



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

**Andelsboligforeningen Marinaen 3
Marius Pedersensvej
4300 Holbæk**

CVR-nr. 31 34 10 43

ÅRSRAPPORT 2013

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	side	3
Bestyrelsens påtegning	side	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	side	5
Anvendt regnskabspraksis	side	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	side	9
Balance pr. 31. december 2013	side	10
Specifikationer og noter til årsregnskab	side	12
Andelenes værdi	side	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Marinaen 3

Beliggende

Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76
4300 Holbæk
CVR-nr. 31 34 10 43

Bestyrelse

Hans Jørn Kjøller, formand
Casper T. Mortensen, bestyrelsesmedlem
Mark Percy Hansen, bestyrelsesmedlem

Revision

Revisions og Rådgivningsgruppen
Registreret Revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk

Kontaktpersoner

Vibeke Hundevad
Frank Petersen

Generelle oplysninger

Ejendommen opført i 2007-2008
Foreningen startet i 2007

Antal boliger 26 stk.

6 boliger á 102 m²
9 boliger á 92 m²
11 boliger á 81 m²

Boligafgift beregnes udfra det oprindelige indskud.
Gennemsnitlig boligafgift pr. m² 1.159 kr. årligt, ingen stigning i forhold til 2012.

Godkendt på foreninges generalforsamling, den 3. april 2014

Dirigent

Bestyrelsen påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2013 for Andelsboligforeningen Marinaen 3.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. marts 2014

Bestyrelse

Hans Jørn Kjøller
formand

Casper T. Mortensen

Mark Percy Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i A/B Marinaen 3

Vi har revideret årsregnskabsåret for Andelsboligforeningen Marinaen 3 for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om dette skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

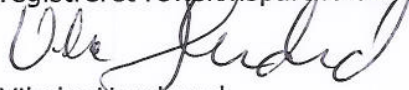
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger, budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Holbæk, den 31. marts 2014

Revision og Rådgivningsgruppen
registreret revisionspartnerselskab



Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen 3 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgettede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6 stk. 5.

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, lejeindtægt og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af periodens omkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og finansielle aftale samt renter af bankgæld.

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendommen matr. nr. 22 b, Holbæk Markjorder, måles til kostpris tillagt kurstab og låneomkostninger samt udførte forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2a og stk. 3 samt foreningens vedtægter.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Reservefond indeholder akkumuleret resultat, ændring i dagsværdi af finansiel aftale, årets prioritetsafdrag samt resterende overførsel af årets resultat.

Hensatte forpligtelser

Omhandler reservede hensættelser til fremtidig vedligeholdelse af ejendom.

Gældsforpligtelser

Kreditforeningslån måles til lånerestgæld, hvilket vil sige det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag.

Finansiel aftale (renteswap) indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien måles til markedsværdi på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2013

Note	2013	Budget 2013 (ej revideret)	2012
Indtægter			
Boligafgifter	2.701.668	2.701.680	2.701.668
Rykkergebyr og adm. gebyr ved salg	2.700	0	0
Fællesarbejde	3.500	0	3.400
Indtægter i alt	2.707.868	2.701.680	2.705.068
Driftsomkostninger			
Ejendomsskatter	-145.861	-130.000	-135.984
Forsikringer	-23.703	-20.000	-22.802
1. Fællesomkostninger	-20.579	-48.200	-21.226
2. Vedligeholdelse	-8.500	-66.884	-62.146
Teknisk rådgivning, energimærkning	0	-4.000	0
3. Administrationsomkostninger	-33.826	-22.800	-39.873
Driftsomkostninger i alt	-232.469	-291.884	-282.031
Resultat før renter	2.475.399	2.409.796	2.423.037
Finansiering			
Renteomkostninger	-27	-500	-1.378
6. Prioritetsrenter	-2.443.245	-2.409.296	-2.444.146
Finansiering i alt	-2.443.272	-2.409.796	-2.445.524
Årets resultat	32.127	0	-22.487
Disponering			
Anvendt til vedligeholdelse	0	0	-15.625
Årets prioritetsafdrag	0	0	0
Overført til næste år	32.127	0	-6.862
Disponering i alt	32.127	0	-22.487

