

A/B Mysundegade 11-13
Mysundegade 11-13
1668 København V
CVR-nr. 68 16 68 10

ÅRSRAPPORT 2017

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 22

Foreningsoplysninger

A/B Mysundegade 11-13

Beliggende

Mysundegade 11-13
1668 København V

CVR-nr. 68 16 68 10

Bestyrelse

Gustav Folmer Genet, formand
Jannie Vestergård
Nadia Monique Duthiers
~~Louise Petri Jensen~~ SIMON HASAGER
Louise Dam

Administrator

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Bente Sørensen

Revision

Revisionsfirmaet
Peter Kristensen
Indkildevej 4 C 9210 Aalborg SØ

Øvrige kontakter:

Varmeingeniørfirma :
Brunata

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

~~12-2018~~
5/3-2018

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den /2-2018

Administrator:

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration



Bente Sørensen



Jesper Kloster

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for A/B Mysundegade 11-13.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.
Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den ~~12-2018~~
5/3-2018

Bestyrelsen:



Gustav Folmer Genet, formand

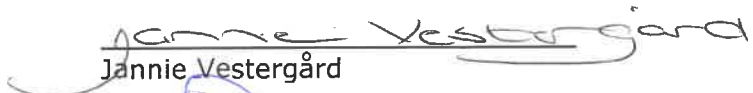


Louise Dam



~~Louise Petri Jensen~~

SINON HASAGER



Jannie Vestergård



Nadia Monique Duthiers

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i **A/B Mysundegade 11-13.**

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Mysundegade 11-13 for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 opfatte 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 15/2-2018

Revisionsfirmaet
Peter Kristensen



Peter Kristensen - MNE-NR. 7377
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Mysundegade 11-13 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2017

		Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligaftgift/fællesudgifter	1	768.268	768.269	768.269
Lejeindtægter	2	30.240	34.000	30.240
Vaskemønter - vaskeri	3	16.750	11.000	16.621
Øvrige indtægter	4	1.134	0	1.200
Antenneafgift		38.676	29.005	0
Indtægter i alt		<u>855.068</u>	<u>842.274</u>	<u>816.330</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	5	88.431	100.000	96.502
Forbrugsafgifter	6	177.867	179.005	108.057
Grundejerforening/ejerlaug		17.482	0	17.482
Lønninger m.v.	7	31.856	45.000	35.014
Vedligeholdelse, løbende	8	27.913	80.000	29.349
Administrationsomkostninger	9	59.224	65.000	79.805
Øvrige foreningsomkostninger	10	46.083	65.000	62.130
Afskrivning inventar m.v.	14	11.331	0	37.901
Omkostninger i alt		<u>460.186</u>	<u>534.005</u>	<u>466.240</u>
Resultat før finansielle poster		394.882	308.269	350.090
Finansielle indtægter	11	202	0	0
Finansielle omkostninger	12	148.153	142.000	242.589
Finansielle poster, netto		<u>147.951</u>	<u>142.000</u>	<u>242.589</u>
Resultat før skat		246.932	166.269	107.501
Skat af årets resultat		979	0	0
Årets resultat		<u>245.953</u>	<u>166.269</u>	<u>107.501</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Prioritetsafdrag		188.943	191.000	0
Afskrivninger af inventar mv.		-11.331	0	-37.901
Overført restandel af årets resultat		68.340	-24.731	145.402
Disponeret i alt		<u>245.953</u>	<u>166.269</u>	<u>107.501</u>

Balance pr. 31. december 2017

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 1073 Udenbys Vester Valuarvurdering pr. 23. januar 2018	13	32.700.000	30.988.669
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 19.100.000			
Inventar, driftsmateriel m.v. Materielle anlægsaktiver	14	<u>0</u> <u>32.700.000</u>	<u>11.331</u> <u>31.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>32.700.000</u>	<u>31.000.000</u>
Andre tilgodehavender Tilgodehavender i alt	15	<u>6.011</u> <u>6.011</u>	<u>15.500</u> <u>15.500</u>
Likvide beholdninger	16	<u>1.139.336</u>	<u>137.729</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.145.347</u>	<u>153.229</u>
Aktiver		<u>33.845.347</u>	<u>31.153.229</u>

