



**Andelsboligforeningen Marielyst**

---

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

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2013

=====

---

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendte regnskabsprincipper	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 18

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Marielyst.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens regnskabsbestemmelser, og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

København, den 22. april 2014

Administration:  


I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Bestyrelsen har underskrevet med NemID – se sidste side**

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 8. maj 2014.

Som dirigent:



**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Marielyst.**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marielyst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og efter foreningens vedtægter.

**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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar og den udførte revision**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

**Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen Marielyst har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 22. april 2014.

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer

Arne Sørensen

Statsaut. revisor

## GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marielyst er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens regnskabsbestemmelser 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 oplysning om andelenes værdi efter andelsboligloven og at give de efter bekendtgørelse nr. 1536 af 16. december 2013 krævede oplysninger.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Det i resultatopgørelsen anførte, uredigerede budgettal 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

Foreningens boligafgift/lejeindtægt er periodiseret til regnskabsårets 12 måneder og indgår i resultatopgørelsen.

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

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) 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 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 foreningens 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 betale prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivning, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.)

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Fællesvaskeri: 10 år.

**Tilgodehavender**

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavende modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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 foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

**Hensatte forpligtelser**

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

**Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter.**

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 restgæld, der opgøres som det oprindelige modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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.

**Hensættelse til udskudt skat.**

Bestyrelsen har til hensigt, 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****Andelskroneværdi**

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 pkt. c.(offentlig vurdering).

**Nøgleoplysninger**

De i noten anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Note	2013 Budget ej revideret	2013 Regnskab	2012 Regnskab
<b>Indtægter</b>			
	2.327.021	2.373.561	2.236.511
1 Boligafgift			
1 Lejeindtægter	115.000	95.863	94.049
2 Andre indtægter	85.400	89.287	92.463
	<u>2.527.421</u>	<u>2.558.711</u>	<u>2.423.023</u>
<b>Omkostninger</b>			
<u>Ejendomsudgifter:</u>			
3 Udvendig vedligeholdelse	250.000	254.290	188.344
Bekæmpelse af kuldebro	125.000	-	-
Udskiftning af lys i opgange	150.000	-	-
El-udgift (forbrug 7.589 KWH)	75.000	77.795	43.372
Forsikringer	63.000	62.675	59.363
Renovation	54.000	54.019	52.669
Vandafgift ( forbrug 2.252 m³)	87.000	80.055	84.306
Ejendomskatter	161.700	161.692	151.114
4 Renholdelse	90.000	93.130	86.091
	<u>1.055.700</u>	<u>783.656</u>	<u>665.259</u>
<u>Administrationsudgifter:</u>			
Administration	71.034	71.033	69.729
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.625	23.125	19.625
Varmeregnskab	20.000	20.251	19.585
5 Foreningsudgifter	28.000	25.534	24.924
	<u>139.659</u>	<u>139.943</u>	<u>133.863</u>
<b>Resultat før afskrivninger og finansielle poster</b>			
	1.332.062	1.635.112	1.623.901
Afskrivninger	20.500	20.434	20.434
<b>Resultat før finansielle poster</b>			
	1.311.562	1.614.678	1.603.467
6 Finansielle indtægter	4.000	6.938	4.343
7 Finansielle omkostninger	-1.259.300	-1.259.301	-1.259.301
	<u>56.262</u>	<u>362.315</u>	<u>348.509</u>
<b>Resultat før skat</b>			
Beregnet foreningsskat	-	-	-
	<u>56.262</u>	<u>362.315</u>	<u>348.509</u>
<b>Årets resultat</b>			
Forslag til resultatdisponering:			
Hensættelse til afhjælpning af kuldebro	-	-	125.000
Hensættelse til udskiftning af lys i opgange	-	117.000	-
Afdrag på prioritetsgæld	-	-	-
Overført restandel af årets resultat	56.262	245.315	223.509
	<u>56.262</u>	<u>362.315</u>	<u>348.509</u>
<b>Disponeret i alt</b>			
	<u>56.262</u>	<u>362.315</u>	<u>348.509</u>

