



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

ÅRSRAPPORT 2018

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 - 21

Foreningsoplysninger

A/B Mysundegade 11-13

Beliggende

Mysundegade 11-13
1668 København V

CVR-nr. 68 16 68 10

Bestyrelse

Esben Asmussen, formand
Nadia Monique Duthiers
Simon Korsgaard Hasager
Fili Seifert
Louise Dam

Administrator

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

Revision

Revisionsfirmaet
Kovsted & Skovgård Statsautoriseret partnerselskab

Øvrige kontakter:

Varmeingeniørfirma :
Brunata

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 13. marts 2019

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Bente Sørensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 13. marts 2019

Bestyrelsen:

Esben Asmussen, formand

Nadia Monique Duthiers

Simon Korsgaard Hasager

Louise Dam

Fili Seifert

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 2018 til 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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.

Rønde, den 13. marts 2019

Revisionsfirmaet

Kovsted & Skovgård Statsautoriseret partnerselskab

René Ferrer Ruiz
Statsautoriseret revisor

Thomas Gaarden
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. 640 af 30. maj 2018, 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, ventelistegebyrer m.v. 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.

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.

Vurderinger er udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om "vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21

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 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	782.832	782.790	768.268
Lejeindtægter	2	35.640	30.240	30.240
Vaskemønter - vaskeri	3	9.694	16.750	16.750
Øvrige indtægter	4	18.208	0	1.134
Antenneafgift		34.978	41.000	38.676
Indtægter i alt		<u>881.352</u>	<u>870.780</u>	<u>855.068</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	5	92.819	96.500	88.431
Forbrugsafgifter	6	135.129	197.000	177.867
Renholdelse	7	14.750	0	0
Lønninger m.v.	8	25.063	32.160	31.856
Vedligeholdelse, løbende	9	28.848	88.000	27.913
Administrationsomkostninger	10	73.694	53.100	59.224
Øvrige foreningsomkostninger	11	75.089	67.020	63.565
Afskrivning inventar m.v.	0	0	0	11.331
Omkostninger i alt		<u>445.392</u>	<u>533.780</u>	<u>460.186</u>
Resultat før finansielle poster		435.960	337.000	394.882
Finansielle indtægter	12	126	0	202
Finansielle omkostninger	13	142.099	147.000	148.153
Finansielle poster, netto		<u>141.973</u>	<u>147.000</u>	<u>147.951</u>
Resultat før skat		293.987	190.000	246.932
Skat af årets resultat		3.073	0	979
Årets resultat		<u>290.914</u>	<u>190.000</u>	<u>245.953</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Prioritetsafdrag		192.078	190.000	188.943
Afskrivninger af inventar mv.		0	0	-11.331
Overført restandel af årets resultat		98.836	0	68.340
Disponeret i alt		<u>290.914</u>	<u>190.000</u>	<u>245.953</u>

Balance pr. 31. december 2018

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 1073 Udenbys Vester Kvarter, København	14	35.000.000	32.700.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering pr. 21. februar 2019			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 19.100.000			
Materielle anlægsaktiver		<u>35.000.000</u>	<u>32.700.000</u>
Anlægsaktiver		<u>35.000.000</u>	<u>32.700.000</u>
Andre tilgodehavender	15	<u>11.142</u>	<u>6.011</u>
Tilgodehavender i alt		<u>11.142</u>	<u>6.011</u>
Likvide beholdninger	16	<u>199.280</u>	<u>1.139.336</u>
Omsætningsaktiver		<u>210.422</u>	<u>1.145.347</u>
Aktiver		<u>35.210.422</u>	<u>33.845.347</u>

Balance pr. 31. december 2018

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		26.823.315	24.523.315
Overført resultat m.v.		<u>2.117.567</u>	<u>1.826.653</u>
		<u>28.940.882</u>	<u>26.349.968</u>
Andre reserver		<u>989.053</u>	<u>989.053</u>
Egenkapital	0	<u>29.929.935</u>	<u>27.339.021</u>
Prioritetsgæld	17	5.169.978	5.362.057
Køb & salg		3.740	1.030.321
Øvrig gæld	18	<u>106.769</u>	<u>113.949</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.280.487</u>	<u>6.506.327</u>
Passiver		<u>35.210.422</u>	<u>33.845.347</u>
 Eventualforpligtelser	19		
 Nøgletal	20		
 Beregning af andelsværdi	21		

