

Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"
Hans Egedes Vej 60
8200 Aarhus N

CVR-nummer: 35 79 37 71

ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 - 31. december 2015

(90. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2016

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Ledelsesberetning mv.	5
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Noter	12
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"	16
Budget 2016	19

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 16. marts 2016

Bestyrelse

Anders Damsgaard
Formand

Claus Mikkelsen
Næstformand

Jais Lytje Oehlers
Kasserer

Tina Carstensen
Sekretær

Nils Tjell
Forsikring

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926".

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926" for perioden 1. januar - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder 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 revisionshandlinger 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 andelsboligforeningens 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 andelsforeningens 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Viby J, den 16. marts 2016

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Uffe S. Veigert
Registreret revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"
Hans Egedes Vej 60
8200 Aarhus N

Hjemmeside: www.marienlund1926.dk

CVR-nr: 35 79 37 71

Stiftet: 5. juni 1926

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anders Damsgaard, formand
Claus Mikkelsen, næstformand
Jais Lytje Oehlers, kasserer
Tina Carstensen, sekretær
Nils Tjell, forsikring

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S, Erhvervscenter Jylland Øst
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 - 6
8260 Viby J

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalt boligafgift samt forud modtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forud modtaget boligafgift.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Skat af årets resultat

Da foreningen ikke er skattepligtig, er der ikke afsat skat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Som dagsværdi er anvendt den seneste offentlige ejendomsvurdering, idet det vurderes, at denne er en anvendelig indikator for dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendom vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for ejendommen opgøres som den højeste værdi af dagsværdien og kapitalværdien. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	Budget 2015	2014
1 Indtægter, andelshavere.....	1.020.872	1.020.600	975.622
2 Øvrige indtægter	0	0	8.750
Indtægter i alt.....	1.020.872	1.020.600	984.372
3 Ejendomsskat og forsikringer	(783.758)	(735.000)	(734.659)
4 Forbrugsafgifter	(113.675)	(130.000)	(119.983)
5 Salgsomkostninger	(500)	(2.000)	(1.200)
6 Administrationsomkostninger	(18.007)	(79.500)	(74.063)
7 Øvrige foreningsomkostninger	(48.654)	(38.500)	(43.896)
Omkostninger i alt.....	(964.594)	(985.000)	(973.801)
Resultat før finansielle poster.....	56.278	35.600	10.571
8 Finansielle indtægter	14	0	74
9 Finansieringsomkostninger	(6.526)	(5.000)	(6.168)
Finansiering i alt.....	(6.512)	(5.000)	(6.094)
Årets resultat	49.766	30.600	4.477
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat.....	49.766	30.600	4.477
Resultatdisponering i alt.....	49.766	30.600	4.477

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015	2014
10 Grunde og bygninger.....	125.550.000	125.550.000
Materielle anlægsaktiver i alt	125.550.000	125.550.000
Anlægsaktiver	125.550.000	125.550.000
11 Likvide beholdninger	856.010	806.244
Omsætningsaktiver	856.010	806.244
AKTIVER	126.406.010	126.356.244

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Andelsindskud	1.569.016	1.569.016
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	124.320.844	124.320.844
Overført resultat m.v.	516.150	466.384
12 Egenkapital	126.406.010	126.356.244
PASSIVER	126.406.010	126.356.244
13 Eventualposter mv.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Bestyrelsens ansvarsforsikring		
16 Beregning af andelsværdi		

NOTER

	2015	Budget 2015	2014
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift.....	1.020.872	1.020.600	975.622
Indtægter, andelshavere i alt.....	1.020.872	1.020.600	975.622
2 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	0	0	8.750
Øvrige indtægter i alt	0	0	8.750
3 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	660.941	613.000	613.230
Forsikringer.....	122.817	122.000	121.429
Ejendomsskat og forsikringer i alt	783.758	735.000	734.659
4 Forbrugsafgifter			
Renovation	113.675	130.000	119.983
Forbrugsafgifter i alt	113.675	130.000	119.983
5 Salgsomkostninger			
Gaver og blomster	500	2.000	1.200
Salgsomkostninger i alt	500	2.000	1.200
6 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	0	1.000	65
IT-udgifter	232	0	239
Småanskaffelser	900	0	8.759
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	10.625	8.500	8.750
Advokathonorar	6.250	40.000	56.250
Ingenør eller øvrige honorarer.....	0	30.000	0
Administrationsomkostninger i alt	18.007	79.500	74.063

