

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

CVR-nummer: 35 79 37 71

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2016 - 31. december 2016

(91. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2017

\_\_\_\_\_  
dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Bestyrelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Ledelsesberetning mv.	7
Foreningsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	9
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance, aktiver .....	13
Balance, passiver .....	14
Noter .....	15
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926" .....	19
Budget 2017 .....	22



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

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 10. marts 2017

**Bestyrelse**

Anders Damsgaard  
Formand

Claus Mikkelsen  
Næstformand

Jais Lytje Oehlers  
Kasserer

Tina Carstensen  
Sekretær

Nils Tjell  
Forsikring



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926".**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926" for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen 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 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.

**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 væsentli



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 10. marts 2017

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

Uffe S. Veigert  
Registreret revisor

UDKAST

Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**

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

Hjemmeside: [www.marienlund1926.dk](http://www.marienlund1926.dk)  
E-mail: [anders@steiniche.com](mailto:anders@steiniche.com)

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 E  
8260 Viby J



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Andelsboligforeningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926".

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2016.

### Udviklingen i andelsboligforeningens aktiviteter og økonomiske forhold

Andelsboligforeningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.





## 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.

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

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.



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### Skat af årets resultat

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

### 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.



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**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.

**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.

UDKAST



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	Budget 2016	2015
1 Indtægter, andelshavere.....	1.019.297	1.057.320	1.020.872
2 Øvrige indtægter.....	18.750	0	0
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.038.047</b>	<b>1.057.320</b>	<b>1.020.872</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	(774.912)	(816.000)	(783.758)
4 Forbrugsafgifter.....	(115.616)	(115.000)	(113.675)
5 Salgsomkostninger.....	0	(2.000)	(500)
6 Administrationsomkostninger.....	(17.107)	(81.500)	(18.007)
7 Øvrige foreningsomkostninger.....	(56.994)	(38.500)	(48.654)
<b>Omkostninger i alt.....</b>	<b>(964.629)</b>	<b>(1.053.000)</b>	<b>(964.594)</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>73.418</b>	<b>4.320</b>	<b>56.278</b>
8 Finansielle indtægter.....	0	1.000	14
9 Finansieringsomkostninger.....	(7.451)	(5.000)	(6.526)
<b>Finansiering i alt.....</b>	<b>(7.451)</b>	<b>(4.000)</b>	<b>(6.512)</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>65.967</b>	<b>320</b>	<b>49.766</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Overført restandel af årets resultat.....	65.967	320	49.766
<b>Resultatdisponering i alt.....</b>	<b>65.967</b>	<b>320</b>	<b>49.766</b>



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015
10 Grunde og bygninger.....	125.550.000	125.550.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>125.550.000</b>	<b>125.550.000</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>125.550.000</b>	<b>125.550.000</b>
11 Likvide beholdninger .....	1.034.036	856.010
Omsætningsaktiver .....	1.034.036	856.010
<b>AKTIVER .....</b>	<b>126.584.036</b>	<b>126.406.010</b>

UDKAST



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Andelsindskud .....	1.569.016	1.569.016
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....	124.320.844	124.320.844
Overført resultat m.v.....	582.117	516.150
<b>12 Egenkapital .....</b>	<b>126.471.977</b>	<b>126.406.010</b>
13 Øvrig anden gæld .....	112.059	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>112.059</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>112.059</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>126.584.036</b>	<b>126.406.010</b>
14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Bestyrelsens ansvarsforsikring		
17 Beregning af andelsværdi		



NOTER

	2016	Budget 2016	2015
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift.....	1.019.297	1.057.320	1.020.872
<b>Indtægter, andelshavere i alt.....</b>	<b>1.019.297</b>	<b>1.057.320</b>	<b>1.020.872</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>			
Gebyr ved salg .....	18.750	0	0
<b>Øvrige indtægter i alt .....</b>	<b>18.750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat.....	660.383	693.000	660.941
Forsikringer.....	114.529	123.000	122.817
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt ....</b>	<b>774.912</b>	<b>816.000</b>	<b>783.758</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation .....	115.616	115.000	113.675
<b>Forbrugsafgifter i alt .....</b>	<b>115.616</b>	<b>115.000</b>	<b>113.675</b>
<b>5 Salgsomkostninger</b>			
Gaver og blomster.....	0	2.000	500
<b>Salgsomkostninger i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>	<b>500</b>
<b>6 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorartikler/tryksager .....	0	1.000	0
IT-udgifter .....	232	0	232
Småanskaffelser.....	0	0	900
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	10.625	10.500	10.625
Advokathonorar .....	6.250	40.000	6.250
Ingenør eller øvrige honorarer.....	0	30.000	0
<b>Administrationsomkostninger i alt ....</b>	<b>17.107</b>	<b>81.500</b>	<b>18.007</b>



