



A/B Mysundegade 11-13

Mysundegade 11-13

1668 København V

CVR-nr. 68 16 68 10

ÅRSRAPPORT 2019

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
Karen Lundsby Andersen
Simon Korsgaard Hasager
Louise Dam
Fili Seifert

Administrator

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

Revision

KOVSTED & SKOVGÅRD
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 61
8200 Århus N

Øvrige kontakter:

Forsikringsselskab:
Codan Forsikring A/S

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 17. februar 2020

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Bente Sørensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 17. februar 2020

Bestyrelsen:

Esben Asmussen, formand

Karen Lundsby Andersen

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 2019 til 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 generalforsamlings-godkendt 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.

Aarhus, den 17. februar 2020

Revisionsfirmaet

KOVSTED & SKOVGÅRD

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

René Ferrer Rüiz
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. 300 af 26. marts 2019, 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 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og renter af bankgæld.

Skat

Skat omfatter sidste års 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. 300 af 26. marts 2019 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 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 2019

		Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligaft/fællesudgifter	1	785.504	786.790	782.832
Lejeindtægter	2	51.840	51.840	35.640
Vaskemønter - vaskeri	3	0	9.000	9.694
Øvrige indtægter	4	35.511	0	18.208
Antenneafgift		31.678	32.340	34.978
Indtægter i alt		<u>904.534</u>	<u>879.970</u>	<u>881.352</u>
 Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	5	96.059	96.500	92.819
Forbrugsafgifter	6	129.375	141.340	135.129
Renholdelse	7	45.713	50.000	14.750
Lønninger m.v.	8	77	0	25.063
Vedligeholdelse, løbende	9	154.659	121.130	28.848
Administrationsomkostninger	10	59.688	57.500	73.694
Øvrige foreningsomkostninger	11	79.588	76.500	75.089
Omkostninger i alt		<u>565.158</u>	<u>542.970</u>	<u>445.392</u>
 Resultat før finansielle poster		339.375	337.000	435.960
 Finansielle indtægter	12	0	0	126
Finansielle omkostninger	13	139.647	143.000	142.099
Finansielle poster, netto		<u>139.647</u>	<u>143.000</u>	<u>141.973</u>
 Resultat før skat		199.728	194.000	293.987
Skat af årets resultat		3.121	0	3.073
 Årets resultat		<u>196.607</u>	<u>194.000</u>	<u>290.914</u>
 Forslag til resultatdisponering:				
Prioritetsafdrag		196.311	194.000	192.078
Overført restandel af årets resultat		296	0	98.836
Disponeret i alt		<u>196.607</u>	<u>194.000</u>	<u>290.914</u>

Balance pr. 31. december 2019

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 1073 Udenbys Vester Kvarter, København	14	35.450.000	35.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering pr. 31. december			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 19.100.000			
Materielle anlægsaktiver		<u>35.450.000</u>	<u>35.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>35.450.000</u>	<u>35.000.000</u>
Andre tilgodehavender	15	<u>2.319</u>	<u>11.142</u>
Tilgodehavender i alt		<u>2.319</u>	<u>11.142</u>
Likvide beholdninger	16	<u>1.825.543</u>	<u>199.280</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.827.862</u>	<u>210.422</u>
Aktiver		<u>37.277.862</u>	<u>35.210.422</u>

