

## Andelsboligforeningen Marielyst

### Årsrapport 1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den

---

dirigent

# Foreningsoplysninger

**Beliggenhed** Marielystvej 3-5 og Bendzvej 8-10  
2000 Frederiksberg  
Matr.nr. 0043d, Frederiksberg

**CVR-nr.** 26 85 42 37

<b>Bestyrelse</b>	Birgitte Rosendal	formand
	Charlotte Simonsen	bestyrelsesmedlem
	Mie Emma Børre Mangelsen	bestyrelsesmedlem
	Kim Perneczki Bording	bestyrelsesmedlem
	Simon Rothenborg	bestyrelsesmedlem
	Rikke Alice Bille	bestyrelsesmedlem

**Administrator** By & Bolig Administration ApS  
Nordvej 12, postboks 534  
4200 Slagelse

**Revisor** Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vadestedet 6  
4700 Næstved  
CVR-nr. 27 43 38 63

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Marielyst.

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. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. marts 2023

## Bestyrelsen:

---

Birgitte Rosendal  
formand

---

Charlotte Simonsen  
bestyrelsesmedlem

---

Mie Emma Børre Mangelsen  
bestyrelsesmedlem

---

Kim Perneckzi Bording  
bestyrelsesmedlem

---

Simon Rothenborg  
bestyrelsesmedlem

---

Rikke Alice Bille  
bestyrelsesmedlem

# Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Marielyst skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022. 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 2022.

Slagelse, den 15. marts 2023

**Administrator:**

---

By & Bolig Administration ApS

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marielyst.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marielyst for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

## Grundlag for konklusionen

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores revision.

## Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 udarbejdelse 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 et årsregnskab 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. Fejlinformation 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.

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, 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.

# 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.

Næstved, den 15. marts 2023

**Revision Vadestedet**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 27 43 38 63**

Ebbe Jensen  
Registreret revisor  
ID: mne6032

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marielyst for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og 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 og oplysninger om andelenes værdi.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

## Indtægter

Boligafgift fra andelshaverne og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med, at administrator modtager oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

## Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, indvendig vedligeholdelse for lejere, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

## Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

## 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 resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

## Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Foreningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	periode	restværdi
Driftsmateriel og inventar	10 år	0%

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

# Anvendt regnskabspraksis

"Andre reserver" omfatter reserveret beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat m.v." og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

## Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens §117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

## Hensættelse til udskudt skat

Foreningens 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.

## Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

## Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

## Øvrige noter

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 31, stk 3 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

# Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

## **Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 20, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

# Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)			
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.	
1	Indtægter - andelshavere	1.886.345	1.882.000	1.884.647
2	Indtægter - andre	66.671	66.000	66.587
	Vaskeriindtægter	30.384	31.000	30.959
	<b>Indtægter</b>	<b>1.983.400</b>	<b>1.979.000</b>	<b>1.982.193</b>
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-533.444	-556.000	-486.045
4	Renholdelse og udenomsarealer	-101.219	-125.000	-126.913
5	Vedligeholdelse, løbende	-316.022	-230.000	-211.913
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-111.288	-1.100.000	-383.722
7	Administrations- og foreningsomkostninger	-182.267	-193.500	-205.519
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	-3.680	0	-3.680
	Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	-15.311	0	-15.311
	<b>Omkostninger</b>	<b>-1.263.231</b>	<b>-2.204.500</b>	<b>-1.433.103</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>720.169</b>	<b>-225.500</b>	<b>549.090</b>
8	Finansielle omkostninger	-387.367	-398.000	-388.912
	<b>Finansielle poster</b>	<b>-387.367</b>	<b>-398.000</b>	<b>-388.912</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>332.802</b>	<b>-623.500</b>	<b>160.178</b>
	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>332.802</b>	<b>-623.500</b>	<b>160.178</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	1.000.000	0	0
	Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	-224.573
	Overført til reserve, fornyelse af vaskeri	15.000	15.000	15.000
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-682.198	-638.500	369.751
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>332.802</b>	<b>-623.500</b>	<b>160.178</b>
	<b>Likviditetsresultat</b>			
	Årets resultat	332.802	-623.500	160.178
	Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	15.311	0	116.259
	Afdrag på prioritetsgæld	-225.628	-225.000	-221.982
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>122.485</b>	<b>-848.500</b>	<b>54.455</b>