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018 kr.	Budget 2018 (ej revideret) kr.	Realiseret 2017 kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	<u>782.832</u>	<u>782.790</u>	<u>768.268</u>
	<u>782.832</u>	<u>782.790</u>	<u>768.268</u>
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	<u>35.640</u>	<u>30.240</u>	<u>30.240</u>
	<u>35.640</u>	<u>30.240</u>	<u>30.240</u>
Note 3. Drift af vaskeri			
Indtægter	9.694	16.750	16.750
Vedl. - vaskeri	<u>-218</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>9.477</u>	<u>16.750</u>	<u>16.750</u>
Note 4. Øvrige indtægter			
Rykkergebyr	0	0	500
Ventelistegebyr 2017 og 2018	18.208	0	0
Forudbetalt boligafgift/tidl.andelshaver	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>634</u>
	<u>18.208</u>	<u>0</u>	<u>1.134</u>
Note 5. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	68.643	68.500	64.179
Forsikringer	<u>24.176</u>	<u>28.000</u>	<u>24.252</u>
	<u>92.819</u>	<u>96.500</u>	<u>88.431</u>
Note 6. Forbrugsafgifter			
Antenneafgift	35.044	41.000	38.673
Vand/kloak	47.560	100.000	89.855
Renovation	42.269	44.000	42.890
Fællesbelysning	<u>10.256</u>	<u>12.000</u>	<u>6.449</u>
	<u>135.129</u>	<u>197.000</u>	<u>177.867</u>
Note 7. Renholdelse			
Viceværtordning	<u>14.750</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>14.750</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 8. Lønninger m.v.			
Løn - Vicevært	24.733	30.960	30.960
Bluegarden løngebyr	<u>331</u>	<u>1.200</u>	<u>896</u>
	<u>25.063</u>	<u>32.160</u>	<u>31.856</u>

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 9. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	80.000	0
Nyanskaffelser	605	0	0
Vvs	18.990	0	10.362
Elektriker	1.970	0	676
Tømrer	0	0	1.245
Fællesarealer	424	0	0
Renholdelse fortov	5.685	8.000	7.563
Låse og nøgler	956	0	8.066
Omkostninger, vaskeri	218	0	0
	<u>28.848</u>	<u>88.000</u>	<u>27.913</u>
Note 10. Administrationsomkostninger			
Revision	4.000	4.000	3.750
Varmeregnskabshonorar	4.803	5.500	4.737
Kontrolmanual	975	1.000	951
Advokathonorar	15.875	0	0
Administrationshonorar	33.528	33.600	33.000
Vurderingshonorar	14.513	9.000	16.786
	<u>73.694</u>	<u>53.100</u>	<u>59.224</u>
Note 11. Øvrige foreningsomkostninger			
Grundejerforening/ejerlaug	17.482	20.000	17.482
Kontorhold, gebyrer	3.312	2.400	2.189
Generalforsamling, møder, arrangementer	831	1.000	552
Internet	33.480	33.120	33.120
Bredbånd	9.041	9.000	8.827
Nets-gebyr	1.675	1.500	1.394
Forkert kvm. andelsværdi	9.268	0	0
	<u>75.089</u>	<u>67.020</u>	<u>63.565</u>
Note 12. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	126	0	202
	<u>126</u>	<u>0</u>	<u>202</u>
Note 13. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	115.647	147.000	148.006
Prioritetsbidrag	26.452	0	0
Øvrige renteudgifter	0	0	147
	<u>142.099</u>	<u>147.000</u>	<u>148.153</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Note 14. 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	24.523.315	22.811.984
Årets regulering	<u>2.300.000</u>	<u>1.711.331</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>26.823.315</u>	<u>24.523.315</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>35.000.000</u>	<u>32.700.000</u>
Note 15. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	10.295	6.011
Øvrige tilgodehavender	<u>847</u>	<u>0</u>
	<u>11.142</u>	<u>6.011</u>
Note 16. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9385-1110033938	198.205	1.138.261
Kassebeholdning	<u>1.075</u>	<u>1.075</u>
	<u>199.280</u>	<u>1.139.336</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	24.523.315	22.811.984
Årets regulering	<u>2.300.000</u>	<u>1.711.331</u>
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	<u>26.823.315</u>	<u>24.523.315</u>
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	1.826.653	1.580.700
Afdrag lån	192.078	188.943
Afskrivning inventar mv.	0	-11.331
Rest af årets resultat	<u>98.836</u>	<u>68.340</u>
Overført resultat m.v. pr. 31. december	<u>2.117.567</u>	<u>1.826.653</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>28.940.882</u>	<u>26.349.968</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>29.929.935</u>	<u>27.339.021</u>