Balance pr. 31. december 2019

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		27.273.315	26.823.315
Overført resultat m.v.		<u>2.314.175</u>	<u>2.117.567</u>
		<u>29.587.490</u>	<u>28.940.882</u>
Andre reserver		<u>989.053</u>	<u>989.053</u>
Egenkapital	17	<u>30.576.543</u>	<u>29.929.935</u>
Prioritetsgæld	18	4.973.667	5.169.978
Køb & salg		1.628.297	3.740
Øvrig gæld	19	<u>99.355</u>	<u>106.769</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.701.319</u>	<u>5.280.487</u>
Passiver		<u>37.277.862</u>	<u>35.210.422</u>
 Eventualforpligtelser	20		
 Nøgletal	21		
 Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2018 kr.
Note 1. Boligaftgift/fællesudgifter			
Boligaftgift	<u>785.504</u> <u>785.504</u>	<u>786.790</u> <u>786.790</u>	<u>782.832</u> <u>782.832</u>
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	<u>51.840</u> <u>51.840</u>	<u>51.840</u> <u>51.840</u>	<u>35.640</u> <u>35.640</u>
Note 3. Drift af vaskeri			
Indtægter	0	9.000	9.694
Vedl. - vaskeri	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-218</u>
	<u>0</u>	<u>9.000</u>	<u>9.477</u>
Note 4. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyr	29.500	0	18.208
For meget indb.renhold fortov 2016-2018	<u>6.011</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>35.511</u>	<u>0</u>	<u>18.208</u>
Note 5. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	72.141	72.500	68.643
Forsikringer	<u>23.918</u>	<u>24.000</u>	<u>24.176</u>
	<u>96.059</u>	<u>96.500</u>	<u>92.819</u>
Note 6. Forbrugsafgifter			
Antenneafgift	39.158	32.340	35.044
Vand/kloak	37.541	50.000	47.560
Renovation	43.672	44.000	42.269
Fællesbelysning	<u>9.004</u>	<u>15.000</u>	<u>10.256</u>
	<u>129.375</u>	<u>141.340</u>	<u>135.129</u>
Note 7. Renholdelse			
Viceværtordning	<u>45.713</u>	<u>50.000</u>	<u>14.750</u>
	<u>45.713</u>	<u>50.000</u>	<u>14.750</u>
Note 8. Lønninger m.v.			
Løn - Vicevært	0	0	24.733
Bluegarden løngebyr	<u>77</u>	<u>0</u>	<u>331</u>
	<u>77</u>	<u>0</u>	<u>25.063</u>

Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 9. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	117.630	0
Nyanskaffelser	0	0	605
Altaner	60.506	0	0
Vvs	27.649	0	18.990
Elektriker	588	0	1.970
Tømrer	180	0	0
Maler	9.550	0	0
Kloak/faldstammer	25.716	0	0
Fællesarealer	15.530	0	424
Renholdelse fortov	3.386	3.500	5.685
Snerydning og saltning	6.671	0	0
Låse og nøgler	1.304	0	956
Porttelefon	3.579	0	0
Omkostninger, vaskeri	0	0	218
	<u>154.659</u>	<u>121.130</u>	<u>28.848</u>
Note 10. Administrationsomkostninger			
Revision	4.321	4.000	4.000
Fordelingsregnskaber	7.534	8.000	5.778
Advokathonorar	2.875	0	15.875
Administrationshonorar	27.945	28.000	33.528
Øvrige administrationshonorarer	2.500	2.500	0
Vurderingshonorar	14.513	15.000	14.513
	<u>59.688</u>	<u>57.500</u>	<u>73.694</u>
Note 11. Øvrige foreningsomkostninger			
Grundejerforening/ejerlaug	17.482	20.000	17.482
Kontorhold, gebyrer	4.211	3.500	3.312
Generalforsamling, møder, arrangementer	400	5.000	831
Internet	35.310	36.000	33.480
Bredbånd	9.108	10.000	9.041
Nets-gebyr	1.816	2.000	1.675
Forkert kvm. andelsværdi	10.186	0	9.268
Gammel kassebeholdning	1.075	0	0
	<u>79.588</u>	<u>76.500</u>	<u>75.089</u>
Note 12. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	0	0	126
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>126</u>
Note 13. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	111.414	114.000	115.647
Prioritetsbidrag	25.483	29.000	26.452
Øvrige renteudgifter	2.750	0	0
	<u>139.647</u>	<u>143.000</u>	<u>142.099</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2019

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</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	26.823.315	24.523.315
Årets regulering	<u>450.000</u>	<u>2.300.000</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>27.273.315</u>	<u>26.823.315</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>35.450.000</u>	<u>35.000.000</u>
Note 15. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	2.319	10.295
Øvrige tilgodehavender	<u>0</u>	<u>847</u>
	<u>2.319</u>	<u>11.142</u>
Note 16. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9385-1110033938	1.825.543	198.205
Kassebeholdning	<u>0</u>	<u>1.075</u>
	<u>1.825.543</u>	<u>199.280</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2019