Balance pr. 31. december 2017

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		24.523.315	22.811.984
Overført resultat m.v.		<u>1.826.653</u>	<u>1.580.700</u>
		<u>26.349.968</u>	<u>24.392.684</u>
Andre reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>989.053</u>	<u>989.053</u>
Egenkapital	17	<u>27.339.021</u>	<u>25.381.737</u>
Prioritetsgæld	18	5.362.057	5.551.000
Køb & salg		1.030.321	0
Øvrig gæld	19	<u>113.949</u>	<u>220.492</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.506.327</u>	<u>5.771.492</u>
Passiver		<u>33.845.347</u>	<u>31.153.229</u>
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017 kr.	Budget 2017 (ej revideret) kr.	Realiseret 2016 kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	768.268	768.269	768.269
	<u>768.268</u>	<u>768.269</u>	<u>768.269</u>
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	30.240	34.000	30.240
	<u>30.240</u>	<u>34.000</u>	<u>30.240</u>
Note 3. Drift af vaskeri			
Indtægter	16.750	11.000	16.621
	<u>16.750</u>	<u>11.000</u>	<u>16.621</u>
Note 4. Øvrige indtægter			
Rykkergebyr	500	0	0
Ventelistegebyr	0	0	1.200
Forudbetalt boligafgift/tidl.andelshaver	634	0	0
	<u>1.134</u>	<u>0</u>	<u>1.200</u>
Note 5. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	64.179	65.000	63.757
Forsikringer	24.252	35.000	32.745
	<u>88.431</u>	<u>100.000</u>	<u>96.502</u>
Note 6. Forbrugsafgifter			
Antenneafgift	38.673	29.005	0
Vand/kloak	89.855	80.000	48.805
Renovation	42.890	55.000	47.789
Fællesbelysning	6.449	15.000	11.463
	<u>177.867</u>	<u>179.005</u>	<u>108.057</u>
Note 7. Lønninger m.v.			
Løn - Vicevært	30.960	45.000	35.014
Bluegarden løngebyr	896	0	0
	<u>31.856</u>	<u>45.000</u>	<u>35.014</u>
Note 8. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	80.000	29.349
Vvs	10.362	0	0
Elektriker	676	0	0
Tømrer	1.245	0	0
Renholdelse fortov	7.563	0	0
Låse og nøgler	8.066	0	0
	<u>27.913</u>	<u>80.000</u>	<u>29.349</u>