Note	2013	2012
<b>AKTIVER</b>		
8 Ejendommen Marielyst 3-5/Bendzvej 8-10	29.735.698	29.735.698
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 kr. 72.000.000		
9 Fællesvaskeri	40.864	61.298
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>29.776.562</u>	<u>29.796.996</u>
10 Indestående Grundejernes Investeringsfond	362.804	437.373
Varmeregnskab 2013/14	-	3.584
Restancer	-	1.063
Forudbetalte udgifter	84.938	74.131
11 Andre tilgodehavender	-	86.241
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>447.742</u>	<u>602.392</u>
12 <b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.747.473</u>	<u>3.363.920</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.195.215</u>	<u>3.966.312</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>33.971.777</u></u>	<u><u>33.763.308</u></u>

Note	2013	2012
<b>PASSIVER</b>		
13 Andelskapital	871.865	871.865
13 Overført resultat	4.263.948	4.018.633
	<u>5.135.813</u>	<u>4.890.498</u>
<b>Andre reserver</b>		
13 Reserveret til fornyelse af vaskeri	105.000	90.000
13 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	333.822	334.166
	<u>438.822</u>	<u>424.166</u>
<b>Egenkapital</b>		
	<u>5.574.635</u>	<u>5.314.664</u>
10 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	362.804	437.373
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	<u>362.804</u>	<u>437.373</u>
14 Prioritetsgæld	27.808.000	27.808.000
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og deposita	46.817	46.061
Varmeregnskab 2013/14:		
Indbetalt a'conto varmebidrag fra brugere	139.325	
Betalt á conto varmeudgifter	<u>135.748</u>	
	3.577	-
Indvendig vedligeholdelse	110.512	99.633
15 Diverse kreditorer	<u>65.432</u>	<u>57.577</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<u>28.034.338</u>	<u>28.011.271</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
	<u>33.971.777</u>	<u>33.763.308</u>
16 Andre noter	-	-
17 Beregning af andelsværdi		

	2013	2012
<b>Note 1 - Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	116.356	147.950
Tomgangsleje	-	-33.661
Heraf hensat, BRL § 18 b, Grundejernes Investeringsfond	-20.493	-20.240
	<u>95.863</u>	<u>94.049</u>
<b>Note 2 - Andre indtægter</b>		
Leje garage	53.316	52.272
Indtægter vaskeri	30.814	30.491
Individuelle forbedringer	16.036	16.036
Indvendig vedligeholdelse, afsat	-10.879	-10.336
Salg af sneryder	-	4.000
	<u>89.287</u>	<u>92.463</u>
<b>Note 3 - Udvendig vedligeholdelse</b>		
Udsiftning af radiatorer	54.165	-
Bremsepoler elevator	23.674	-
Cirkulationspumpe	8.022	-
Betalingsystem vaskeri	9.008	-
Rottesikring	22.475	-
	<u>117.344</u>	-
Heraf hensættelser	-117.344	-
Blikkenslager	34.852	35.936
Ventilationsanlæg	13.259	-
Elektriker	23.813	8.024
Trappelys repareret	14.678	11.412
Graffiti	1.138	-
Malerarbejde	-7.487	-
Murerarbejde	1.900	-
Tømrer/snedkerarbejde	2.406	12.417
Dørtelefon	11.926	5.900
Varmeanlæg	28.852	936
Fællesvaskeri	18.996	14.463
Gartner	9.065	17.608
Elevator, serviceabonnement	39.855	44.323
Elevator, reparation	25.582	13.034
Elevatortelefon	7.876	8.306
Låsesmed	10.370	6.485
Arbejdsdage, udgift	4.175	-
Arbejdsdage, indtægt	-4.500	-5.500
Småanskaffelser	2.534	-
Hensættelse vaskeri	15.000	15.000
	<u>254.290</u>	<u>188.344</u>

