

Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"

c/o Christian Lambertsen, Fridtjof Nansens Vej 31, 8200 Aarhus N

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"
c/o Christian Lambertsen
Fridtjof Nansens Vej 31
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 35793771
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, sekretær
Morten Bjerring

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 5. april 2022

Bestyrelsen

Christian Lambertsen
formand

Nils Tjell
næstformand

Tanja Elvina Nielsen
kasserer

Jais Lytje
sekretær

Morten Bjerring

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. april 2022.

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 5. april 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Tim Dürr Nielsen
statsautoriseret revisor
mne41385

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 2021.

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, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Anvendt regnskabspraksis

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § XX indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1 Indtægter, andelshavere	2.527.200	2.527.201	2.527.200	2.527.202
Øvrige indtægter	0	0	0	13.100
Indtægter i alt	2.527.200	2.527.201	2.527.200	2.540.302
2 Ejendomsskat og forsikringer	-885.000	-868.573	-880.000	-880.695
3 Forbrugsafgifter	-172.000	-175.269	-152.000	-150.091
4 Administrationsomkostninger	-80.200	-72.645	-79.700	-60.627
5 Foreningsomkostninger	-32.000	-30.000	-32.000	-32.000
Omkostninger i alt	-1.169.200	-1.146.487	-1.143.700	-1.123.413
Resultat før finansielle poster	1.358.000	1.380.714	1.383.500	1.416.889
6 Finansielle omkostninger	-1.386.000	-1.120.097	-1.391.000	-1.462.261
Finansielle poster netto	-1.386.000	-1.120.097	-1.391.000	-1.462.261
Årets resultat	-28.000	260.617	-7.500	-45.372
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-28.000	260.617	-7.500	-45.374
Disponeret i alt	-28.000	260.617	-7.500	-45.374
Årets resultat	-28.000	260.617	-7.500	-45.372
Betalte prioritetsafdrag	0	-421.905	0	-421.258
Likviditetsresultat i alt	-28.000	-161.288	-7.500	-466.630

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	246.630.000	246.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	246.630.000	246.500.000
	Anlægsaktiver i alt	246.630.000	246.500.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos lejere	0	7.800
	Periodeafgrænsningsposter	0	124.960
	Tilgodehavender i alt	0	132.760
8	Likvide beholdninger	1.133.071	1.069.435
	Omsætningsaktiver i alt	1.133.071	1.202.195
	Aktiver i alt	247.763.071	247.702.195

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Andelsindskud	1.569.024	1.569.024
Reserve for opskrivning af ejendom	174.004.438	173.874.438
Overført resultat m.v.	845.464	584.845
Egenkapital før andre reserver	176.418.926	176.028.307
Egenkapital i alt	176.418.926	176.028.307
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	70.859.291	71.127.680
Langfristede gældsforpligtelser i alt	70.859.291	71.127.680
Kortfristet del af langfristet gæld	424.840	421.905
Anden gæld	60.014	16.503
Periodeafgrænsningsposter	0	107.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	484.854	546.208
Gældsforpligtelser i alt	71.344.145	71.673.888
Passiver i alt	247.763.071	247.702.195
10 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
11 Nøgleoplysninger		
12 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2021	2020
Andelsindskud		
Boligandele I	82.620	82.620
Boligandele II	1.486.404	1.486.404
	<u>1.569.024</u>	<u>1.569.024</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	173.874.438	170.614.438
Årets værdiregulering	130.000	3.260.000
	<u>174.004.438</u>	<u>173.874.438</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	584.847	630.219
Restandel af årets resultat	260.617	-45.374
	<u>845.464</u>	<u>584.845</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>176.418.926</u>	<u>176.028.307</u>
Egenkapital i alt	<u>176.418.926</u>	<u>176.028.307</u>

Noter

	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1. Indtægter, andelshavere				
Boligafgift	2.527.200	2.527.201	2.527.200	2.527.202
	2.527.200	2.527.201	2.527.200	2.527.202
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	740.000	734.032	740.000	742.289
Forsikringer	145.000	134.541	140.000	153.704
Diverse	0	0	0	-15.298
	885.000	868.573	880.000	880.695
3. Forbrugsafgifter				
Vandforbrug fællesarealer	17.000	16.250	17.000	16.250
Renovation	155.000	159.019	135.000	133.841
	172.000	175.269	152.000	150.091

