

1926"

, Fridtjof Nansens Vej 31, 8200 Aarhus N

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen "Marienlund af 1926"
Fridtjof Nansens Vej 31
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

Morten Bjerring, formand
Christian Lambertsen
Tanja Elvina Nielsen, kasserer
Jais Lytje, sekretær

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 17. april 2024

Bestyrelsen

Morten Bjerring
formand

Christian Lambertsen

Tanja Elvina Nielsen
kasserer

Jais Lytje
sekretær

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. april 2024.


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 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 17. april 2024

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 2023.

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

Handel med andelsbeviser

I regnskabsåret er der sket overdragelse af 5 andelsbevis.

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 årsrapporten.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Prioritetsgæld

Realkredit gæld indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 10, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. 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..

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Indtægter, andelshavere	2.721.600	2.527.200	2.527.200	2.527.200
Øvrige indtægter	0	26.650	0	9.050
Indtægter i alt	2.721.600	2.553.850	2.527.200	2.536.250
2 Ejendomsskat og forsikringer	-938.000	-872.953	-903.000	-876.565
3 Forbrugsafgifter	-274.000	-195.953	-212.000	-209.180
4 Administrationsomkostninger	-84.000	-76.113	-84.000	-69.942
5 Foreningsomkostninger	-34.000	-27.625	-32.000	-32.000
Omkostninger i alt	-1.330.000	-1.172.644	-1.231.000	-1.187.687
6 Finansielle omkostninger	-955.231	-1.110.888	-960.000	-1.115.607
Finansielle poster netto	-955.231	-1.110.888	-960.000	-1.115.607
Årets resultat	436.369	270.318	336.200	232.956
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	436.369	270.318	336.200	232.956
Disponeret i alt	436.369	270.318	336.200	232.956
Årets resultat	436.369	270.318	336.200	232.956
Betalte prioritetsafdrag	-430.769	-427.794	-427.794	-424.839
Amortisering af kurstab	0	156.450	0	156.252
Likviditetsresultat i alt	5.600	-1.026	-91.594	-35.631

Aktiver			
Note		2023	2022
	Anlægsaktiver		
7	Ejendom	236.240.000	236.240.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	236.240.000	236.240.000
	Anlægsaktiver i alt	236.240.000	236.240.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	0	7.800
	Periodeafgrænsningsposter	120.158	109.345
	Tilgodehavender i alt	120.158	117.145
	Likvide beholdninger	933.243	941.181
	Omsætningsaktiver i alt	1.053.401	1.058.326
	Aktiver i alt	237.293.401	237.298.326

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Andelsindskud	1.569.024	1.569.024
Reserve for opskrivning af ejendom	163.614.438	163.614.438
Overført resultat m.v.	1.348.738	1.078.420
Egenkapital før andre reserver	166.532.200	166.261.882
Egenkapital i alt	166.532.200	166.261.882
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	70.313.430	70.587.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	70.313.430	70.587.750
Kortfristet del af langfristet gæld	430.770	427.794
Anden gæld	17.001	17.000
Periodeafgrænsningsposter	0	3.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	447.771	448.694
Gældsforpligtelser i alt	70.761.201	71.036.444
Passiver i alt	237.293.401	237.298.326
9 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
10 Nøgleoplysninger		
11 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
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	163.614.438	174.004.438
Årets værdiregulering	0	-10.390.000
	<u>163.614.438</u>	<u>163.614.438</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	1.078.420	845.464
Restandel af årets resultat	270.318	232.956
	<u>1.348.738</u>	<u>1.078.420</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>166.532.200</u>	<u>166.261.882</u>
Egenkapital i alt	<u>166.532.200</u>	<u>166.261.882</u>

Noter

	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1. Indtægter, andelshavere				
Boligafgift	2.721.600	2.527.200	2.527.200	2.527.200
	2.721.600	2.527.200	2.527.200	2.527.200
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	775.000	735.435	740.000	735.093
Forsikringer	145.000	120.268	145.000	124.222
Forsikringsmægler	18.000	17.250	18.000	17.250
	938.000	872.953	903.000	876.565
3. Forbrugsafgifter				
Vandforbrug fællesarealer	19.000	16.439	17.000	16.250
Renovation	255.000	179.514	195.000	192.930
	274.000	195.953	212.000	209.180

Noter

	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
4. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	17.500	15.375	14.500	14.750
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	0	2.750	3.000	3.000
Advokathonorar	15.000	8.375	0	0
Gebyrer m.v.	10.000	8.187	10.000	6.482
Kontorartikler	1.000	0	1.000	0
Kontingenter	0	0	0	150
Bestyrelsesforsikring	3.500	3.086	3.500	3.025
Generalforsamling og møder	35.000	27.342	35.000	26.457
Diverse	2.000	940	2.000	1.849
Tilsyn/rådgivning	0	9.375	15.000	13.125
IT udgifter	0	683	0	1.104
	84.000	76.113	84.000	69.942
5. Foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	17.000	17.000	17.000	17.000
Valuarvurdering	17.000	10.625	15.000	15.000
	34.000	27.625	32.000	32.000
6. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	955.231	954.438	960.000	959.012
Kurstab på låneomlægning	0	156.450	0	156.252
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	343
	955.231	1.110.888	960.000	1.115.607