	2013	2012
<b>Note 4 - Renholdelse</b>		
Trappevask og vinduespolering	71.252	68.842
Bortkørsel affald	2.275	-
Snerydning	19.603	17.249
	<u>93.130</u>	<u>86.091</u>
<b>Note 5 - Foreningsudgifter</b>		
Generalforsamlinger, møder, fester m.v.	3.238	3.312
Kontorartikler og porto m.v.	2.487	1.168
Kontingenter	6.826	6.343
Repræsentation	-	-
Gebyrer	3.736	3.796
Telefon vaskeri	-	393
Telefongodtgørelse bestyrelsesmedlemmer	7.200	6.000
Varmeafregninger, tomgang	2.047	3.912
	<u>25.534</u>	<u>24.924</u>
<b>Note 6 - Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter bank	6.129	4.343
Øvrige	809	-
	<u>6.938</u>	<u>4.343</u>
<b>Note 7 - Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	1.259.301	1.259.301
	<u>1.259.301</u>	<u>1.259.301</u>
<b>Note 8 - Ejendommen Marielyst 3-5/Bendzvej 8-10</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2013	29.735.698	29.735.698
Tilgang	-	-
Anskaffelsessum pr. 31. december 2013	<u>29.735.698</u>	<u>29.735.698</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris inklusiv købsomkostninger. Den offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 72.000.000.

	2013	2012
<b>Note 9 - Fællesvaskeri</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2013	204.336	204.336
Tilgang	-	-
Afgang	-	-
Anskaffelsessum pr. 31/12 2013	<u>204.336</u>	<u>204.336</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2013	143.038	122.604
Årets afskrivninger	20.434	20.434
Afskrivninger pr. 31. december 2013	<u>163.472</u>	<u>143.038</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013	<u>40.864</u>	<u>61.298</u>
<b>Note 10 - Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond</b>		
Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes/frigives ved et lejermåls overgang til andel.		
<b>Note 11 - Andre tilgodehavender</b>		
Gebyrer arbejdsweekend	-	5.500
Regulering garageleje	-	972
Udbetaling BRL § 18 b, Grundekernes Investeringsfond	-	79.769
	<u>-</u>	<u>86.241</u>
<b>Note 12 - Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning bestyrelse	2.353	16.037
Nykredit Bank 5471 2024839	1.044.535	3.347.883
Nykredit Bank , aftalekonto	2.700.585	-
	<u>3.747.473</u>	<u>3.363.920</u>
<b>Note 13 - Andelskapital</b>		
Andelskapital pr. 1. januar 2013	871.865	852.760
Tilgang 2013	-	19.105
Saldo pr. 31. december 2013	<u>871.865</u>	<u>871.865</u>
<b>Note 13 - Overført resultat</b>		
Overførsel fra tidligere år	4.018.633	3.111.377
Salg af lejelejligheder	-	683.747
Overførsel af årets resultat	245.315	223.509
	<u>4.263.948</u>	<u>4.018.633</u>
Egenkapital i alt	<u>5.135.813</u>	<u>4.890.498</u>

	2013	2012			
<b>Note 13 - Reserveret til fornyelse af vaskeri</b>					
Saldo pr. 1. januar 2013	90.000	75.000			
Hensættelse 2013	15.000	15.000			
	105.000	90.000			
Anvendt	-	-			
Saldo pr. 31. december 2013	105.000	90.000			
<b>Note 13 - Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>					
Saldo pr. 1. januar 2013	334.166	209.166			
Hensættelse til ekstra renoveringer jfr. bestyrelsesbeslutning	117.000	125.000			
	451.166	334.166			
Anvendt til renovering	-117.344	-			
Saldo pr. 31. december 2013	333.822	334.166			
<b>Reserver i alt</b>	<b>438.822</b>	<b>424.166</b>			
<b>Note 14 - Prioritetsgæld</b>					
	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld pr. 31/12 2013	Kursværdi pr. 31/12 2013
Nykredit, Flexlån F5, inkonvertibelt. Rentetilpasses 1/1 2015 Rente indtil 31/12 2014 3,5359%. Første afdrag 1/4 2020	21 år	-	488.662	11.815.000	12.213.703
Nykredit, Flexlån F10, inkonvertibelt. Rentetilpasses 1/1 2019. Rente indtil 31/12 2018 4,2186%. Lånet indfries 1/1 2039	25 år	-	770.639	15.993.000	18.158.863
		-	1.259.301	27.808.000	30.372.566
				2013	2012
<b>Note 15 - Diverse kreditorer</b>					
Vedligeholdelse				7.758	7.427
Renholdelse				6.856	23.973
Kontingent				-	552
Revision 2013				23.125	19.625
Bestyrelshonorarer				7.200	6.000
Indbetaling BRL § 18 b, Grundejernes Investeringsfond				20.493	-
				65.432	57.577

