

# Andelsboligforeningen Marielyst

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

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Marielyst.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. maj 2020

### **Bestyrelse**

Birgitte Rosendal  
Formand

Charlotte Simonsen

Mie Børre Mangelsen

Kim P. Bording

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Marielyst skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. 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 2019.

Frederiksberg, den 28. maj 2020

### **Administrator**

By & Bolig Administration ApS

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningen ordinære generalforsamling den 18. juni 2020.

---

Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marielyst**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marielyst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Marielyst har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 28. maj 2020

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

Arne Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
mne27757

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Marielyst Marielystvej 3-5 og Bendzvej 8-10 2000 Frederiksberg  CVR-nr.: 26 85 42 37 Regnskabsår: 1. januar - 31. december  Andelskapital: 914.376,35 Andelshavere: 38
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 43d, Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Birgitte Rosendal, Formand Charlotte Simonsen Mie Børre Mangelsen Kim P. Bording
<b>Administrator</b>	By & Bolig Administration ApS Nordvej 12, postboks 534 4200 Slagelse Tlf.: 35 35 75 03 Mail: post@bygbolig.com
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Bankforbindelser</b>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V.  Sparekassen Sjælland-Fyn Isefjord Allé 5 4300 Holbæk
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 18. juni 2020

## 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. 300 af 26. marts 2019 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### Skat af årets resultat

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

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

Driftsmateriale, f.eks. vaskeri	5-10 år
Elevator, vand- og varmeinstallationer	15-20 år

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse, reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 31 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.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 25 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
Boligafgift	2.261.634	2.261.632	2.485.310
1 Lejeindtægter	114.501	139.875	114.657
2 Vaskeriindtægter	16.138	0	31.091
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.392.273</b>	<b>2.401.507</b>	<b>2.631.058</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-237.799	-239.000	-258.443
4 Forbrugsafgifter	-211.691	-215.500	-208.795
5 Renholdelse	-101.842	-102.000	-106.318
6 Vedligeholdelse, løbende	-253.205	-210.000	-230.655
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-57.878	-1.190.000	-224.452
8 Administrationsomkostninger	-164.228	-171.500	-162.316
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-3.600	0	-3.600
9 Afskrivninger	-101.698	0	-8.163
Omkostninger i alt	-1.131.941	-2.128.000	-1.202.742
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.260.332</b>	<b>273.507</b>	<b>1.428.316</b>
10 Finansielle omkostninger	-581.652	-469.535	-984.353
Finansielle poster netto	-581.652	-469.535	-984.353
<b>Resultat før skat</b>	<b>678.680</b>	<b>-196.028</b>	<b>443.963</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>678.680</b>	<b>-196.028</b>	<b>443.963</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	-675.000	-3.103.537
Hensættelse til tidligere godkendte projekter	0	0	475.000
Overført til "Andre reserver"	0	-675.000	-2.628.537
Betalte prioritetsafdrag	200.576	0	181.761
Afskrivninger	-101.698	0	-8.163
Overført restandel af årets resultat	579.802	478.972	2.898.902
Overført til "Overført resultat"	678.680	478.972	3.072.500
<b>I alt</b>	<b>678.680</b>	<b>-196.028</b>	<b>443.963</b>

## Balance 31. december

---

Aktiver		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
11 Ejendom	29.735.697	29.735.697
12 Installationer(elevator)	1.851.370	1.950.854
13 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar(vaskeri)	149.285	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.736.352</u>	<u>31.686.551</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.736.352</u></b>	<b><u>31.686.551</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
14 Varmeregnskab	12.964	2.603
15 Periodeafgrænsningsposter	59.141	58.718
Tilgodehavender i alt	<u>72.105</u>	<u>61.321</u>
16 Likvide beholdninger	<u>2.448.172</u>	<u>4.538.964</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.520.277</u></b>	<b><u>4.600.285</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>34.256.629</u></b>	<b><u>36.286.836</u></b>

## Balance 31. december

---

Note	2019	2018
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
17 Andelsindskud	914.376	914.377
18 Overført resultat	6.286.636	5.607.956
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>7.201.012</u>	<u>6.522.333</u>
19 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	3.863.965	3.863.965
20 Andre reserver	180.000	165.000
Andre reserver	<u>4.043.965</u>	<u>4.028.965</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.244.977</u></b>	<b><u>10.551.298</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
21 Gæld til realkreditinstitutter	22.622.734	22.703.825
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.622.734</u>	<u>22.703.825</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	218.395	186.648
Deposita	21.824	21.788
Indvendig vedligeholdelse for lejere	43.271	39.671
22 Anden gæld	105.428	2.783.606
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>388.918</u>	<u>3.031.713</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>23.011.652</u></b>	<b><u>25.735.538</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>34.256.629</u></b>	<b><u>36.286.836</u></b>
23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24 Eventualforpligtelser		
25 Nøgleoplysninger		
26 Beregning af andelsværdi		

