

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

CVR-nummer: 35 79 37 71

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 - 31. december 2018*

(93. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2019

dirigent



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Noter	15
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"	22
Budget 2019	25

This document has esignatur Agreement-ID: 8d6b69ebMN Tm18767809



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

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 1. marts 2019

Bestyrelse

Anders Damsgaard
formand

Nils Tjell
næstformand

Jais Lytje Oehlers
kasserer

Christian Lambertsen

Tina Carstensen



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

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 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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, andelsboligforeningslovens § 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig



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 revisionshandling, 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 1. marts 2019

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

Uffe S. Veigert
Registreret revisor
mne16532



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926" Hans Egedes Vej 60 8200 Aarhus N
	Hjemmeside: www.marienlund1926.dk E-mail: jasilytje@gmail.com
	CVR-nr: 35 79 37 71 Stiftet: 5. juni 1926 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Damsgaard, formand Nils Tjell, næstformand Jais Lytje Oehlers, kasserer Christian Lambertsen Tina Carstensen
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S 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 2018.

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.



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet 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.



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	Budget 2018	2017
1 Indtægter, andelshavere.....	2.351.700	2.332.800	1.677.413
2 Øvrige indtægter	14.400	0	6.850
Indtægter i alt	2.366.100	2.332.800	1.684.263
3 Ejendomsskat og forsikringer	(809.497)	(816.000)	(774.142)
4 Forbrugsafgifter	(128.348)	(115.000)	(112.143)
5 Salgsomkostninger	0	(2.000)	(911)
6 Administrationsomkostninger	(27.316)	(46.500)	(31.688)
7 Øvrige foreningsomkostninger	(47.096)	(38.500)	(78.373)
Omkostninger i alt	(1.012.257)	(1.018.000)	(997.257)
Resultat før finansielle poster	1.353.843	1.314.800	687.006
8 Finansielle indtægter	0	0	2.404
9 Finansieringsomkostninger	(1.098.452)	(948.000)	(636.420)
Finansiering i alt	(1.098.452)	(948.000)	(634.016)
Årets resultat	255.391	366.800	52.990
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag	350.317	350.000	200.460
Overført restandel af årets resultat.....	(94.927)	16.800	(147.469)
Resultatdisponering i alt.....	255.390	366.800	52.991



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
 AKTIVER

	2018	2017
10 Grunde og bygninger.....	242.500.000	242.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	242.500.000	242.500.000
Anlægsaktiver	242.500.000	242.500.000
Restancer, andelshavere	0	7.200
Tilgodehavender i alt.....	0	7.200
11 Likvide beholdninger	928.160	3.963.234
Omsætningsaktiver	928.160	3.970.434
AKTIVER	243.428.160	246.470.434



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Andelsindskud	1.569.016	1.569.016
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....	169.874.446	169.874.446
Overført resultat m.v.....	890.498	635.108
12 Egenkapital	172.333.960	172.078.570
13 Prioritetsgæld	71.094.200	71.288.115
Langfristede gældsforpligtelser i alt	71.094.200	71.288.115
14 Øvrig anden gæld	0	3.103.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	0	3.103.750
Gældsforpligtelser.....	71.094.200	74.391.865
PASSIVER	243.428.160	246.470.435
15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Andelshaverindskud		
18 Beregning af andelsværdi		



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

NOTER

	2018	Budget 2018	2017
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift.....	2.351.700	2.332.800	1.677.413
Indtægter, andelshavere i alt.....	2.351.700	2.332.800	1.677.413
2 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	14.400	0	6.250
Udlejning telt.....	0	0	600
Øvrige indtægter i alt	14.400	0	6.850
3 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	696.492	693.000	657.534
Forsikringer.....	113.005	123.000	116.608
Ejendomsskat og forsikringer i alt	809.497	816.000	774.142
4 Forbrugsafgifter			
Renovation	128.348	115.000	112.143
Forbrugsafgifter i alt	128.348	115.000	112.143
5 Salgsomkostninger			
Gaver og blomster	0	2.000	911
Salgsomkostninger i alt	0	2.000	911
6 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	0	1.000	208
IT-udgifter	303	0	292
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	13.750	10.500	10.938
Advokathonorar	4.000	5.000	16.250
Rådgivning og administration.....	0	0	4.000
Ingeniør eller øvrige honorarer.....	9.263	30.000	0
Administrationsomkostninger i alt	27.316	46.500	31.688



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

NOTER

	2018	Budget 2018	2017
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar.....	17.000	17.000	17.000
Vurderingshonorar, overdragelser.....	(3.750)	0	16.625
Valuarvurdering	8.125	0	7.875
Generalforsamling	22.063	18.000	23.490
Mødeudgifter	224	0	10.002
Bestyrelsesforsikring	3.434	3.500	3.381
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	47.096	38.500	78.373
8 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	0	0	2.404
Finansielle indtægter i alt	0	0	2.404
9 Finansieringsomkostninger			
Gebyrer mv.....	5.545	5.000	5.587
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	936.504	943.000	552.631
Amortisationsfradrag	156.403	0	78.202
Finansieringsomkostninger i alt	1.098.452	948.000	636.420



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

NOTER

	2018	2017
10 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo.....	72.625.554	1.229.156
Tilgang i årets løb	0	71.396.398
	<hr/>	<hr/>
Kostpris i alt	72.625.554	72.625.554
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	169.874.446	124.320.844
Årets opskrivninger.....	0	45.553.602
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger i alt	169.874.446	169.874.446
	<hr/>	<hr/>
Grunde og bygninger i alt.....	242.500.000	242.500.000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 5. februar 2019 af ejendomsmægler og valuar Allan Bante (Lokalmæglerne). Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør 125.550.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en husleje pr. kvm på ca. 1.300 kr. og en afkastprocent på ca. 4,0%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en investor/køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkast, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.</p>		
11 Likvide beholdninger		
Nordea 9780 403 360.....	852.938	3.888.012
Nordea 0246 281 408.....	75.222	75.222
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger i alt	928.160	3.963.234
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