Balance pr. 31. december 2013

Note	2013	2012
AKTIVER		
Materielle aktiver		
4. Ejendommen, matr. nr. 22 b, Holbæk Markjorder	55.478.293	55.478.293
Materielle aktiver i alt	55.478.293	55.478.293
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	17.549	8.752
Periodeafgrænsningsposter	4.924	4.885
Tilgodehavender i alt	22.473	13.637
Likvide midler		
Nordea 273.059.094	94.777	62.796
Likvide midler i alt	94.777	62.796
AKTIVER I ALT	55.595.543	55.554.726

Balance pr. 31. december 2013

Note	2013	2012
PASSIVER		
Egenkapital		
Andelsindskud	<u>11.356.769</u>	<u>11.356.769</u>
Reservefond		
Overført resultat primo	-53.313	-46.450
Prioritetsafdrag tidligere år	379.809	379.809
Regulering, renteswap	-4.109.973	-6.394.484
Årets resultat	<u>32.127</u>	<u>-6.862</u>
Reservefond i alt	<u>-3.751.350</u>	<u>-6.067.987</u>
Egenkapital i alt	<u>7.605.419</u>	<u>5.288.782</u>
5. Hensættelser		
Hensættelse fremtidig vedligeholdelse	<u>15.575</u>	<u>15.575</u>
Hensættelser i alt	<u>15.575</u>	<u>15.575</u>
Langfristet gældsforpligtelser		
6. Prioritetsgæld	<u>41.370.000</u>	<u>41.370.000</u>
Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>41.370.000</u>	<u>41.370.000</u>
Kortfristet gældsforpligtelser		
6. Renteswap til markedsværdi	6.577.234	8.861.744
Nordea 972.456	9.690	0
Skyldige omkostninger	<u>17.625</u>	<u>18.625</u>
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	<u>6.604.549</u>	<u>8.880.369</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>47.974.549</u>	<u>50.250.369</u>
PASSIVER I ALT	<u>55.595.543</u>	<u>55.554.726</u>
7. Ansvars- og besvigelsesforsikring		
8. Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

Specifikationer og noter til årsregnskab

	2013	2012	
1. Fællesomkostninger			
Renovation	0	0	
El fællesarealer	12.945	14.793	
Vejbelysning	1.107	0	
ABF kontingent	6.527	6.433	
	<u>20.579</u>	<u>21.226</u>	
2. Vedligeholdelse			
Gartner	8.500	48.062	
Reparation og vedligeholdelse	0	14.084	
	<u>8.500</u>	<u>62.146</u>	
3. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler, porto og gebyrer	4.082	3.051	
Mødeomkostninger og vederlag	12.994	2.322	
Advokatbistand vedtægter	3.750	22.500	
Revisionshonorar	13.000	12.000	
	<u>33.826</u>	<u>39.873</u>	
4. Ejendommen, matr. nr. 22 b, Holbæk Markjorder			
Anskaffelsessum	53.684.645	53.684.645	
Låneomkostninger, oprindelig finansiering	1.741.778	1.741.778	
NVE fiberforbindelse	51.870	51.870	
	<u>55.478.293</u>	<u>55.478.293</u>	
Seneste offentlige ejendomsvurdering 36.000.000 kr.			
5. Hensættelser			
Saldo primo	15.575	31.200	
Anvendt i året	0	-15.625	
	<u>15.575</u>	<u>15.575</u>	
	2013	2012	2011
Reserver i % af ejendomsværdi	<u>0,2807</u>	<u>0,2807</u>	<u>0,0562</u>
6. Prioritetsgæld	Kursværdi	Restgæld	Renter
Nordea Kredit, obligationslån, inkonverterbar afdragsfrit 0,34% p.a. restløbetid 23 år og 6 mdr.	41.514.795	41.370.000	465.413
Finansiell aftale (rente-swap)	6.577.234	6.577.234	1.977.832
	<u>48.092.029</u>	<u>47.947.234</u>	<u>2.443.245</u>
	2013	2012	2011
Prioritetsafdrag pr. andels m2	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Specifikationer og noter til årsregnskab