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	52.773	39.875	52.773
Garageleje	61.728	0	61.884
Budgetterede øvrige indtægter	<u>0</u>	<u>100.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>114.501</u></b>	<b><u>139.875</u></b>	<b><u>114.657</u></b>
<b>2. Vaskeriindtægter</b>			
Vaskeriindtægter	38.172	0	36.243
Sæbe mv.	-6.563	0	-4.681
Vedligeholdelse	-471	0	-471
Hensættelse til fornyelse af vaskeri	<u>-15.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>16.138</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>31.091</u></b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	190.488	191.000	183.744
Forsikring, ejendom	36.274	0	63.670
Forsikring, glas og kumme	5.290	0	5.355
Forsikring, ansvar	3.807	0	3.807
Forsikring, arbejdsskade	1.940	0	1.867
Budgetterede forsikringer og abonnenter	<u>0</u>	<u>48.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>237.799</u></b>	<b><u>239.000</u></b>	<b><u>258.443</u></b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift (2018/19 2.257 m3) - (2017/18 2.540 m3)	84.773	95.000	93.081
Renovation	60.229	60.500	60.229
EL (2018/19 30.827 kwh) - (2017/18 29.019 kwh)	<u>66.689</u>	<u>60.000</u>	<u>55.485</u>
	<b><u>211.691</u></b>	<b><u>215.500</u></b>	<b><u>208.795</u></b>

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>5. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	80.567	0	79.265
Rengøring, ekstra	2.137	0	525
Snerydning	18.313	0	26.528
Container	825	0	0
Budgetteret renholdelse	0	102.000	0
	<u><b>101.842</b></u>	<u><b>102.000</b></u>	<u><b>106.318</b></u>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
VVS	17.948	0	16.747
Elektriker	25.516	0	44.031
Elevator, vedligehold og serviceabb.	17.328	0	82.737
Småanskaffelser(fællesarealer inde og ude)	25.792	0	5.189
Gartner	8.750	0	13.750
Kloak	2.619	0	10.461
Låseservice	194	0	5.249
Murer	9.354	0	0
Dørtelefon	25.287	0	30.731
Skadedyrsbekæmpelse	2.015	0	0
Tømrer	24.168	0	0
Varmeanlæg	39.783	0	19.024
Fællesvaskeri	10.653	0	3.383
Ventilationsanlæg, vedligehold og serviceabb.	41.461	0	0
Arbejdsdage, udgifter/indtægter	2.337	0	-3.013
Diverse	0	0	2.366
Budgetteret vedligeholdelse	0	210.000	0
	<u><b>253.205</b></u>	<u><b>210.000</b></u>	<u><b>230.655</b></u>
<b>7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Maler	45.875	0	97.625
Haveprojekt	12.003	0	126.827
Budgetteret ekstraordinær vedligeholdelse	0	1.190.000	0
	<u><b>57.878</b></u>	<u><b>1.190.000</b></u>	<u><b>224.452</b></u>

## Noter

---

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
<b>8. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	74.599	76.500	74.020
Administration, ekstraordinært	6.687	0	1.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport	25.000	26.000	25.250
Revisorhonorar, rest sidste år	-875	0	0
Rådgivning	0	10.000	0
Varmeregnskabshonorar	24.471	24.000	23.747
Bestyrelse - telefon	6.000	0	7.200
Porto	531	0	400
Kontorartikler	0	0	554
EDB	555	0	549
Telefon, fællesområder	6.227	0	5.029
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	5.920	0	7.511
Gebyrer	8.688	0	4.809
ABF kontingent	7.326	0	7.197
Differencer, tab mv.	-901	0	4.550
Budgetterede øvrige foreningudgifter	0	35.000	0
	<b>164.228</b>	<b>171.500</b>	<b>162.316</b>
<b>9. Afskrivninger</b>			
Afskrivning elevator	97.870	0	8.163
Afskrivning vaskeri	3.828	0	0
	<b>101.698</b>	<b>0</b>	<b>8.163</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	432.273	469.535	984.353
Renter, pengeinstitutter	34	0	0
Låneomkostninger	149.345	0	0
	<b>581.652</b>	<b>469.535</b>	<b>984.353</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>11. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.697</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2019</b>	<u><b>29.735.697</b></u>	<u><b>29.735.697</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><b>29.735.697</b></u>	<u><b>29.735.697</b></u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>
<b>12. Installationer(elevator)</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	1.959.017	0
Tilgang i årets løb	0	1.959.017
Afgang i årets løb	<u>-1.614</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2019</b>	<u><b>1.957.403</b></u>	<u><b>1.959.017</b></u>
Afskrivninger 1. januar	8.163	0
Årets afskrivninger	<u>97.870</u>	<u>8.163</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2019</b>	<u><b>106.033</b></u>	<u><b>8.163</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><b>1.851.370</b></u>	<u><b>1.950.854</b></u>
<b>13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar(vaskeri)</b>		
Tilgang i årets løb	<u>153.113</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2019</b>	<u><b>153.113</b></u>	<u><b>0</b></u>
Årets afskrivninger	<u>3.828</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2019</b>	<u><b>3.828</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><b>149.285</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>14. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-131.370	-131.045
Fjernvarmeomkostning	144.334	137.648
Depositum varme	0	-4.000
	<u><b>12.964</b></u>	<u><b>2.603</b></u>
<b>15. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	44.461	43.647
Forudbetalt vand	7.411	7.622
Forudbetalt ABF-kontingent	5.661	5.439
Forudbetalt Yousee abonnement	1.608	2.010
	<u><b>59.141</b></u>	<u><b>58.718</b></u>
<b>16. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning bestyrelse	7.073	10.738
Nykredit Bank 5471 2024839	2.441.099	4.528.226
	<u><b>2.448.172</b></u>	<u><b>4.538.964</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>17. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	914.376	914.377
	<u><b>914.376</b></u>	<u><b>914.377</b></u>
<b>18. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	5.607.956	2.535.456
Årets overførte overskud eller underskud	579.802	2.898.902
Afdrag på prioritetsgæld	200.576	181.761
Regnskabsmæssige afskrivninger installationer	-101.698	-8.163
	<u><b>6.286.636</b></u>	<u><b>5.607.956</b></u>
<b>19. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. januar	3.863.965	6.492.502
Anvendt til elevator renovering	0	-3.103.537
Hensat til tidligere godkendte projekter	0	475.000
	<u><b>3.863.965</b></u>	<u><b>3.863.965</b></u>
<b>20. Andre reserver</b>		
Reserveret 1. januar	165.000	165.000
Hensættelse til fornyelse vaskeri	15.000	0
	<u><b>180.000</b></u>	<u><b>165.000</b></u>