# Balance pr. 31. december

Note		2022 kr.	2021 kr.
	<b>Aktiver</b>		
9	Ejendommens værdi	104.400.000	100.500.000
10	Driftsmidler, inventar m.v.	103.352	118.663
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>104.503.352</b>	<b>100.618.663</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>104.503.352</b>	<b>100.618.663</b>
11	Andre tilgodehavender Varmeregnskab	0 22.765	2.600.000 2.440
12	Periodeafgrænsningsposter	72.563	69.980
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>95.328</b>	<b>2.672.420</b>
13	Likvide beholdninger	2.668.055	82.075
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.668.055</b>	<b>82.075</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.763.383</b>	<b>2.754.495</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>107.266.735</b>	<b>103.373.158</b>

# Balance pr. 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>		
Andelsindskud	914.376	914.376
Reserve for opskrivning af ejendommen	72.706.900	68.806.900
Overført resultat	599.755	4.582.813
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	3.300.860	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	7.393.142	6.393.142
Reserve for fornyelse af vaskeri	45.000	30.000
<b>Egenkapital</b>	<b>84.960.033</b>	<b>80.727.231</b>
<b>14</b> Indvendig vedligeholdelse for lejere	54.231	50.551
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>54.231</b>	<b>50.551</b>
<b>15</b> Prioritetsgæld	21.945.790	22.175.124
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>21.945.790</b>	<b>22.175.124</b>
<b>15</b> Prioritetsgæld	229.333	225.628
Depositum (inkl. garage)	21.824	21.824
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	33.150
<b>16</b> Øvrig gæld	55.524	139.650
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>306.681</b>	<b>420.252</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>22.252.471</b>	<b>22.595.376</b>
<b>Passiver</b>	<b>107.266.735</b>	<b>103.373.158</b>
<b>17</b> Bestyrelsesansvarsforsikring		
<b>18</b> Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
<b>19</b> Beregning af andelsværdien		
<b>20</b> Nøgleoplysninger		

# Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	914.376	914.376
	<b>914.376</b>	<b>914.376</b>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	68.806.900	0
Årets opskrivninger	3.900.000	68.806.900
	<b>72.706.900</b>	<b>68.806.900</b>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført resultat m.v. primo	4.582.813	4.213.062
Overført til andre reserver (værdiforringelse, kurstab m.v.)	-3.300.860	0
Rest af årets resultat	-682.198	369.751
	<b>599.755</b>	<b>4.582.813</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>74.221.031</b>	<b>74.304.089</b>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.</b>		
<b>Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning</b>		
Overført til/fra "overført resultat"	3.300.860	0
	<b>3.300.860</b>	<b>0</b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
<b>Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning</b>		
Reserve primo	6.393.142	6.617.715
Reserveret i året	1.000.000	0
Anvendt i året	0	-224.573
	<b>7.393.142</b>	<b>6.393.142</b>
<b>Reserve for fornyelse af vaskeri</b>		
<b>Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning</b>		
Reserve primo	30.000	15.000
Reserveret i året	15.000	15.000
	<b>45.000</b>	<b>30.000</b>
<b>Andre reserver</b>	<b>10.739.002</b>	<b>6.423.142</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>84.960.033</b>	<b>80.727.231</b>

# Noter til årsrapport

1 Indtægter - andelshavere	Budget (ej revideret)		
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	1.834.161	1.834.000	1.835.963
Garage- og parkeringspladsleje	48.684	48.000	48.684
Øvrige indtægter, arbejdsdage m.v.	3.500	0	0
<b>Indtægter - andelshavere i alt</b>	<b>1.886.345</b>	<b>1.882.000</b>	<b>1.884.647</b>

2 Indtægter - andre	Budget (ej revideret)		
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Boliglejeindtægter inkl. forbedringer	53.471	53.000	53.387
Garage- og parkeringspladsleje	13.200	13.000	13.200
<b>Indtægter - andre i alt</b>	<b>66.671</b>	<b>66.000</b>	<b>66.587</b>

