

Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

Hans Egedes Vej 60, 8200 Aarhus N

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 23. juni 2021

Bestyrelse

Christian Lambertsen
formand

Nils Tjell
næstformand

Tanja Elvina Nielsen
kasserer

Jais Lytje

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 7. juni 2021.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926" har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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 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, og 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Aarhus, den 23. juni 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Tim Dürr Nielsen
statsautoriseret revisor
mne41385

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

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

CVR-nr.: 35 79 37 71
Etableret: 5. juni 1926
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.569.024
Andelshavere: 54

Bestyrelse

Christian Lambertsen, formand
Nils Tjell, næstformand
Tanja Elvina Nielsen, kasserer
Jais Lytje

Revisor

Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2020.

Handel med andelsbeviser

I regnskabsåret er der sket overdragelse af 2 andelsbeviser.

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.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korigeret for en over afdrags-tiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2021 (ej revideret)	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1 Indtægter, andelshavere	2.527.200	2.527.202	2.527.200	2.459.700
2 Øvrige indtægter	0	13.100	0	0
Indtægter i alt	2.527.200	2.540.302	2.527.200	2.459.700
3 Ejendomsskat og forsikringer	-880.000	-880.695	-875.000	-871.416
4 Forbrugsafgifter	-152.000	-150.091	-147.000	-128.098
Vedligeholdelse, løbende	0	0	0	-1.137
5 Administrationsomkostninger	-79.700	-60.627	-78.000	-78.918
6 Øvrige foreningsomkostninger	-32.000	-32.000	-32.000	-32.000
Omkostninger i alt	-1.143.700	-1.123.413	-1.132.000	-1.111.569
Resultat før finansielle poster	1.383.500	1.416.889	1.395.200	1.348.131
7 Finansielle omkostninger	-1.391.000	-1.462.261	-1.391.000	-1.608.410
Finansielle poster netto	-1.391.000	-1.462.261	-1.391.000	-1.608.410
Årets resultat	-7.500	-45.372	4.200	-260.279
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	421.258	421.258	421.258	357.988
Overført restandel af årets resultat	-428.758	-466.630	-417.058	-618.267
Overført til "Overført resultat"	-7.500	-45.372	4.200	-260.279
I alt	-7.500	-45.372	4.200	-260.279

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	246.500.000	243.240.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	246.500.000	243.240.000
	Anlægsaktiver i alt	246.500.000	243.240.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos lejere	7.800	0
	Periodeafgrænsningsposter	124.960	69.589
	Tilgodehavender i alt	132.760	69.589
9	Likvide beholdninger	1.069.435	932.053
	Omsætningsaktiver i alt	1.202.195	1.001.642
	Aktiver i alt	247.702.195	244.241.642

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
10 Andelsindskud	1.569.024	1.569.024
11 Reserve for opskrivning af ejendom	173.874.438	170.614.438
12 Overført resultat	584.847	630.219
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>176.028.309</u>	<u>172.813.681</u>
Andre reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>176.028.309</u>	<u>172.813.681</u>
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	<u>71.127.680</u>	<u>70.990.203</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>71.127.680</u>	<u>70.990.203</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	421.905	421.258
Anden gæld	16.501	16.500
Periodeafgrænsningsposter	<u>107.800</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>546.206</u>	<u>437.758</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>71.673.886</u>	<u>71.427.961</u>
Passiver i alt	<u>247.702.195</u>	<u>244.241.642</u>
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		

Noter

	Budget 2021 (ej revideret)	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1. Indtægter, andelshavere				
Boligafgift	2.527.200	2.527.202	2.527.200	2.459.700
	2.527.200	2.527.202	2.527.200	2.459.700
2. Øvrige indtægter				
Gebyrer ved salg af andele	0	13.100	0	0
	0	13.100	0	0
3. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	740.000	742.289	740.000	733.489
Forsikringer	140.000	153.704	135.000	137.927
Diverse	0	-15.298	0	0
	880.000	880.695	875.000	871.416
4. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	17.000	16.250	17.000	0
Renovation	135.000	133.841	130.000	128.098
	152.000	150.091	147.000	128.098