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
Note 9. Administrationsomkostninger			
Revision	3.750	0	24.500
Varmeregnskabshonorar	4.737	0	5.577
Kontrolmanual/system	951	0	0
Advokathonorar	0	0	6.500
Administrationshonorar	33.000	0	34.835
Vurderingshonorar	16.786	0	8.393
	<u>59.224</u>	<u>65.000</u>	<u>79.805</u>
Note 10. Øvrige foreningsomkostninger			
Kontorhold, gebyr	2.189	0	12.225
Møder, arrangementer	552	0	449
Internet	33.120	0	33.120
Bredbånd	8.827	0	8.628
Nets-gebyr	1.394	0	1.458
Honorar, låneomlægning	0	0	6.250
	<u>46.083</u>	<u>65.000</u>	<u>62.130</u>
Note 11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	<u>202</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>202</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	148.006	142.000	0
Øvrige renteudgifter	147	0	0
	<u>148.153</u>	<u>142.000</u>	<u>0</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Note 13. Ejendommen, Matr.nr. 1073 Udenbys Vester Kvarter, København		
Kostpris pr. 31. december	<u>8.176.685</u>	<u>8.176.685</u>
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	22.811.984	20.811.984
Årets regulering	<u>1.711.331</u>	<u>2.000.000</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>24.523.315</u>	<u>22.811.984</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>32.700.000</u>	<u>30.988.669</u>
Note 14. Inventar og driftsmateriel		
Inventar og driftsmateriel pr. 1. januar	<u>758.020</u>	<u>758.020</u>
Inventar og driftsmateriel pr. 31. december	<u>758.020</u>	<u>758.020</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-746.689	-708.788
Årets afskrivning	<u>-11.331</u>	<u>-37.901</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>-758.020</u>	<u>-746.689</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>32.700.000</u>	<u>31.000.000</u>
Note 15. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	<u>6.011</u>	<u>15.500</u>
	<u>6.011</u>	<u>15.500</u>
Note 16. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 93851110033938	1.138.261	0
Danske Bank 09943344053944	0	136.654
Kassebeholdning	<u>1.075</u>	<u>1.075</u>
	<u>1.139.336</u>	<u>137.729</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Note 17. Egenkapital		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	22.811.984	20.774.083
Årets regulering	<u>1.711.331</u>	<u>2.037.901</u>
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	<u>24.523.315</u>	<u>22.811.984</u>
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	1.580.700	1.653.007
Omprioritering m.v.	0	-179.808
Afdrag lån	188.943	0
Afskrivning inventar mv.	-11.331	-37.901
Rest af årets resultat	<u>68.340</u>	<u>145.402</u>
Overført resultat m.v. pr. 31. december	<u>1.826.653</u>	<u>1.580.700</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>26.349.968</u>	<u>24.392.684</u>
Imødegåelse af værdiforringelse ejendom	<u>989.053</u>	<u>989.053</u>
Imødegåelse af værdiforringelse ejendom	<u>989.053</u>	<u>989.053</u>
Reserver pr. 31. december	<u>989.053</u>	<u>989.053</u>
Egenkapital incl. reserver pr. 31. december	<u>27.339.021</u>	<u>25.381.737</u>
Note 18. Prioritetsgæld		
	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Realkredit Danmark opr. 5.551.000	<u>5.362.057</u>	<u>5.464.776</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>5.362.057</u>	<u>5.464.776</u>
1 Realkredit Danmark opr. 5.551.000		
Kontantlån,rente 2,1860 %,restløbetid 22 år		
Note 19. Øvrig gæld		
Skyldig A-skat, feriepenge o.lign.	1.060	0
Depositum	67.239	74.805
Forudbetalt boligafg./husleje/fælles	0	68.812
Skyldige omkostninger	21.289	51.060
Uafsluttet varmeregnskab	<u>24.361</u>	<u>25.815</u>
	<u>113.949</u>	<u>220.492</u>
Note 20. Eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 400.000 ligger ikke til sikkerhed for noget.		
Der er tinglyst afgiftspantebrev nominelt kr. 105.000 ligger ikke til sikkerhed for noget.		

Noter til Balance pr. 31. december 2017

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 5.551.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlemmer.

Noter til Balance pr. 31. december 2017

Note 21. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Mysundegade 11-13 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	21	1.416
B3	Boliglejemaal	1	72
B6	I alt	22	1.488

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Oprindeligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1896

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	32.700.000	21.976

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	989.053	665

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	64.022	x 12 /	1.416	543
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	1.416	0
H3	Boliglejeindtægter	2.520	x 12 /	1.416	21

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	76	76	174

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	18.536	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

Noter til Balance pr. 31. december 2017

K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.786	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	22.322	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	21	20
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	56	21	20

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	80		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2015 kr. pr. kvm.	2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	133

Noter til Balance pr. 31. december 2017

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	13.489	12.836
Valuarvurdering	23.093	21.976
Anskaffelsessum (kostpris)	5.774	5.495
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.786	3.603
Foreslået andelsværdi	18.536	17.639
Reserver udenfor andelsværdi	698	665
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		3
Øvrige omkostninger		54
Finansielle poster, netto		19
Afdrag		24
		<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>90</u>

Noter til balancen for 2017

Note 22. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		26.349.968
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.362.057	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.464.776</u>	<u>-102.719</u>
		<u>26.247.248</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>26.247.248</u> 1.416	<u>18536,192</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Kvm.	Handelsværdi
5	55	1.019.491
5	59	1.093.635
5	68	1.260.461
5	72	1.334.606
1	146	2.706.284
<u>21</u>	<u>1.416</u>	<u>26.247.248</u>