3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-190.488	-190.000	-190.488
Renovation	-77.391	-75.000	-73.465
Forsikringer, ejendom, glas og kumme	-49.719	-56.000	-43.959
Forsikringer, arbejdsskade	-2.116	0	-2.067
Ei	-104.775	-120.000	-68.515
Vand	-108.955	-115.000	-107.551
<b>Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt</b>	<b>-533.444</b>	<b>-556.000</b>	<b>-486.045</b>

Elforbrug	KWh	29.177	29.263
Vandforbrug	m3	2.456	2.442

4 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Rengøring, trappevask m.v.	-79.834	0	-98.304
Snerydning	-21.385	0	-28.609
Budgetteret renholdelse m.v., ej fordelt	0	-125.000	0
<b>Renholdelse og udenomsarealer i alt</b>	<b>-101.219</b>	<b>-125.000</b>	<b>-126.913</b>

# Noter til årsrapport

5 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Drift af vaskeri	-13.023	0	-17.368
Varmeanlæg	-28.343	0	-13.005
Ventilationsanlæg	-6.841	0	-6.241
Drift af elevator	-107.743	0	-70.442
Porttelefon	0	0	-600
VVS	-26.348	0	-22.534
Maler	0	0	-5.425
Elektriker	-22.484	0	-38.988
Murer	0	0	-9.219
Tømrer	-58.506	0	-2.704
Låsesmed	-11.073	0	-15.057
Småanskaffelser	-17.392	0	-3.821
Skadedyrsbekæmpelse	-1.524	0	-4.734
Gård og have, reparationer	-22.745	0	-1.775
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-230.000	0
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>-316.022</b>	<b>-230.000</b>	<b>-211.913</b>

6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Vedligeholdelsesplan, strengventiler og varmeanlæg	0	0	-159.149
Etablering af internet m.v.	0	0	-224.573
Maling af opgang	-61.350	0	0
Gårdprojekt	-49.938	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-1.100.000	0
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt</b>	<b>-111.288</b>	<b>-1.100.000</b>	<b>-383.722</b>

# Noter til årsrapport

7 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Administrationshonorar	-77.206	-80.000	-75.249
Revision og regnskabsassistance	-24.150	-23.500	-25.100
Varmeregnskabshonorar	-27.394	-23.000	-28.694
Advokathonorar	0	0	-18.500
Rådgivning	0	0	-3.000
Kontorhold, gebyrer m.v.	-8.948	0	-9.652
Forsikringer, ej ejendom	-4.163	0	-4.163
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<u>-141.861</u>	<u>-126.500</u>	<u>-164.358</u>
Valuarvurdering	-12.500	-25.000	-12.500
Administration, nøgleskema	-1.500	0	-1.500
Telefongodtgørelse	-7.200	0	-7.200
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-240	0	-1.130
Generalforsamling, møder m.v.	-6.760	0	-4.185
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-4.158	0	-6.820
ABF kontingent	-8.048	0	-7.826
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-42.000	0
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<u>-40.406</u>	<u>-67.000</u>	<u>-41.161</u>
<b>Administrations- og foreningsomkostninger i alt</b>	<b><u>-182.267</u></b>	<b><u>-193.500</u></b>	<b><u>-205.519</u></b>
8 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-382.544	-398.000	-387.418
Renter, bank	-4.823	0	-1.494
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>-387.367</u></b>	<b><u>-398.000</u></b>	<b><u>-388.912</u></b>
9 Ejendommens værdi	2022	2021	
	kr.	kr.	
Anskaffelsessum primo	31.693.100	31.693.100	
	<b>31.693.100</b>	<b>31.693.100</b>	
Akk. opskrivninger primo	68.806.900	0	
Årets opskrivninger	3.900.000	68.806.900	
	<b>72.706.900</b>	<b>68.806.900</b>	
<b>Ejendommens værdi ultimo</b>	<b>104.400.000</b>	<b>100.500.000</b>	
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	<b>72.000.000</b>	<b>72.000.000</b>	

# Noter til årsrapport

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Bente Kjølhede, Kjølhede Ejendomsvurdering, den 7. marts 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 104.400.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,4 pct. inkl. inflation.

## Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m <sup>2</sup>	688 kr. / m <sup>2</sup>
Lejeindtægt v/modernisering	1.600 kr. / m <sup>2</sup>
Moderniseringsomkostninger	4.542 kr. / m <sup>2</sup>

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 31.693.100.

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>10 Driftsmidler, inventar m.v.</b>		
Driftsmidler primo	153.113	153.113
	<b>153.113</b>	<b>153.113</b>
Akkumulerede afskrivninger primo	-34.450	-19.139
Årets afskrivning	-15.311	-15.311
	<b>-49.761</b>	<b>-34.450</b>
<b>Driftsmidler, inventar m.v. ultimo</b>	<b>103.352</b>	<b>118.663</b>
<b>11 Andre tilgodehavender</b>	2022	2021
	kr.	kr.
Skattekonto	0	2.600.000
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.600.000</b>
<b>12 Periodeafgrænsningsposter</b>	2022	2021
	kr.	kr.
Periodiseret forsikring, ABF kontingent, vand og YOUSEE	72.563	69.980
<b>Periodeafgrænsningsposter i alt</b>	<b>72.563</b>	<b>69.980</b>

# Noter til årsrapport

13 Likvide beholdninger	2022	2021
	kr.	kr.
Nykredit Bank, 5471 2024839	2.663.909	76.165
Nykredit Bank, 8117 1298822	4.146	5.910
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>2.668.055</b>	<b>82.075</b>

14 Indvendig vedligeholdelse for lejere	2022	2021
	kr.	kr.
Saldo primo	50.551	46.871
Indbetalt i året	3.680	3.680
<b>Indvendig vedligeholdelse for lejere i alt</b>	<b>54.231</b>	<b>50.551</b>

15 Prioritetsgæld	Kursværdi	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Nykredit Realkredit A/S, 4	13.981.564	15.993.000	15.993.000
Nykredit Realkredit A/S, 7	4.908.246	6.182.123	6.407.752
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>18.889.810</b>	<b>22.175.123</b>	<b>22.400.752</b>

## Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	229.333	225.628
Lang del af gæld (mere end 1 år)	21.945.790	22.175.124
	<b>22.175.123</b>	<b>22.400.752</b>
Restgæld efter 5 år, afrundet	20.990.000	21.235.000

## Informationer om indregnede lån:

Navn	Nykredit Realkredit A/S
Lånenr.	4
Type	Tilpasningslån (inkonvertibelt)
Hovedstol	15.993.000
Rentetype	Variabel - F10
Rentetilpasning	31/12 2028
Rentesats	1,12%
Restløbetid, år	16,00
Afdragsfrit indtil	31/12 2038
Næste års afdrag	0

Navn	Nykredit Realkredit A/S
Lånenr.	7
Type	Kontantlån (konverterbart)
Hovedstol	6.956.000
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	Udløb
Rente	1,63%
Restløbetid, år	22,50
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	229.333

# Noter til årsrapport

16 Øvrig gæld	2022	2021
	kr.	kr.
Revision	24.150	25.100
Valuarvurdering	12.500	12.500
Rengøring	11.686	19.076
Kone, elevator fejlfinding	0	3.043
Poul Christensen, udskiftning af strengeventiler	0	79.931
Bang & Beenfeldt A/S	7.188	0
<b>Øvrig gæld i alt</b>	<b>55.524</b>	<b>139.650</b>

## 17 Bestyrelsesansvarsforsikring

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring inkl. underslæb via foreningens ejendomsforsikring. Forsikringen dækker følgende:

Bestyrelsesansvarsforsikring	kr.	3.000.000 pr. forening, pr. skade, pr. år
Underslæbsforsikring	kr.	1.000.000 pr. forening, pr. skade, pr. år

Det er en kollektiv forsikring mellem 150 andels- og ejerforeninger, med en total dækningssum på kr. 25.000.000.

## 18 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 22.175.123 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 104.400.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 7.137.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 104.400.000. Kassekreditten udgør maks. kr. 0.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 g E2.

### Afgivne garantier

Administrator har oplyst, at der ikke er stillet garanti for andelshavere.

