

Andelsboligforeningen Marielyst

Årsrapport 1. januar 2020 - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapport	14
Beregning af andelskronen	22
Lovkrævede nøgleoplysninger	25

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2020 for Andelsboligforeningen Marielyst.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

Slagelse, den 29. januar 2021

By & Bolig Administration ApS

Bestyrelsen:

Frederiksberg, den 29. januar 2021

Birgitte Rosendal
formand

Charlotte Simonsen
bestyrelsesmedlem

Mie Emma Børre Mangelsen
bestyrelsesmedlem

Kim P. Bording
bestyrelsesmedlem

Simon Rothenborg
bestyrelsesmedlem

Rikke Alice Bille
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marielyst.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marielyst for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt 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 andelsboligforeningen 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentligt 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 andelsboligforeningen 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 påtegning på årsregnskabet

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 29. januar 2021

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

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Marielystvej 3-5 og Bendzvej 8-10 2000 Frederiksberg Matr.nr. 0043d, Frederiksberg	
CVR-nr.	26 85 42 37	
Bestyrelse	Birgitte Rosendal	formand
	Charlotte Simonsen	bestyrelsesmedlem
	Mie Emma Børre Mangelsen	bestyrelsesmedlem
	Kim P. 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	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marielyst er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der foretaget tilpasning af opstillingsform og noter for at fremme informationsniveauet, herunder er der tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse B og C.

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, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 5 og de i §3 i bekendtgørelse krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter 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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (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.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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 m.v." 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, kurstab og låneomkostninger ved omlægning af lån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2a og stk. 3 og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Såfremt der er indikationer for at ejendommens markedsværdi er lavere end kostprisen, foretages nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til den højeste værdi af en beregnet kapitalværdi og en forventet nettosalgspris (genindvindingsværdi).

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid. Restværdi revurderes årligt.

	periode	restværdi
• Driftsmateriel inkl. vaskeri	10 år	0%
• Installationer	20 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede tilgodehavender normalt svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på anfordringskonti i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Vedligeholdelsesfond" og "Henlæggelse til fornyelse af vaskeri" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse og udskiftning i vaskeriet i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Beløbet indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

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 fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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. Udgør låneomkostningerne mindre væsentlige beløb udgiftsføres disse i resultatopgørelsen i optagelsesåret.

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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde restgæld i balancen. Kort del af gæld og gæld efter 5 år specificeres i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte gældsforpligtelser normalt svarer til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §.

Vedtægterne bestemmer desuden i §14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det fortsat den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Lovkrævede nøgleoplysninger

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge §3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeninger), og er anført som et særskilt afsnit i note 24 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
2	Indtægter - andelshavere	2.086.640	2.086.800	2.310.162
3	Indtægter - andre	66.189	62.600	65.973
		<u>2.152.829</u>	<u>2.149.400</u>	<u>2.376.135</u>
4	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-484.546	-462.573	-445.683
5	Renholdelse	-91.182	-100.000	-101.842
6	Vedligeholdelse, løbende	-263.351	-253.600	-347.850
7	Vedligeholdelse, renovering m.v.	-423.342	-915.000	-57.878
8	Administration	-191.296	-195.596	-168.035
9	Drift af vaskeri	10.172	16.000	5.485
		<u>-1.443.545</u>	<u>-1.910.769</u>	<u>-1.115.803</u>
	Resultat før finansielle poster	709.284	238.631	1.260.332
10	Finansielle omkostninger	-398.011	-394.000	-581.652
	Resultat før skat	311.273	-155.369	678.680
	Skat af skattepligtige aktiviteter	0	0	0
	Årets resultat	311.273	-155.369	678.680
	Forslag til resultatdisponering:			
	Anvendt fra vedligeholdelsesfond	-246.250	-250.000	0
	Hensat til fornyelse af vaskeri	15.000	0	15.000
	Overført restandel af årets resultat	542.523	94.631	663.680
	Disponeret i alt	311.273	-155.369	678.680
	Likviditetsover-/underskud			
	Årets resultat	311.273	-155.369	678.680
	Afskrivninger	116.259	0	101.698
	Afdrag på prioritetsgæld	-218.395	-217.064	-200.576
	Likviditetsover-/underskud	209.137	-372.433	579.802