Noter

	Budget 2021 (ej revideret)	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
5. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.000	14.000	14.000	14.000
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	2.500	2.500	2.500	2.500
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	0	13.750
Gebyrer m.v.	6.500	13.595	5.000	5.452
Kontorartikler	1.000	0	1.000	0
Bestyrelsesforsikring	3.700	3.571	3.500	3.501
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.000	0	2.000	12.310
Generalforsamling	35.000	2.505	35.000	24.480
Diverse	0	1.763	0	2.822
Tilsyn/rådgivning	15.000	22.258	15.000	0
IT udgifter	0	435	0	103
	79.700	60.627	78.000	78.918
6. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	17.000	17.000	17.000	17.000
Valuarvurdering	15.000	15.000	15.000	15.000
	32.000	32.000	32.000	32.000
7. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	1.391.000	910.957	1.391.000	935.915
Tab ved indfrielse af lån	0	540.623	0	647.979
Låneomkostninger	0	10.681	0	24.516
	1.391.000	1.462.261	1.391.000	1.608.410

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	72.625.554	72.625.554
Anskaffelsessum 31. december 2020	72.625.554	72.625.554
Opskrivninger 1. januar	170.614.446	169.874.446
Årets opskrivning	3.260.000	740.000
Opskrivninger 31. december 2020	173.874.446	170.614.446
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	246.500.000	243.240.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	125.550.000	125.550.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 16. februar 2021 af ejendomsmægler og valuar Jette Dalgaard, Lokalmæglerne. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 125.550.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,0 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
9. Likvide beholdninger		
Foreningskonto- huslejekonto	994.213	852.522
Pluskonto	75.222	75.222
Omprioriteringskonto	0	4.309
	1.069.435	932.053

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
10. Andelsindskud		
Boligandele I	82.620	82.620
Boligandele II	1.486.404	1.486.404
	1.569.024	1.569.024
11. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	170.614.438	169.874.446
Årets værdiregulering	3.260.000	739.992
	173.874.438	170.614.438
12. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	630.219	890.498
Årets overførte overskud eller underskud	-466.630	-618.267
Afdrag på prioritetsgæld	421.258	357.988
	584.847	630.219

Noter

		<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
Nordea Kredit, rentetilpasningslån tkr. 21.767	0	0	21.767.000
Nordra Kredit, obligationslån tkr. 37.008	39.757.324	37.008.000	37.008.000
Nordra Kredit, kontantlån tkr. 13.926	13.735.579	13.504.742	13.926.000
Nordea Kredit, obligation stående/annuitet tkr.22.430	22.430.000	22.430.000	0
Periodiseret kurstab	0	-1.393.157	-1.289.539
	<u>75.922.903</u>	<u>71.549.585</u>	<u>71.411.461</u>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-421.905	-421.258
	<u>75.922.903</u>	<u>71.127.680</u>	<u>70.990.203</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>70.803.666</u>	<u>70.140.666</u>

Lån nr. 1 hovedstol kr. 37.008.000, er et 10 årigt obligationslån uden afdrag. Restløbetid 6 år.

Lån nr. 2 hovedstål kr. 13.926.000 er et kontantlån med afdrag. Lånen er tilbagebetalt den 30. april 2049.

Lån nr. 3 hovedstål kr. 22.430.000 er et obligationslån uden afdrag. Restløbetid 29 år, 2 mdr.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 71.550 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 246.500 t.kr.

15. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926" anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	6.059	6.059	54	6.059
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	6.059	6.059	54	6.059

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1926
D2	Ejendommens opførelsesår	1926

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	246.500.000	40.683

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
H1	Boligafgift	210.600 * 12 /	6.059 417	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	6.059 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	6.059 0	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	42	-43	-7
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	28.331		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.631		
K3	Teknisk andelsværdi	39.962		

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	0	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	0	0	0

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	58	59	70

Noter

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (andelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	176.028.309
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	71.549.585
Prioritetsgæld, kursværdi	-75.922.903
	171.654.991

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 16. februar 2021.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	1.569.024
--	-----------

Værdi pr. fordelingstal	109,4024
-------------------------	-----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 5. oktober 2020)	107,84
---	---------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
54	29.056	1.569.024	3.178.796	171.654.991
54	29.056	1.569.024	3.178.796	171.654.991

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nils Tjell

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-694192186201

IP: 93.167.xxx.xxx

2021-06-24 07:52:21Z

NEM ID 

Christian Leervad Lambertsen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-543372840255

IP: 85.218.xxx.xxx

2021-06-27 19:57:31Z

NEM ID 

Tim Dürr Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:56672681

IP: 40.113.xxx.xxx

2021-06-28 06:37:19Z

NEM ID 

Tanja Elvina Sandberg Nielsen

Kasserer

Serienummer: PID:9208-2002-2-013450217560

IP: 171.25.xxx.xxx

2021-06-28 06:51:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N5NCK-WK318-6KSUS-6ONIX-NOAOJ-C77G5

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 tidsstemplet 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>