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at afhænde den sidste ledige lejelejlighed eller opsigte det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

# Beregning af andelsværdien

## 19 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>31.693.100</u>
b) Handelsværdien, fastholdt 1. juli 2020	<u>90.900.000</u>
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>72.000.000</u>

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 9. juni 2020 af Bente Kjølhede, Kjølhede. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 90.900.000 baseret på en afkastprocent på 5,15 pct. inkl. inflation.

### Beregning efter pkt. a), b) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Egenkapital	84.960.033	84.960.033	84.960.033
Reserve for værdiforringelse, kurstab m.v.*	0	-3.300.860	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	-7.393.142	-7.393.142	-7.393.142
Reserve for fornyelse af vaskeri	-45.000	-45.000	-45.000
Reguleret egenkapital	<u>77.521.891</u>	<u>74.221.031</u>	<u>77.521.891</u>
Bogført ejendomsværdi	-104.400.000	-104.400.000	-104.400.000
Ejendomsværdi	<u>31.693.100</u>	<u>90.900.000</u>	<u>72.000.000</u>
Reguleret ejendomsværdi	<u>-72.706.900</u>	<u>-13.500.000</u>	<u>-32.400.000</u>
Bogført prioritetsgæld	22.175.123	22.175.123	22.175.123
Pantebrevsrestgæld	-22.175.123	0	0
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-18.889.810	-18.889.810
Reguleret gæld m.v.	<u>0</u>	<u>3.285.313</u>	<u>3.285.313</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>4.814.991</u>	<u>64.006.344</u>	<u>48.407.204</u>
<b>Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone</b>	<b><u>5,2659</u></b>	<b><u>70,0000</u></b>	<b><u>52,9401</u></b>

# Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Anskaffelses pris	Handels- værdi	Kontant ejd. værdi
Marielystvej 3, 1. tv.	12.289,19	64.713	860.243	650.591
Marielystvej 3, 1. mf.	21.975,56	115.721	1.538.289	1.163.389
Marielystvej 3, 1. th.	19.104,34	100.601	1.337.304	1.011.386
Marielystvej 3, 2. tv.	12.289,19	64.713	860.243	650.591
Marielystvej 3, 2. mf.	21.975,56	115.721	1.538.289	1.163.389
Marielystvej 3, 2. th.	19.104,34	100.601	1.337.304	1.011.386
Marielystvej 3, 3. tv.	12.289,19	64.713	860.243	650.591
Marielystvej 3, 3. mf.	21.975,56	115.721	1.538.289	1.163.389
Marielystvej 3, 3. th.	19.104,34	100.601	1.337.304	1.011.386
Marielystvej 3, 4. tv.	32.633,79	171.845	2.284.365	1.727.637
Marielystvej 3, 4. th.	17.785,03	93.654	1.244.952	941.542
Marielystvej 5, 1. tv.	20.249,81	106.633	1.417.487	1.072.028
Marielystvej 5, 1. mf.	15.767,33	83.029	1.103.713	834.725
Marielystvej 5, 1. th.	37.807,54	199.090	2.646.528	2.001.536
Marielystvej 5, 2. tv.	20.249,81	106.633	1.417.487	1.072.028
Marielystvej 5, 2. mf.	15.766,25	83.023	1.103.637	834.667
Marielystvej 5, 2. th.	37.806,46	199.084	2.646.452	2.001.479
Marielystvej 5, 3. tv.	20.249,81	106.633	1.417.487	1.072.028
Marielystvej 5, 3. mf.	15.767,33	83.029	1.103.713	834.725
Marielystvej 5, 3. th.	37.806,46	199.084	2.646.452	2.001.479
Marielystvej 5, 4. tv.	19.130,90	100.741	1.339.163	1.012.792
Marielystvej 5, 4. mf.	26.515,06	139.625	1.856.054	1.403.711
Marielystvej 5, 4. th.	58.245,25	306.712	4.077.167	3.083.511
Bendzvej 8, 1. tv.	21.561,49	113.540	1.509.304	1.141.468
Bendzvej 8, 1. th.	22.600,79	119.013	1.582.055	1.196.489
Bendzvej 8, 2. th.	22.600,79	119.013	1.582.055	1.196.489
Bendzvej 8, 3. tv.	21.561,49	113.540	1.509.304	1.141.468
Bendzvej 8, 3. th.	22.600,79	119.013	1.582.055	1.196.489
Bendzvej 8, 4. tv.	31.858,53	167.763	2.230.097	1.686.595
Bendzvej 8, 4. th.	35.721,91	188.107	2.500.534	1.891.123
Bendzvej 10, 1. tv.	21.561,81	113.542	1.509.327	1.141.485
Bendzvej 10, 1. th.	22.580,99	118.909	1.580.669	1.195.441
Bendzvej 10, 2. tv.	21.561,81	113.542	1.509.327	1.141.485
Bendzvej 10, 2. th.	22.580,86	118.908	1.580.660	1.195.434
Bendzvej 10, 3. tv.	21.561,81	113.542	1.509.327	1.141.485
Bendzvej 10, 3. th.	22.580,86	118.908	1.580.660	1.195.434
Bendzvej 10, 4. tv.	31.858,92	167.765	2.230.124	1.686.615
Bendzvej 10, 4. th.	35.695,40	187.967	2.498.678	1.889.719
<b>I alt</b>	<b>914.376,35</b>	<b>4.814.991</b>	<b>64.006.344</b>	<b>48.407.204</b>