Balance 31. december

Note		2020 kr.	2019 kr.
	Aktiver		
11	Ejendommens værdi	31.489.197	31.587.067
12	Vaskeri	133.974	149.285
	Materielle anlægsaktiver i alt	31.623.171	31.736.352
	Anlægsaktiver i alt	31.623.171	31.736.352
	Tilgodehavende andelshavere	9.661	0
13	Varmeregnskab	7.288	12.964
	Skattekonto	2.500.000	0
14	Periodeafgrænsningsposter	63.367	59.141
	Tilgodehavender i alt	2.580.316	72.105
15	Bankindestående	76.022	2.448.172
	Likvide beholdninger i alt	76.022	2.448.172
	Omsætningsaktiver i alt	2.656.338	2.520.277
	Aktiver i alt	34.279.509	34.256.629

Balance 31. december

Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver		
	914.376	914.376
16	4.009.159	6.286.636
17	6.617.715	3.863.965
18	15.000	180.000
	11.556.250	11.244.977
Egenkapital i alt		
19	22.622.734	22.841.129
	21.824	21.824
20	46.871	43.271
	0	20.000
21	31.830	85.428
	22.723.259	23.011.652
Gældsforpligtelser i alt		
	34.279.509	34.256.629
Passiver i alt		
1	Væsentligste aktiviteter	
22	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	
23	Beregning af andelskronen	
24	Lovkrævede nøgleoplysninger	

Noter til årsrapport

1 Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendommene Marielystvej 3-5 og Bendzvej 8-10, 2000 Frederiksberg.

2 Indtægter - andelshavere

		Budget (ej revideret)	
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	2.037.956	2.038.000	2.261.634
Garageleje	48.684	48.800	48.528
Indtægter - andelshavere i alt	2.086.640	2.086.800	2.310.162

3 Indtægter - andre

		Budget (ej revideret)	
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Boliglejeindtægter, inkl. forbedringer	52.989	49.400	52.773
Garageleje	13.200	13.200	13.200
Indtægter - andre i alt	66.189	62.600	65.973

4 Ejendoms- og forbrugsudgifter

		Budget (ej revideret)	
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-190.488	-190.488	-190.488
Renovation	-66.084	-66.085	-60.229
EI (2018/19 30.827 kwh) (2019/20 26.850 kwh)	-63.301	-68.000	-66.689
Vand (2018/19 2.257 m3) (2019/20 2.556 m3)	-120.581	-90.000	-84.773
Forsikringer, ejendom	-38.052	-48.000	-36.274
Forsikringer, glas og kumme	-3.991	0	-5.290
Forsikringer, arbejdsskade	-2.049	0	-1.940
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-484.546	-462.573	-445.683

Noter til årsrapport

5	Renholdelse	Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
	Trappevask	-82.226	0	-80.567
	Snerydning	-3.167	0	-18.313
	Rengøring	-5.789	0	-2.137
	Container	0	0	-825
	Budgetteret renholdelse, ej fordelt	0	-100.000	0
	Renholdelse i alt	-91.182	-100.000	-101.842