## Noter

---

### 21. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Restlø- betid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Heraf afdrag første år</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit, knt.lån, konv., opr. tkr. 6.956. Nom.rente 1,5% p.a., eff.rente 1,6324% p.a. Optaget 1/7 2019.	25,50	107.871	71.076	6.848.129	6.848.129	218.395	6.957.489
Nykredit, Flexlån F10, inkonv. Opr. tkr. 15.993. Rentetilpasses 1/1 2029. Rente indtil 31/12 2028 1,1166%, Afdragsfrit indtil 31/12 2038.	19,00	0	253.585	15.993.000	15.993.000	0	17.168.178
Nykredit, knt.lån, konv., opr. tkr. 7.596. Nom. rente 2,5% p.a., eff. rente 2,662% p.a. Indfriet 1/7 2019.	0	92.705	107.612	0	0	0	0
		<b>200.576</b>	<b>432.273</b>	<b>22.841.129</b>	<b>22.841.129</b>	<b>218.395</b>	<b>24.125.667</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				<b>21.712.688</b>			

## Noter

---

### 22. Anden gæld

Mellemregning andelshavere vedr. andelsoverdragelser	20.000	2.017.854
Skyldig revisorhonorar	25.000	24.000
Skyldig revisorhonorar for 2017	0	25.250
Maler	45.875	0
Rengørings Agenterne	8.239	6.640
VVS	2.198	3.023
Kone A/S	4.116	692.359
Lejlighedsvurdering.dk ApS	0	9.350
Ebbe Dalsgaard A/S	0	2.580
Spot Installation A/S	0	2.375
Gravør Lind ApS	0	175
	<u>105.428</u>	<u>2.783.606</u>

### 23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.841 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 29.736 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.137 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 24. Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning 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 ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlem.

## Noter

---

### 25. Nøgleoplysninger

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

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	3.458	3.458	38	3.458
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	71	71	1	71
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	3.529	3.529	39	3.529

  

Feltnr.	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	1961

  

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

  

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

## Noter

### 25. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2019 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000	20.402	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2019 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.043.965	1.146	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6		
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 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	
H1	Boligafgift	169.830 * 12 /	3.458 589	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	3.458 0	
H3	Boliglejeindtægter	4.398 * 12 /	3.458 15	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2017 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2018 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2019 kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	138	128	196

## Noter

### 25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	13.933	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.926	
K3	Teknisk andelsværdi	19.859	

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

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	84	65	72
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	48	64	16
M3	Vedligeholdelse i alt	132	129	88

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)	27

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	51	53	58

#### 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

---

### 25. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	20.821	20.402
Anskaffelsessum (kostpris)	8.599	8.426
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.926	5.807
Foreslået andelsværdi	13.933	13.653
Reserver uden for andelsværdi	1.169	1.146
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		589
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	4.398 *12/71	743
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		16
Øvrige omkostninger		44
Finansielle poster, netto		30
Afdrag		<u>10</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>95</u>

## Noter

---

### 26. 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	7.201.012
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	72.000.000
Ejendommens kostpris	-29.735.697
	<hr/>
	49.465.315
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.841.129
Prioritetsgæld, kursværdi	-24.125.667
	<hr/>
	<b>48.180.777</b>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2019.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<hr/>
	914.376,35
Værdi pr. fordelingstal	<hr/>
	<b>52,69</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2019)	<hr/>
	<b>51,00</b>