NOTER

	2016	Budget 2016	2015
<b>7 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar.....	17.000	17.000	17.000
Vurderingshonorar, overdragelser.....	11.250	0	3.750
Valuarvurdering .....	0	0	7.500
Generalforsamling .....	19.266	18.000	16.186
Mødeudgifter .....	6.157	0	390
Bestyrelsesforsikring .....	3.321	3.500	3.204
Øvrige udgifter .....	0	0	624
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt.....</b>	<b>56.994</b>	<b>38.500</b>	<b>48.654</b>
<b>8 Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter .....	0	1.000	14
<b>Finansielle indtægter i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>14</b>
<b>9 Finansieringsomkostninger</b>			
Gebyrer mv.....	7.451	5.000	6.526
<b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>	<b>7.451</b>	<b>5.000</b>	<b>6.526</b>
<b>10 Grunde og bygninger</b>		2016	2015
Kostpris, primo.....		1.229.156	1.229.156
Kostpris i alt		1.229.156	1.229.156
Opskrivninger, primo .....		124.320.844	124.320.844
Opskrivninger i alt		124.320.844	124.320.844
<b>Grunde og bygninger i alt.....</b>		<b>125.550.000</b>	<b>125.550.000</b>
<b>11 Likvide beholdninger</b>			
Kasse.....		0	2.231
Nordea 9780 403 360.....		958.814	778.557
Nordea 0246 281 408.....		75.222	75.222
<b>Likvide beholdninger i alt .....</b>		<b>1.034.036</b>	<b>856.010</b>





NOTER

	2016	2015
<b>12 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Boligandele I.....	82.620	82.620
Boligandele II.....	1.486.396	1.486.396
	<b>1.569.016</b>	<b>1.569.016</b>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo .....	124.320.844	124.320.844
	<b>124.320.844</b>	<b>124.320.844</b>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	516.150	466.384
Årets resultat .....	65.967	49.766
	<b>582.117</b>	<b>516.150</b>
<b>Egenkapital før andre reserver .....</b>	<b>126.471.977</b>	<b>126.406.010</b>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>126.471.977</b>	<b>126.406.010</b>
<b>13 Øvrig anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger .....	112.059	0
<b>Øvrig anden gæld i alt.....</b>	<b>112.059</b>	<b>0</b>
<b>14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Andelsboligforeningen har ikke påtaget sig kautions, garanti- eller lignende forpligtelser.		
<b>15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er ingen pant hæftelser eller sikkerhedsstillelser.		
<b>16 Bestyrelsens ansvarsforsikring</b>		
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 selvrisiko.		



NOTER

2016

2015

**17 Beregning af andelsværdi**

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

Egenkapitalen er opgjort til 126.471.977 kr., hvilket betyder, at værdien af det oprindeligt betalte indskud på kr. 29.056 beregnes til en ultimoværdi på 2.342.74 kr.

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

Egenkapitalen kan opgøres således:

Ejendomsværdi jf. indhentet valuarvurdering	235.000.000
Grundværdi	-80.000.000
Øvrige aktiver	1.034.036
Anden gæld	<u>-119.059</u>
Reguleret egenkapital	<u>155.914.977</u>
Den maksimale andelsværdi kan således opgøres til	<u>2.887.314</u>

Bestyrelsen foreslår andelenes maksimumværdi ved salg til 2.887.314 kr. Beløbet er eksklusiv eventuelle forbedringer som andelshaver kan tage sig særskilt betaling for jf. vedtægternes § 14.

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31. december 2016			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2016			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2016			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2016 - 31. december 2016			
<b>B</b>			Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	
B1	Andelsboliger		54	6.059	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt		54	6.059	
<b>C</b>	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:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår				1926
D2	Ejendommens opførelsesår				1926
<b>E</b>				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:				



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

NOTER

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		<b>155.000.000</b>	<b>25.582</b>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
<b>G</b>			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	
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			168
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	1	5	11
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			25.734
K2	Gæld - omsætningsaktiver			-151
K3	Teknisk andelsværdi			25.583



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

NOTER

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



**Ejendomsudgifter:**

Ejendomsskatter	693.000
Renovation	115.000
Bygningsforsikringer	120.000

**I alt** **928.000**

**Administrationsudgifter:**

Bestyrelseshonorar	17.000
Revision	11.000
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** **127.500**

**OMKOSTNINGER I ALT** **1.055.500**

**Boligafgifter budgetteret:**

54 boliger á kr. 1.660 pr. måned 1.075.680

**Indtægter i alt** **1.075.680**

**Budgetteret resultat** **20.180**

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