6	Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
	VVS	-4.732	0	-17.948
	Varmeanlæg	-8.680	0	-39.783
	Ventilationsanlæg	-4.395	0	-41.461
	Elevatoranlæg inkl. serviceabonnement	-46.127	0	-17.328
	Låsesmed	-503	0	-194
	Elektriker	-17.937	0	-25.516
	Tømrer	-16.976	0	-24.168
	Murer	0	0	-9.354
	Porttelefon	-28.178	0	-25.287
	Kloakarbejde	0	0	-2.619
	Småanskaffelser, fællesarealer	-8.383	0	-25.792
	Skadedyrsbekæmpelse	-3.786	0	-2.015
	Gård og have, gartner	-10.000	0	-8.750
	Arbejdsdage, indtægt/udgift	3.127	0	-2.337
	Indvendig vedligeholdelse	-3.600	-3.600	-3.600
	Afskrivning på driftsmidler	-113.181	0	-101.698
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-250.000	0
	Vedligeholdelse, løbende i alt	-263.351	-253.600	-347.850

Noter til årsrapport

7	Vedligeholdelse, renovering m.v.	Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
	Maling opgang B8	-102.946	-90.000	-45.875
	Indgangspartier B8-10	-74.146	-110.000	-12.003
	Nye dørtelefoner	-246.250	-250.000	0
	Vedligeholdelsesplan	0	-215.000	0
	Etablering af internet mv.	0	-250.000	0
	Vedligeholdelse, renovering m.v. i alt	-423.342	-915.000	-57.878

8	Administration	Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
	Administrationshonorar	-75.107	-76.596	-74.599
	Øvrige administration	-4.000	0	-6.687
	Revision og regnskabsassistance	-23.250	-22.000	-25.000
	Revision og regnskabsassistance, reg. sidste år	0	0	875
	Valuar	-25.000	-35.000	0
	Kontorhold, gebyrer m.v.	-13.389	0	-9.774
	Udarbejdelse af varmeregnskab	-22.945	-26.000	-24.471
	Telefongodtgørelse	-6.000	0	-6.000
	Møder og generalforsamlinger	-3.406	0	-5.920
	ABF kontingent	-7.604	0	-7.326
	Ansvarsforsikring	-4.163	0	-3.807
	Telefon, fællesområder	-6.432	0	-6.227
	Afrundinger/differencer	0	0	901
	Budgetteret administration, ej fordelt	0	-36.000	0
	Administration i alt	-191.296	-195.596	-168.035

9	Drift af vaskeri	Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
	Vaskeriindtægter	31.245	0	38.172
	Sæbe og vedligeholdelse	-21.073	0	-17.687
	Henlæggelse til fornyelse af vaskeri	0	0	-15.000
	Budgetteret drift af vaskeri, ej fordelt	0	16.000	0
	Drift af vaskeri i alt	10.172	16.000	5.485

Noter til årsrapport

10	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
	Renter, prioritetsgæld	-392.214	-394.000	-432.273
	Renter, bank	-5.797	0	-34
	Låneomkostninger	0	0	-149.345
	Finansielle omkostninger i alt	-398.011	-394.000	-581.652
11	Ejendommens værdi	2020		
		kr.		2019 kr.
	Anskaffelsessum inkl. købsomkostninger	22.857.854	22.857.854	22.857.854
	Tag og vinduer, 2010	6.877.843	6.877.843	6.877.843
		29.735.697	29.735.697	
	<i>Anskaffelsessum, afskrivningsberettiget:</i>			
	Elevator, 2018	1.957.403	1.957.403	1.957.403
		1.957.403	1.957.403	
	Samlet anskaffelsessum ultimo	31.693.100	31.693.100	31.693.100
	Akk. afskrivninger primo	-106.033	-8.163	-8.163
	Årets afskrivning	-97.870	-97.870	-97.870
		-203.903	-106.033	-106.033
	Ejendommens værdi ultimo	31.489.197	31.587.067	31.587.067
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2019	72.000.000	72.000.000	72.000.000
	Valuarvurdering pr. 31/12 2019. Anvendt afkastprocent 5,15%.	90.900.000		0
	Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering, der er gyldig pr. 1. juli 2020, til brug for eventuel fastholdelse af andelskronen. Der henvises til andelskroneberegningen i note 23.			
	Valuarvurdering indhentet pr. 9/6 2020	90.900.000		