Noter

	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
4. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.500	14.250	14.000	14.000
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	2.500	2.625	2.500	2.500
Advokathonorar	0	31.250	0	0
Gebyrer m.v.	6.500	6.097	6.500	13.595
Kontorartikler	1.000	0	1.000	0
Bestyrelsesforsikring	3.700	2.731	3.700	3.571
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.000	0	2.000	0
Generalforsamling	35.000	14.225	35.000	2.505
Diverse	0	915	0	1.763
Tilsyn/rådgivning	15.000	0	15.000	22.258
IT udgifter	0	552	0	435
	80.200	72.645	79.700	60.627
5. Foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	17.000	15.000	17.000	17.000
Valuarvurdering	15.000	15.000	15.000	15.000
	32.000	30.000	32.000	32.000
6. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	1.386.000	963.554	1.391.000	910.957
Amortisering af kurstab	0	156.450	0	540.623
Renter, pengeinstitutter	0	93	0	0
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0	10.681
	1.386.000	1.120.097	1.391.000	1.462.261

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
7. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	72.625.554	72.625.554
Anskaffelsessum 31. december 2021	72.625.554	72.625.554
Opskrivninger 1. januar	173.874.446	170.614.446
Årets opskrivning	130.000	3.260.000
Opskrivninger 31. december 2021	174.004.446	173.874.446
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	246.630.000	246.500.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	125.550.000	125.550.000
Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Jette Dalgaard, Lokalmæglerne den 22. februar 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udljeningsejendom udgør ifølge valuarrapporten mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,0 pct. inkl. inflation.		
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 72.625.554 kr.		
8. Likvide beholdninger		
Foreningskonto- huslejekonto	1.059.857	994.213
Pluskonto	73.214	75.222
	1.133.071	1.069.435

Noter

				31/12 2021	31/12 2020
9. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nordra Kredit, obligationslån tkr. 37.008	510.710	0	38.821.392	37.008.000	37.008.000
Nordea Kredit, obligation stående/annuitet tkr. 22.430	309.534	0	21.225.957	22.430.000	22.430.000
Nordra Kredit, kontantlån tkr. 13.926	143.309	421.905	12.346.880	13.082.837	13.504.742
Periodiseret kurstab				-1.236.706	-1.393.157
Pantebrevsrestgæld				71.284.131	71.549.585
Prioritetsgæld i alt	963.553	421.905	72.394.229	71.284.131	71.549.585
Betalte renter	963.553				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				424.840	421.905
Lang del af gæld (mere end 1 år)				70.859.291	71.127.680
				71.284.131	71.549.585
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				70.366.884	70.803.666

Lån nr. 1 hovedstol kr. 37.008.000, er et 10 årlig obligationslån uden afdrag, Restløbetid 5 år.

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

Lån nr. 3 hovedstol kr. 22.430.000 er et obligationslån uden afdrag. Restløbetid 28 år, 2 mdr.

Noter

10. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 71.284 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 246.630 t.kr.

Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 11, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

11. Nøgleoplysninger

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.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		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

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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"/>
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1926
D2	Ejendommens opførelsesår				1926
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	246.630.000		40.705	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0			

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

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
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	210.600	* 12 /	6.059
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	6.059
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	6.059

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	-43	-7	43

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	28.934
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.588
K3	Teknisk andelsværdi	40.522

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

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 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 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	59	70	70

12. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	176.418.926
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	71.284.131
Prioritetsgæld, kursværdi	-72.394.229
	175.308.828

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 22. februar 2022.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	1.569.024
Værdi pr. fordelingstal	111,7311

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. september 2021)	109,40
--	---------------

Noter

12. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
54	29.056	1.569.024	3.246.460	175.308.828
	29.056	1.569.024	3.246.460	175.308.828

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.

PENNEO

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

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

Tim Dürr Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:56672681

IP: 40.113.xxx.xxx

2022-04-07 18:32:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0JCQI-3JSAP-X825N-MXQA3-X43FC-G4G3D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>