**Note 16 - Andre noter**Eventualforpligtelser

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.

Andelsboligforeningens bestyrelse forventer ikke at lade det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer overgå til andelslejlighed. Eventuel ejendomsavancebeskatning er derfor ikke medregnet i årsregnskabet.

Hvis andelsboligforeningen imod forventningerne ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, påhviler der andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, som vil reducere egenkapitalen og andelskronen.

Sikkerhedsstillelser

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

**Note 17 - Beregning af andelsværdi**

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

Kontantværdi pr. 1. oktober 2012 (offentlig vurdering)		<u>72.000.000</u>
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.135.813
Kontantværdi pr. 1. oktober 2012	72.000.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 31. december 2013		
Ejendommens anskaffelsessum og installationer	<u>-29.776.562</u>	<u>42.223.438</u>
		47.359.251
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 31. december 2013	27.808.000	
Kursværdi pr. 31. december 2013	<u>-30.372.566</u>	<u>-2.564.566</u>
		44.794.685
Bestyrelsen foreslår, at der til kursudsving prioritetsgæld og fald i ejendomsværdi hensættes:		<u>-2.075.039</u>
		<u>42.719.646</u>
Andelsindskud 31. december 2013		<u>871.865</u>

Værdi pr. balancedagen udgør herefter i.h.t. ABL § 5, stk. 2, pkt. c:

Andelsværdi pr. indskudskrone:  $42.719.646 : 871.865 = \text{kr. } 49,00.$

Den maksimale andelsværdi kunne være kr. 51,38 pr. indskudskrone.

Pr. 24/4 2013 var andelskronen jfr. ordinær generalforsamling kr. 49,00. Bestyrelsen indstiller at andelsværdi pr. indskudskrone med virkning fra generalforsamlingsdato den 8/5 2014, fastsættes til kr. 49,00.

Foranstående oplysning om andelens værdi er udarbejdet på grundlag af administrators oplysninger.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Det bemærkes at ovennævnte opgørelse af andelens værdi er opgjort uden fradrag af avanceskat, som efter p.t. gældende praksis, vil blive udløst ved salg af foreningens sidste lejemål, jfr. omtalen under eventualforpligtelser, note 16 i årsrapporten.

**Note 18 - Nøgleoplysninger****Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne 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. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsrapporten. Disse nøgleoplysninger følger her:

	antal:	BBR areal pr. 31/12 2013 i m <sup>2</sup>	BBR areal pr. 31/12 2012 i m <sup>2</sup>	BBR areal pr. 31/12 2011 i m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	37	3.292,00	3.223,00
B2	Erhvervsandel	0	-	-
B3	Boliglejemål	3	237,00	306,00
B4/B5	Erhvervs- og kælderlejemål	0	-	-
B6		40	3.529,00	3.529,00

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften			X
C3	Ved opgørelsen af boligafgift er der benyttet vurderingsleje.			

D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførselsår	1961

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	X
E2	Hvis ja, beskrivelse: -	

	Anskaff.pris	Valuarvurdering	Off. vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x

	kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	438.822
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1%

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	x
Foreningens bestyrelse har ikke været i stand til at fremskaffe dokumentation til brug for besvarelsen af G1 og G2.		