Noter til årsrapport

12	Vaskeri	2020	2019	
		kr.	kr.	
	Vaskeri primo	153.113	0	
	Tilgang	0	153.113	
		153.113	153.113	
	Akkumulerede afskrivninger primo	-3.828	0	
	Årets afskrivning	-15.311	-3.828	
		-19.139	-3.828	
	Vaskeri ultimo	133.974	149.285	
13	Varmeregnskab	2020	2019	
		kr.	kr.	
		Indbetalt a conto varme	-131.565	-131.370
		Afholdte udgifter	138.853	144.334
		Varmeregnskab i alt	7.288	12.964
14	Periodeafgrænsningsposter	2020	2019	
		kr.	kr.	
		Periodiseret forsikring, ABF kontingent, vand og YOUSEE	63.367	59.141
		Periodeafgrænsningsposter i alt	63.367	59.141
15	Bankindestående	2020	2019	
		kr.	kr.	
		Nykredit Bank, 5471 2024839	71.193	2.441.099
		Sparekassen Sjælland, bestyrelseskonto	4.829	7.073
		Bankindestående i alt	76.022	2.448.172
16	Overført resultat	2020	2019	
		kr.	kr.	
		Saldo primo	6.286.636	5.622.956
		Overført restandel af årets resultat	542.523	663.680
		Overført fra "vedligeholdelsesfond" til forbedring af ejendom	-3.000.000	0
		Overført fra "henlæggelse til fornyelse af vaskeri"	180.000	0
		Overført resultat ultimo	4.009.159	6.286.636

Noter til årsrapport

17	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2020	2019
		kr.	kr.
	Saldo primo	3.863.965	3.863.965
	Årets anvendelse til dækning af årets vedligeholdelse	-246.250	0
	Anvendt til forbedring af ejendom, overført til "overført resultat"	3.000.000	0
	Vedligeholdelsesfond ultimo	6.617.715	3.863.965

18	Henlæggelse til fornyelse af vaskeri (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2020	2019
		kr.	kr.
	Saldo primo	180.000	165.000
	Årets henlæggelse til fremtidig udskiftning af vaskeri	15.000	15.000
	Anvendt til udskiftning af vaskeri 2019, overført til "overført resultat"	-180.000	0
	Henlæggelse til fornyelse af vaskeri ultimo	15.000	180.000

19	Prioritetsgæld	Kursværdi	2020	2019
		kr.	kr.	kr.
	Nykredit nr. 4	17.605.795	15.993.000	15.993.000
	Nykredit nr. 7	6.946.005	6.629.734	6.848.129
	Prioritetsgæld i alt	24.551.800	22.622.734	22.841.129

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	221.982	218.395
Lang del af gæld (mere end 1 år)	22.400.752	22.622.734
	22.622.734	22.841.129
Restgæld efter 5 år, afrundet	21.476.000	21.713.000

Navn	Nykredit nr. 4
Art	Tilpasningslån
Rente	1,12%
Restløbetid	18,00
Afdragsfrit indtil	udløb
Rente fast indtil	31/12 2028
Næste års afdrag	0

Noter til årsrapport

Navn	Nykredit nr. 7
Art	Kontantlån
Rente	1,63%
Restløbetid	24,50
Afdragsfrit	nej
Rente fast indtil	udløb
Næste års afdrag	221.982

20	Indvendig vedligeholdelse §22	2020	2019
		kr.	kr.
	Primo	43.271	39.671
	Indbetalt fra lejere	3.600	3.600
	Indvendig vedligeholdelse §22 i alt	46.871	43.271

21	Anden gæld	2020	2019
		kr.	kr.
	Revision	22.000	25.000
	Øvrige skyldige omkostninger	9.830	60.428
	Anden gæld i alt	31.830	85.428

22 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 22.622.734 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 31.489.197.

Til sikkerhed for kredit til pengeinstitutter kr. 0 er deponeret ejerpantebrev kr. 7.137.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 31.489.197.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24, 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.