7. Ansvars- og besvigelsesforsikring

Til sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshavere og tredje-
mand er der i henhold til vedtægternes § 30.5 tegnet bestyrelsesansvars- og besvigelses-
forsikring med dækning max. 1.500.000 / 500.000 kr. og selvrisko 10% dog max. 2.500 kr.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld hos Nordea Kredit er der udstedt pantebrev opr. 41.870.000 kr.

Andelsboligforeningen har indgået finansiel aftale med udløb 29. december 2017 gennem
Nordea Bank Finland. Kontrakten er DKK 41.370.000 med forpligtelse til fast rentebetaling
på 5,27% p.a. og modsvares med variabel rente på 0,500% p.a.

Markedsværdi af renteswap er af Nordea Bank opgjort til DKK - 6.577.234 og udtrykker en
forpligtelse for andelsboligforeningen, der skal indregnes i værdiansættelse af andele, hvis
beregning er efter lovens § 5, stk. 1 B eller C.

Andelenes værdi

A Anskaffelsesprisen

Andelsværdien opgøres på grundlag af anskaffelsessprisen og prioritetsgæld medtages til nominal restgæld.

Egenkapital pr. 31.december 2013

7.605.419

Markedsværdi af renteswap-aftale skal ikke medtages
når andelsværdi beregnes ud fra kontant købspris

6.577.234

Reguleret egenkapital pr. 31.12.2013

14.182.653

Marius Pedersens Vej	Andelsindskud Samlet tilvækst		Andelsværdi
Nr. 37	512.340	127.485	639.825
Nr. 38	466.139	115.989	582.128
Nr. 39	491.805	122.375	614.180
Nr. 40	409.671	101.938	511.609
Nr. 41	414.804	103.215	518.019
Nr. 42	443.551	110.368	553.919
Nr. 43	414.804	103.215	518.019
Nr. 44	491.805	122.375	614.180
Nr. 45	414.804	103.215	518.019
Nr. 46	450.738	112.156	562.894
Nr. 47	414.804	103.215	518.019
Nr. 48	471.271	117.265	588.536
Nr. 50	380.924	94.785	475.709
Nr. 52	380.924	94.785	475.709
Nr. 54	409.671	101.938	511.609
Nr. 56	409.671	101.938	511.609
Nr. 58	378.870	94.274	473.144
Nr. 60	378.870	94.274	473.144
Nr. 62	471.271	117.265	588.536
Nr. 64	471.271	117.265	588.536
Nr. 66	466.138	115.988	582.126
Nr. 68	409.671	101.938	511.609
Nr. 70	450.738	112.156	562.894
Nr. 72	409.671	101.938	511.609
Nr. 74	450.738	112.156	562.894
Nr. 76	491.805	122.375	614.180
	<u>11.356.769</u>	<u>2.825.884</u>	<u>14.182.653</u>
Egenkapital pr. andels m2			<u>6.084</u>
Reserver i % af ejendomsværdi			<u>0,02807</u>

Andelenes værdi

B Handelsværdien

Opgøres andelsværdien på grundlag af handelsværdien kræver det en vurdering af en statsautoriseret ejendomsmægler & valuar, og vurderingen må ikke være ældre end 18 mdr.

Prioritetsgælden medtages til obligationernes kursværdi samt markedsværdi af finansiell aftale.

Denne beregningsmetode er ikke benyttet, idet der ikke foreligger en valuarvurdering.

C Kontantværdien

Opgøres andelsværdien på grundlag af den seneste offentlige ejendomsvurdering, medtages prioritetsgælden til obligationsgældens kursværdi samt markedsværdi af finansiell aftale.

Denne beregningsmetode er ikke benyttet, idet den vurderes til ikke at give den højeste andelsværdi.