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	26.823.315	24.523.315
Årets regulering	450.000	2.300.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	<u>27.273.315</u>	<u>26.823.315</u>
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	2.117.567	1.826.653
Afdrag lån	196.311	192.078
Rest af årets resultat	296	98.836
Overført resultat m.v. pr. 31. december	<u>2.314.175</u>	<u>2.117.567</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>29.587.490</u>	<u>28.940.882</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>30.576.543</u>	<u>29.929.935</u>

Note 18. Prioritetsgæld

	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Realkredit Danmark opr. 5.551.000	<u>4.973.667</u>	<u>5.060.901</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>4.973.667</u>	<u>5.060.901</u>

- 1 Realkredit Danmark opr. 5.551.000
Kontantlån, rente 2,186 %, restløbetid 20 år

Note 19. Øvrig gæld

Depositum	36.929	42.650
Skyldige omkostninger	28.526	29.734
Afsluttet varmeregnskab	5.161	0
Uafsluttet varmeregnskab	<u>28.739</u>	<u>34.384</u>
	<u>99.355</u>	<u>106.769</u>

Note 20. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 400.0000 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 2019

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 lejligheder 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 2019

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. 300 af 26. marts 2019 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	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. 31.12.19 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	35.450.000	23.824

Noter til Balance pr. 31. december 2019

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19 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 ejen- domsværdi (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	65.459 x 12 /	1.416 555
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 /	1.416 0
H3	Boliglejeindtægter	4.320 x 12 /	1.416 37

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.	2019 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	174	205	139

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	20.834	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.442	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	24.275	K1 + K2

Noter til Balance pr. 31. december 2019

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.	2019 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	20	20	109
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	20	20	109

	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)	81

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.	2019 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	133	136	139

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	25.035	23.824
Anskaffelsessum (kostpris)	5.774	5.495
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.442	3.275
Foreslået andelsværdi	20.834	19.825
Reserver udenfor andelsværdi	698	665

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

Vedligeholdelsesomkostninger	17
Øvrige omkostninger	46
Finansielle poster, netto	15
Afdrag	22
	<u>100</u>

Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter	<u>87</u>
---	-----------

Noter til balancen for 2019

Note 22. Beregning af andelsværdi

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

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		29.587.490
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.973.667	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.060.901</u>	<u>-87.234</u>
		<u>29.500.256</u>
	<u>29.500.256</u>	
Værdi pr. kvm.	1.416	<u>20.833,51</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Kvm.	Handelsværdi
5	55	1.145.843
5	59	1.229.177
5	68	1.416.679
5	72	1.500.013
1	146	3.041.693
<u>21</u>	<u>1.416</u>	<u>29.500.256</u>

Signers:

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Thomas Gaarden	Revisor	2020-02-26 06:56
Louise Nørgaard Dam	Bestyrelsesmedlem	2020-02-19 19:19
Simon Korsgaard Hasager	Bestyrelsesmedlem	2020-02-25 21:54
Karen Lundsby Andersen	Bestyrelsesmedlem	2020-02-21 08:19
Fili Seifert	Bestyrelsesmedlem	2020-02-19 13:20
Esben Asmussen	Bestyrelsesformand	2020-02-20 08:19
Bente Sørensen	Administrator	2020-02-19 13:04
René Ferrer Ruiz	Revisor	2020-02-26 08:50



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

2019 - Årsrapport Mysundegade 11-13.pdf

Name
Thomas Gaarden

Date
2020-02-26

Identification

NEM ID Thomas Gaarden

Name
Louise Nørgaard Dam

Date
2020-02-19

Identification

NEM ID Louise Nørgaard Dam

Name
Simon Korsgaard Hasager

Date
2020-02-25

Identification

NEM ID Simon Korsgaard Hasager

Name
Karen Lundsby Andersen

Date
2020-02-21

Identification

NEM ID Karen Lundsby Andersen

Name
Fili Seifert

Date
2020-02-19

Identification

NEM ID Fili Seifert

Name
Esben Asmussen

Date
2020-02-20

Identification

NEM ID Esben Asmussen

Name
Bente Sørensen

Date
2020-02-19

Identification

NEM ID Bente Sørensen

Name
René Ferrer Ruiz

Date
2020-02-26

Identification

NEM ID René Ferrer Ruiz



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