Note 17. Prioritetsgæld

	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Realkredit Danmark opr. 5.551.000	<u>5.169.978</u>	<u>5.264.853</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>5.169.978</u>	<u>5.264.853</u>

- 1 Realkredit Danmark opr. 5.551.000
Kontantlån, rente 2,1860 %, restløbetid 21 år

Note 18. Øvrig gæld

Skyldig A-skat, feriepenge o.lign.	0	1.060
Depositum	42.650	67.239
Skyldige omkostninger	29.734	21.289
Uafsluttet varmeregnskab	<u>34.384</u>	<u>24.361</u>
	<u>106.769</u>	<u>113.949</u>

Note 19. 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.

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.

Noter til Balance pr. 31. december 2018

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.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.170.178 maksimalt pr. skade kr. 542.545

Noter til Balance pr. 31. december 2018

Note 20. 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. 640 af 30. maj 2018 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	Boliglejemål	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
D2	Ejendommens opførelsesår

	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. 31.12.18 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	35.000.000	23.522

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 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 ejendoms- værdi (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	65.236 x 12 /	1.416
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 /	1.416
H3	Boliglejeindtægter	2.970 x 12 /	1.416
			553
			0
			25

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år		76	174	205

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	20.371	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.581	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	23.952	K1 + K2

Noter til Balance pr. 31. december 2018

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	20	20
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	21	20	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)	85		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	133	136

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	24.718	23.522
Anskaffelsessum (kostpris)	5.774	5.495
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.581	3.407
Foreslået andelsværdi	20.371	19.386
Reserver udenfor andelsværdi	698	665
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		4
Øvrige omkostninger		54
Finansielle poster, netto		18
Afdrag		25
		<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>89</u>

Noter til balancen for 2018

Note 21. Beregning af andelsværdi

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

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		28.940.882
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.169.978	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.264.853</u>	<u>-94.875</u>
		<u>28.846.007</u>
	<u>28.846.007</u>	
Værdi pr. kvm.	1.416	<u>20371,474</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Kvm.	Handels- værdi
5	55	1.120.431
5	59	1.201.917
5	68	1.385.260
5	72	1.466.746
1	146	2.974.235
<u>21</u>	<u>1.416</u>	<u>28.846.007</u>

Signers:

Name	Role	Date
Fili Seifert	Bestyrelsesmedlem	2019-03-16 22:13
Simon Korsgaard Hasager	Bestyrelsesmedlem	2019-03-15 12:51
Louise Nørgaard Dam	Bestyrelsesmedlem	2019-03-14 18:46
Thomas Gaarden	Revisor	2019-03-19 07:08
Nadia-Monique Duthiers	Bestyrelsesmedlem	2019-03-18 18:56
Esben Asmussen	Bestyrelsesformand	2019-03-14 14:35
Bente Sørensen	Administrator	2019-03-14 13:11
René Ferrer Ruiz	Revisor	2019-03-19 08:16



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Ny årsrapport 2018 - Mysundegade 11-13.pdf

Name
Fili Seifert

Date
2019-03-16

Identification

NEM ID **Fili Seifert**

Name
Simon Korsgaard Hasager

Date
2019-03-15

Identification

NEM ID **Simon Korsgaard Hasager**

Name
Louise Nørgaard Dam

Date
2019-03-14

Identification

NEM ID **Louise Nørgaard Dam**

Name
Thomas Gaarden

Date
2019-03-19

Identification

NEM ID **Thomas Gaarden**

Name
Nadia-Monique Duthiers

Date
2019-03-18

Identification

NEM ID **Nadia-Monique Duthiers**

Name
Esben Asmussen

Date
2019-03-14

Identification

NEM ID **Esben Asmussen**

Name
Bente Sørensen

Date
2019-03-14

Identification

NEM ID **Bente Sørensen**

Name
René Ferrer Ruiz

Date
2019-03-19

Identification

NEM ID **René Ferrer Ruiz**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Directive 1999/93/EC)