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
7. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>72.625.554</u>	<u>72.625.554</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>72.625.554</u>	<u>72.625.554</u>
Opskrivninger 1. januar	163.614.446	174.004.446
Korrektion af tidligere opskrivninger	<u>0</u>	<u>-10.390.000</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>163.614.446</u>	<u>163.614.446</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>236.240.000</u>	<u>236.240.000</u>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	 <u>125.550.000</u>	 <u>125.550.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Jette Dalgaard, Lokalmæglerne den 22. marts 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 236,2 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,3 pct. inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 72.625.554 kr.

Noter

				31/12 2023	31/12 2022
8. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nordra Kredit, obligationslån tkr. 37.008	510.710	0	35.293.419	37.008.000	37.008.000
Nordea Kredit, obligation stående/annuitet tkr. 22.430	309.534	0	16.812.407	22.430.000	22.430.000
Nordra Kredit, kontantlån tkr. 13.926	134.194	427.794	9.367.945	12.230.203	12.657.998
Periodiseret kurstab				-924.003	-1.080.454
Pantebrevsrestgæld				70.744.200	71.015.544
Prioritetsgæld i alt	954.438	427.794	61.473.771	70.744.200	71.015.544
Betalte renter	954.438				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				430.770	427.794
Lang del af gæld (mere end 1 år)				70.313.430	70.587.750
				70.744.200	71.015.544

Lån nr. 1 hovedstol kr. 37.008.000, er et 10 årlig obligationslån uden afdrag, Restløbetid 3 år.

Lån nr.2 hovedstol kr. 13.926.000 er et kontantlån med afdrag. Restløbetid 26 år.

Lån nr. 3 hovedstol kr. 22.430.000 er et obligationslån uden afdrag. Restløbetid 26 år, 3 mdr.

Noter

9. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 71.668 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 236.240 t.kr.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 10, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

10. 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		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

10. 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 2023 kr.		Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	236.240.000		38.990	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0			

Noter

10. 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 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	43	38	45

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	29.015
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.505
K3	Teknisk andelsværdi	40.520

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

Noter

10. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 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)	70

Forklaring på udregning:

Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
---	--

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	70	70	71

11. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	166.532.200
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	70.744.200
Prioritetsgæld, kursværdi	-61.473.771
	175.802.629

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 22. marts 2024.

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

Værdi pr. fordelingstal	112,0459
-------------------------	-----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21.april 2023)	113,97
---	---------------

Noter

11. 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	3.255.604	175.802.629
	29.056	1.569.024	3.255.604	175.802.629

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Morten Bjerring

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5a563757-8c14-4e85-9b19-d69464b61a2d

IP: 188.64.xxx.xxx

2024-04-17 11:04:38 UTC



Jals Hansen Lytje Oehlers

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f01e80ba-0ef1-4711-bcc8-efda76ae758a

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-04-17 11:50:31 UTC



Tanja Elvina Sandberg Nielsen

Kasserer

Serienummer: c55abecb-0c7a-484a-8903-6d066dc6424d

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-04-19 19:12:57 UTC



Christian Leervad Lambertsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d3f0ec39-ffd4-426e-9aa8-9df812a60622

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-04-22 14:37:58 UTC



Tim Dürr Nielsen

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789

Revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: 1a96c3eb-230c-4205-b995-550163bc31c9

IP: 40.113.xxx.xxx

2024-04-22 14:39:54 UTC



Tim Dürr Nielsen

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: 1a96c3eb-230c-4205-b995-550163bc31c9

IP: 40.113.xxx.xxx

2024-04-22 14:39:54 UTC



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/validator>**

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."

Jais Hansen Lytje Oehlers

Revisor

Serienummer: f01e80ba-0ef1-4711-bcc8-efda76ae758a

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-04-22 14:54:04 UTC



Morten Bjerring

Revisor

Serienummer: 5a563757-8c14-4e85-9b19-d69464b61a2d

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-04-22 19:03:07 UTC



Tanja Elvina Sandberg Nielsen

Revisor

Serienummer: c55abecb-0c7a-484a-8903-6d066dc6424d

IP: 171.25.xxx.xxx

2024-04-23 08:22:03 UTC



Christian Leervad Lambertsen

Revisor

Serienummer: d3f0ec39-ffd4-426e-9aa8-9df812a60622

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-04-29 13:13:16 UTC



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/validator>**