Noter til årsrapport

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 opsige det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 1 lejemål til ikke-medlemmer.

Beregning af andelskronen

23 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a)	Anskaffelseshærdien	<u>29.735.697</u>
b)	Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2020	<u>90.900.000</u>
b)	Handelsværdien fastholdt 1. juli 2020	<u>90.900.000 *</u>
c)	Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>72.000.000</u>

*Andelsboligforeningens handelsværdi er fastholdt til en gyldig valuarvurdering pr. 1. juli 2020.

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

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Ejendomsværdi	29.735.697	90.900.000	72.000.000
Bogført værdi	<u>-31.489.197</u>	<u>-31.489.197</u>	<u>-31.489.197</u>
Regulering	<u>-1.753.500</u>	<u>59.410.803</u>	<u>40.510.803</u>
Bogført prioritetsgæld	0	22.622.734	22.622.734
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-24.551.800</u>	<u>-24.551.800</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>-1.929.066</u>	<u>-1.929.066</u>
Vedligeholdelsesfond	-6.617.715	-6.617.715	-6.617.715
Henlæggelse til fornyelse af vaskeri	-15.000	-15.000	-15.000
Egenkapital	<u>11.556.250</u>	<u>11.556.250</u>	<u>11.556.250</u>
Regulering	<u>4.923.535</u>	<u>4.923.535</u>	<u>4.923.535</u>
Reguleret egenkapital	<u>3.170.035</u>	<u>62.405.272</u>	<u>43.505.272</u>
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	<u>3,466882</u>	<u>68,249000</u>	<u>47,579174</u>

Beregning af andelskronen

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Marielystvej 3, 1. tv.	12.289,19	42.605	838.725	584.710
Marielystvej 3, 1. mf.	21.975,56	76.187	1.499.810	1.045.579
Marielystvej 3, 1. th.	19.104,34	66.232	1.303.852	908.969
Marielystvej 3, 2. tv.	12.289,19	42.605	838.725	584.710
Marielystvej 3, 2. mf.	21.975,56	76.187	1.499.810	1.045.579
Marielystvej 3, 2. th.	19.104,34	66.232	1.303.852	908.969
Marielystvej 3, 3. tv.	12.289,19	42.605	838.725	584.710
Marielystvej 3, 3. mf.	21.975,56	76.187	1.499.810	1.045.579
Marielystvej 3, 3. th.	19.104,34	66.232	1.303.852	908.969
Marielystvej 3, 4. tv.	32.633,79	113.138	2.227.224	1.552.689
Marielystvej 3, 4. th.	17.785,03	61.659	1.213.811	846.197
Marielystvej 5, 1. tv.	20.249,81	70.204	1.382.029	963.469
Marielystvej 5, 1. mf.	15.767,33	54.663	1.076.105	750.197
Marielystvej 5, 1. th.	37.807,54	131.074	2.580.327	1.798.852
Marielystvej 5, 2. tv.	20.249,81	70.204	1.382.029	963.469
Marielystvej 5, 2. mf.	15.766,25	54.660	1.076.031	750.145
Marielystvej 5, 2. th.	37.806,46	131.071	2.580.253	1.798.800
Marielystvej 5, 3. tv.	20.249,81	70.204	1.382.029	963.469
Marielystvej 5, 3. mf.	15.767,33	54.663	1.076.105	750.197
Marielystvej 5, 3. th.	37.806,46	131.071	2.580.253	1.798.800
Marielystvej 5, 4. tv.	19.130,90	66.325	1.305.665	910.232
Marielystvej 5, 4. mf.	26.515,06	91.925	1.809.626	1.261.565
Marielystvej 5, 4. th.	58.245,25	201.929	3.975.180	2.771.261
Bendzvej 8, 1. tv.	21.561,49	74.751	1.471.550	1.025.878
Bendzvej 8, 1. th.	22.600,79	78.354	1.542.481	1.075.327
Bendzvej 8, 2. th.	22.600,79	78.354	1.542.481	1.075.327
Bendzvej 8, 3. tv.	21.561,49	74.751	1.471.550	1.025.878
Bendzvej 8, 3. th.	22.600,79	78.354	1.542.481	1.075.327
Bendzvej 8, 4. tv.	31.858,53	110.450	2.174.313	1.515.803
Bendzvej 8, 4. th.	35.721,91	123.844	2.437.985	1.699.619
Bendzvej 10, 1. tv.	21.561,81	74.752	1.471.572	1.025.893
Bendzvej 10, 1. th.	22.580,99	78.286	1.541.130	1.074.385
Bendzvej 10, 2. tv.	21.561,81	74.752	1.471.572	1.025.893
Bendzvej 10, 2. th.	22.580,86	78.285	1.541.121	1.074.379
Bendzvej 10, 3. tv.	21.561,81	74.752	1.471.572	1.025.893
Bendzvej 10, 3. th.	22.580,86	78.285	1.541.121	1.074.379
Bendzvej 10, 4. tv.	31.858,92	110.451	2.174.339	1.515.821
Bendzvej 10, 4. th.	35.695,40	123.752	2.436.175	1.698.358
I alt	<u>914.376,35</u>	<u>3.170.035</u>	<u>62.405.272</u>	<u>43.505.272</u>