NOTER

	2018	2017
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	169.874.446	124.320.844
Årets opskrivning	0	45.553.602
	169.874.446	169.874.446
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	635.108	582.117
Årets resultat	(94.927)	(147.469)
Betalte prioritetsafdrag	350.317	200.460
	890.498	635.108
Egenkapital før andre reserver	172.333.960	172.078.570
Egenkapital i alt	172.333.960	172.078.570
13 Prioritetsgæld		
Nordea Kredit, opr. 14.512.000, 2 %.....	13.961.222	14.311.540
Periodiseret kurstab mv.....	(215.285)	(222.839)
Nordea Kredit, opr. 21.767.000. S3 rentetilpasning.....	21.767.000	21.767.000
Periodiseret kurstab mv.....	(329.156)	(340.807)
Nordea Kredit, opr. 37.490.000, 1 %.....	37.008.000	37.008.000
Periodiseret kurstab mv.....	(1.097.581)	(1.234.779)
Prioritetsgæld i alt	71.094.200	71.288.115
Kursværdien andrager kr. 73.529.088.		
14 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	0	3.750
Mellemregning ved salg af andele.....	0	3.100.000
Øvrig anden gæld i alt.....	0	3.103.750



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

NOTER

2018

2017

15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Andelsboligforeningen har ikke påtaget sig kautions, garanti- eller lignende forpligtelser.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pant hæftelser eller sikkerhedsstillelser.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 72.736 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør t.kr. 242.500.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

17 Andelshaverindskud

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.



NOTER

2018 2017

18 Beregning af andelsværdi

Andelshaverindskuddet hidrører fra 54 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 1.569.016.

Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2018 kr. **108,33** (afrundet), hvilket beløb fremkommer på følgende måde:

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den af valuaren den. 5. februar 2019 fastsatte kontante ejendomsværdi kr. 242.500.000.

Denne vurdering forudsættes også at være gældende pr. 31. december 2018.

Opmærksomheden henledes i den forbindelse på, at den af valuaren foretagne vurdering ikke må lægges til grund ved overdragelser af andelslejligheder, som finder sted senere end 18 måneder fra vurderingsdatoen.

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

Egenkapitalen er opgjort til 169.972.078 kr., hvilket betyder, at værdien af det oprindeligt betalte indskud på kr. 29.056 beregnes til en ultimoværdi på 3.147.647 kr.

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

Andelshaverindskud		1.569.016
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		170.764.944
Korrektion vedrørende:		
Restgæld prioritetsgæld	72.736.222	
Kursværdi prioritetsgæld	(73.529.088)	(792.866)
Korrigeret egenkapital herefter		169.972.078

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone: $169.972.078 / 1.569.016 = 108,33$ (s.å. 108,11)

Andelsværdien for den enkelte andelsbolig vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	Antal	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2018	*Vedtaget andelsværdi årsrapport 2017
Andelsværdi.....	54	29.056	3.147.647	3.141.187
*Vedtaget andelskrone 108,11				



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

NOTER

2018

2017

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 2018			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2018			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2018			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2018 - 31. december 2018			
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:				



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

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		242.500.000	40.023
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	Boligaftag			390
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	11	9	42
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			28.053
K2	Gæld - omsætningsaktiver			11.580
K3	Teknisk andelsværdi			39.633



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

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)			71,0 %
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	33	58



Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

BUDGET 2019

Ejendomsudgifter:

Ejendomsskatter	733.000
Renovation	130.000
Bygningsforsikringer	115.000
I alt	978.000

Administrationsudgifter:

Bestyrelshonorar	17.000
Revision	14.000
Advokat	5.000
Driftsrådgivning	10.000
Valuar	15.000
Kontorartikler og porto	1.000
Betalingservice og bankgebyr	5.000
Generalforsamling og møder	22.000
Bestyrelsens ansvarsforsikring	3.500
Repræsentation	2.000
I alt	94.000

Prioritetsydelse:

Ydelser Nordea Kredit	712.000
Ydelser Nordea Kredit	64.000
Ydelser Nordea Kredit	517.000
Amortisationsfradrag	150.000
I alt	1.443.000

OMKOSTNINGER I ALT	2.515.500
---------------------------------	------------------

Boligafgifter budgetteret:

54 boliger á kr. 3.650 pr. måned – 1/1 – 31/5 2019	985.500
54 boliger á kr. 3.900 pr. måned – 1/6 – 31/12 2019	1.474.200

Indtægter i alt	2.459.700
------------------------------	------------------

Budgetteret resultat	-55.800
-----------------------------------	----------------

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at boligafgiften fastsættes til 3.900 kr. pr. 1. juni 2019.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anders Damsgaard

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-342791693526
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2019 kl.: 12:49:48
Underskrevet med NemID

Nils Tjell

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-694192186201
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2019 kl.: 10:04:33
Underskrevet med NemID

Jais Hansen Lytje Oehlers

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-295237193908
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2019 kl.: 12:31:10
Underskrevet med NemID

Christian Leervad Lambertsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-543372840255
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2019 kl.: 22:46:17
Underskrevet med NemID

Tina Birgitte Carstensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-887822824593
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2019 kl.: 17:54:28
Underskrevet med NemID

Uffe Stengaard Veigert

Som Revisor NEM ID
RID: 38968547
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2019 kl.: 10:42:51
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 8d6b69ebMN7m18767809