
K3	Teknisk andelsværdi	18.632		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2015	År 2016	År 2017
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	53	65	84
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	43	48
M3	Vedligeholdelse i alt	53	108	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)	22		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2015	År 2016	År 2017
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	50	51	51

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 andele (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	5.676	5.562
Reserver uden for andelsværdi	1.925	1.887
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		719
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		20
Øvrige omkostninger		31
Finansielle poster, netto		42
Afdrag		<u>7</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>95</u>

24. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.449.833
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	72.000.000
Ejendommens kostpris	<u>-29.735.697</u>
	45.714.136
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.072.234
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-23.983.234</u>
	<u>44.803.136</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2017.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>914.376</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>49</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3. maj 2016)	<u>49</u>

24. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 49,00 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. indskudskrone (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-3.600.000	41.203.136	45,06	-8,04%
-3%	-2.160.000	42.643.136	46,64	-4,82%
-1%	-720.000	44.083.136	48,21	-1,61%
0%	0	44.803.136	49,00	0,00%
1%	720.000	45.523.136	49,79	1,61%
3%	2.160.000	46.963.136	51,36	4,82%
5%	3.600.000	48.403.136	52,94	8,04%

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Charlotte Simonsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-088191971363

IP: 94.101.209.81

2018-04-04 08:58:23Z

NEM ID 

Birgit Kornum


Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 188.179.20.66

2018-04-04 09:06:49Z

NEM ID 

Anita Mechlenburg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-517263712607

IP: 178.209.171.184

2018-04-04 11:18:00Z

NEM ID 


Birgitte Meibom

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-540018077710

IP: 62.198.42.250

2018-04-04 20:03:59Z

NEM ID 

Mie Emma Børre Mangelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-568108955036

IP: 94.18.189.238

2018-04-09 10:10:20Z

NEM ID 


Klaus Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-285128976746

IP: 93.162.89.41

2018-04-09 20:59:08Z

NEM ID 

Kim Perneckzi Bording

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122519078299

IP: 80.198.94.155

2018-04-11 19:12:03Z

NEM ID 

Arne Otto Sørensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-447435655558

IP: 195.184.122.115

2018-04-12 09:34:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6ACTE-EYDG2-DLWZQ-HNGAN-311TG-TPXQM

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 tidsstemplet 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>