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år.
H1	Boligafgift
H2	Erhvervslejeindtægter
H3	Boliglejeindtægter

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	53	106	110

	gns.kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi
K2	Gæld - omsætningsaktiver
K3	Teknisk andelsværdi

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns.kr. pr. m <sup>2</sup> )	64	53	72
M2	Vedligeholdelse, genopretning/renovering (gns.kr. pr.	-	-	-
M3	I alt	64	53	72

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	6%
---	--	----

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	-	-	-

**Supplerende nøgletal i øvrigt**

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold.

	kr. pr. m <sup>2</sup> andel:	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt:
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 kr.	21.871	20.402
Valuarvurdering pr. 31. december 2013 kr.		
Anskaffelsessum pr. 31. december 2013 i.h.t. årsrapport kr.	9.045	8.438
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.242	6.755
Foreslået andelsværdi	12.977	
Reserver udenfor andelsværdi	133	124

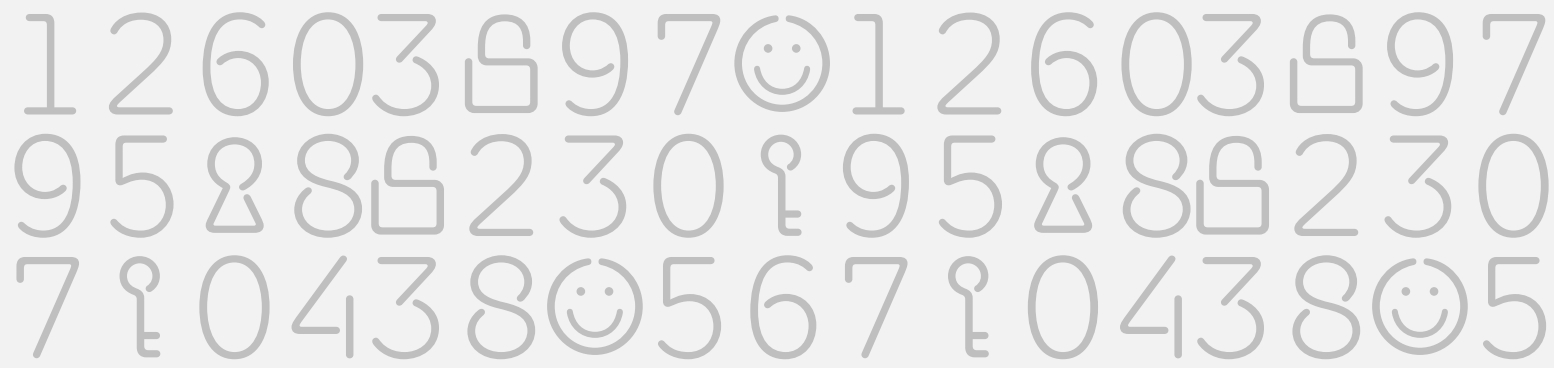
**Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)**

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	12%
Øvrige omkostninger	31%
Finansielle poster netto	57%
Afdrag	0%
I alt	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	93%
---	-----





**Dette dokument er underskrevet med NemID af:**

Klaus Hansen som Bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-285128976746, ip: 193.89.116.106, 18/06 2014 kl.  
17:27:26 UTC

Mie Emma Børre Mangelsen som Bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-568108955036, ip: 90.184.235.76,  
19/06 2014 kl. 11:03:16 UTC

Birgitte Meibom som Bestyrelsesformand, serienummer: PID:9208-2002-2-540018077710, ip: 87.116.45.148, 19/06 2014 kl.  
12:54:05 UTC

Marianne Rosendal som Bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-182827420838, ip: 62.199.34.90, 22/06 2014  
kl. 16:38:08 UTC

Kim Perneczki Bording som Bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-122519078299, ip: 87.60.185.135, 24/06  
2014 kl. 16:49:09 UTC

Penneo dokumentnøgle: O022T-5JZIJ-2SAZP-HY03S-3IW48-ZEOX4