# Beregning af andelsværdien

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling  
den 3. maj 2022

kr. 69,7231

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr.  
indskudskrone fastsættes til**

**kr. 70,0000**

# Nøgleoplysninger

## 20 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. I Andelsboligforeningen Marielyst anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ref. Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
	2020 m <sup>2</sup>	2021 m <sup>2</sup>	2022 m <sup>2</sup>	2022 stk.
B1 Andelsboliger	3.451	3.451	3.451	38
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	78	78	78	1
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
<b>B6 I alt</b>	<b>3.529</b>	<b>3.529</b>	<b>3.529</b>	<b>39</b>

Ref. Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens 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", beskriv fordelingsnøglen:				

Ref.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	2002
D2 Ejendommens opførelsesår	1961

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

# Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		Ja X	Nej
<b>Forklaring til beregning af F2</b>		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2022		
		Kr.		
		Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	90.900.000		25.758
<b>Forklaring til beregning af F3</b>		<b>Andre reserver (F3)</b>		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2022		
		Kr.		
		Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	10.739.002		3.043
<b>Forklaring til beregning af F4</b>		<b>(F3 * 100 / F2)</b>		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	11,8%		

Ref.	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

Ref.	Forklaring til beregning af H1, H2, H3	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift		531
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		15

# Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	119	46	96

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 19)		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	18.547		
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	5.647		
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>24.194</b>		

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	48	60	90
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	120	109	32
M3	<b>Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>168</b>	<b>169</b>	<b>122</b>

Forklaring til beregning af P		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Ref.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78,7%		

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	63	64	65

# 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.”

## Rikke Alice Bille

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: da3f83bc-5cbf-4acf-ad35-c494d86e9c0f

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-24 09:36:30 UTC



## Mie Emma Børre Mangelsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: PID:9208-2002-2-568108955036

IP: 193.89.xxx.xxx

2023-04-24 10:04:47 UTC



## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-04-24 10:06:31 UTC



## Charlotte Simonsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: d4b4eeb7-dcb0-4631-bfde-2d6bd44291a8

IP: 94.101.xxx.xxx

2023-04-24 10:29:59 UTC



## Birgitte Rosendal

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: ba7e1e93-1808-448e-838c-767a058ba377

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-25 03:58:52 UTC



## Simon Rothenborg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: 881d9dec-4765-4009-8d96-9504b5395051

IP: 37.49.xxx.xxx

2023-04-28 10:11:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: FLFEX-8145B-230EJ-ETJH-XA8NV-61B1

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# 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.”

## Kim Perneckzi Bording

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: f824a8f1-7a50-4335-96f9-70eac95125d5

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-05-01 11:07:30 UTC



## Ebbe Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: Revision Vadestedet

Serienummer: CVR:27433863-RID:1120743303817

IP: 51.105.xxx.xxx

2023-05-01 13:58:54 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>