Beregning af andelskronen

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.

Andelsværdien pr. indskudskrone udgjorde pr. 31. december 2019 kr. 52,690000

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen,
at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til** kr. 68,249000

Lovkrævede nøgleoplysninger

24 Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealet. 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.

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Ref.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
		2018 m ²	2019 m ²	2020 m ²	2020 stk.
B1	Andelsboliger	3.458	3.458	3.451	38
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	71	71	78	1
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	3.529	3.529	3.529	39

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		

Lovkrævede nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Forklaring til beregning	Ejendomsværdi (F2)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2020		
		Kr.		Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	90.900.000		25.758
	Forklaring til beregning	Andre reserver (F3)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2020		
		Kr.		Gns. kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.632.715		1.879
	Forklaring til beregning	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	7,3%		

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	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		591
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		15

Lovkrævede nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af	Årets resultat		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2018	2019	2020
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	128	196	90
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)			

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 23)	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2	(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	18.083	
K2	5.815	
K3	23.898	
Andelsværdi		
+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)		
Teknisk andelsværdi		

Forklaring til beregning	Vedligeholdelse pr år		
	m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.	2018	2019	2020
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	65	99	75
M2	64	16	120
M3	129	115	195
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)			
Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m ²)			
Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)			

Forklaring til beregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.	%	
P	27,8%	
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		

Forklaring til beregning	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2018	2019	2020
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	53	58	63
Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)			

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.”

Mie Emma Børre Mangelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: PID:9208-2002-2-568108955036

IP: 83.92.xxx.xxx

2021-03-16 07:09:17Z

NEM ID 

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 188.179.xxx.xxx

2021-03-16 07:12:01Z

NEM ID 

Charlotte Simonsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: PID:9208-2002-2-088191971363

IP: 94.101.xxx.xxx

2021-03-16 07:18:24Z

NEM ID 

Simon Rothenborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: PID:9208-2002-2-389057335946

IP: 130.226.xxx.xxx

2021-03-16 08:00:19Z

NEM ID 

Birgitte Rosendal

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: PID:9208-2002-2-540018077710

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-03-16 14:18:45Z

NEM ID 

Kim Perneckzi Bording

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: PID:9208-2002-2-122519078299

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-18 11:40:39Z

NEM ID 

Rikke Alice Bille

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Marielyst

Serienummer: PID:9208-2002-2-774746644205

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-04-05 11:42:52Z

NEM ID 

Ebbe Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Revision Vadestedet

Serienummer: CVR:27433863-RID:1120743303817

IP: 51.105.xxx.xxx

2021-04-05 11:46:52Z

NEM ID 

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