NOTER

	2015	2015	2014
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar.....	17.000	17.000	17.000
Vurderingshonorar, overdragelser.....	3.750	0	3.750
Valuarvurdering	7.500	0	6.250
Generalforsamling	16.186	18.000	13.728
Mødeudgifter	390	0	0
Bestyrelsesforsikring	3.204	3.500	3.168
Øvrige udgifter	624	0	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	48.654	38.500	43.896
8 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	14	0	74
Finansielle indtægter i alt	14	0	74
9 Finansieringsomkostninger			
Gebyrer mv.....	6.526	5.000	6.168
Finansieringsomkostninger i alt	6.526	5.000	6.168
10 Grunde og bygninger		2015	2014
Kostpris, primo.....		1.229.156	1.229.156
Kostpris i alt		1.229.156	1.229.156
Opskrivninger, primo		124.320.844	128.370.844
Afgang i årets løb		0	(4.050.000)
Opskrivninger i alt		124.320.844	124.320.844
Grunde og bygninger i alt.....		125.550.000	125.550.000

NOTER

	2015	2014
11 Likvide beholdninger		
Kasse.....	2.231	1.950
Nordea 9780 403 360.....	778.557	718.193
Nordea 0246 281 408.....	75.222	86.101
Likvide beholdninger i alt	856.010	806.244
12 Egenkapital		
Andelsindskud		
Boligandele I.....	82.620	82.620
Boligandele II.....	1.486.396	1.486.396
	1.569.016	1.569.016
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	124.320.844	128.370.844
Årets tilbageførsel af opskrivning	0	(4.050.000)
	124.320.844	124.320.844
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	466.384	461.907
Årets resultat	49.766	4.477
	516.150	466.384
Egenkapital før andre reserver	126.406.010	126.356.244
Egenkapital i alt	126.406.010	126.356.244
13 Eventualposter mv.		
Andelsboligforeningen har ikke påtaget sig kautions, garanti- eller lignende forpligtelser.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er ingen panthæftelser eller sikkerhedsstillelser.		

NOTER

2015

2014

15 Bestyrelsens ansvarsforsikring

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar har bestyrelsen tegnet ansvarsforsikring jvf. vedtægternes § 31.5. Forsikringssummen udgør 1 mill. kr. pr. forsikringsår, dog højst kr. 250.000 kr. pr. forsikringskrav. Der er regler om selvrisko.

16 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (kostpris) samt foreningens vedtægter:

Egenkapitalen er opgjort til 126.406.010 kr., hvilket betyder, at værdien af det oprindeligt betalte indskud på kr. 29.056 beregnes til en ultimoværdi på 2.340.852 kr.

Til brug for beregning af den maksimale andelsværdi anvendes den seneste valuarvurdering.

Egenkapitalen kan således opgøres således:

Ejendomsværdi jfr. Valuar	215.000.000
Grundværdi	-67.500.000
Øvrige aktiver	<u>856.010</u>
Reguleret egenkapital	<u>148.356.010</u>
Den maksimale andelsværdi kan således opgøres til	<u>2.747.334</u>

Bestyrelsen foreslår andelenes maksimumværdi ved salg til 2.731.481 kr. Beløbet er eksklusiv eventuelle forbedringer som andelshaver kan tage sig særskilt betaling for jf. vedtægternes § 14.

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31. december 2015			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2015			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2015			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2015 - 31. december 2015			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	54	6.059		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	54	6.059		
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes 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, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1926
D2	Ejendommens opførelsesår				1926
E		Ja	Nej		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		215.000.000	35.484
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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	
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			168
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	1	1	8
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			20.862
K2	Gæld - omsætningsaktiver			-141
K3	Teknisk andelsværdi			21.003

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M	Vedligeholdelsen påhviler den enkelte andelshaver *)	Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	*)	*)	*)
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	*)	*)	*)
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	*)	*)	*)
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			100,0 %
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

Budget 2016

Ejendomsudgifter:

Ejendomsskatter	693.000
Renovation	115.000
Bygningsforsikringer	123.000
I alt	931.000

Administrationsudgifter:

Bestyrelseshonorar	17.000
Revision	10.500
Advokat	40.000
Driftsrådgivning	30.000
Kontorartikler og porto	1.000
Betalingservice og bankgebyr	5.000
Generalforsamling og møder	18.000
Bestyrelsens ansvarsforsikring	3.500
Repræsentation	2.000
I alt	127.000

OMKOSTNINGER I ALT

1.058.000

Boligafgifter budgetteret:

54 boliger á kr. 1.575 pr. måned 1/1-30/4 2016	340.200
54 boliger á kr. 1.660 pr. måned 1/5-31/12 2016	717.120
Renteindtægter anslået	1.000

Indtægter i alt

1.058.320

Budgetteret overskud

320

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at boligafgiften fastsættes til 1.660 kr. pr. 1. maj 2016.