

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13

**Mysundevej 11-13
1668 København V**

**ÅRSRAPPORT
2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2022

Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 68 16 68 10

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Opgørelse af formueandel og andelsbevisets værdi pr. 31. december 2021	23
Opgørelse af skattepligtig indkomst 2021	24

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den / 2022

Bestyrelse

Lars Pape
Formand

Ditte Andreassen

Christina Markussen

Karen Lundsby Andersen

Fili Seifert

Louise Dam

Simon Korsgaard Hassager

Foreningsoplysninger

Foreningen	<p>Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13 Mysundevej 11-13 1668 København V</p> <p>CVR-nr: 68 16 68 10 Stiftet: 1. april 1982 Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
Bestyrelse	<p>Lars Pape, formand Ditte Andreassen Christina Markussen Karen Lundsby Andersen Fili Seifert Louise Dam Simon Korsgaard Hassager</p>
Revisor	<p>Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønne</p>

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Foreningens aktiviteter er at eje, administrere og udleje andelsboliger til andelshaverne.

Usædvanlige forhold

Der er i 2021 frasolgt den tidligere udlejede lejlighed til en ny andelshaver, således at samtlige foreningens lejligheder nu bebos af andelshavere. Salgssummen fratrukket de til istandsættelse medgående udgifter er tilgået reserverne under egenkapitalen.

Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 100.527

Foreningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke, udover det ovenfor nævnte, været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13 for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægt ved boligafgift og huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at boligafgiften og lejen forfalder til indbetaling.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse, mindre nyanskaffelser, el m.v.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrator, rådgivning, valuarvurdering, revisor og advokat m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kurstab ved låneomlægning m.v.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2021	2020	2021 Budget - ej revideret
1 Nettoomsætning	917.005	877.934	885.576
2 Ejendommens driftsomkostninger	-423.340	-279.533	-327.500
3 Andre eksterne omkostninger	-128.248	-201.540	-113.600
BRUTTORESULTAT	365.417	396.861	444.476
4 Andre finansielle omkostninger	-145.012	-229.182	-144.107
RESULTAT FØR SKAT	220.405	167.679	300.369
5 Skat af årets resultat	-119.878	-10.900	-5.000
ÅRETS RESULTAT	100.527	156.779	295.369
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Årets afdrag prioritetsgæld	241.706	120.499	241.706
Overført resultat	-141.179	36.280	53.663
DISPONERET I ALT	100.527	156.779	295.369

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2021	2020
6 Grunde og bygninger	42.800.000	37.400.000
Materielle anlægsaktiver	42.800.000	37.400.000
ANLÆGSAKTIVER	42.800.000	37.400.000
7 Tilgodehavender	35.700	151
8 Selskabsskat	122	0
9 Andre tilgodehavender	4.757	0
10 Periodeafgrænsningsposter	120.093	62.665
Tilgodehavender	160.672	62.816
11 Likvide beholdninger	1.697.608	523.423
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.858.280	586.239
AKTIVER	44.658.280	37.986.239

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2021	2020
Reserve for opskrivninger	31.402.298	26.002.298
Overført resultat m.v.	3.978.933	2.470.954
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	989.053	989.053
EGENKAPITAL	36.370.284	29.462.305
Prioritetsgæld	7.858.089	8.100.142
Deposita	0	31.208
12 Langfristede gældsforpligtelser	7.858.089	8.131.350
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	244.000	241.700
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.355	139.819
14 Selskabsskat	0	4.290
15 Anden gæld	116.552	6.775
Kortfristede gældsforpligtelser	429.907	392.584
GÆLDSFORPLIGTELSE	8.287.996	8.523.934
PASSIVER	44.658.280	37.986.239
16 Bestyrelsesansvarsforsikring		
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Nøgleoplysninger for andelsboligforeningen		

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
Reserve for opskrivninger primo	26.002.298	27.273.315
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	-1.271.017
Tilgang i årets løb	5.400.000	0
Reserve for opskrivninger ultimo	31.402.298	26.002.298
Overført resultat, primo	2.470.954	2.314.175
Salgspris solgt lejlighed	2.195.067	0
Udgifter til renovering og istandsættelse solgt lejlighed	-787.615	0
Årets resultat	100.527	156.779
Overført resultat ultimo	3.678.933	2.470.954
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom primo	989.053	989.053
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom ultimo	989.053	989.053
EGENKAPITAL	36.370.284	29.462.305

Noter

	2021	2020	2021 Budget - ej revideret
1 Nettoomsætning			
Boligafgift	827.402	788.403	818.633
Lejeindtægter beboelseslejemål	12.960	51.840	0
- heraf tomgangsleje	0	-19.999	0
Indtægt v/ ventelistegebyr	0	20.700	20.000
Andre indtægter	0	744	0
Indtægt venteliste	35.700	0	0
Altanbidrag	40.943	36.246	46.943
	917.005	877.934	885.576
2 Ejendommens driftsomkostninger			
Ejendomsskat	73.573	73.573	74.000
Nyanskaffelser vandmålere mv,	0	11.944	0
Forsikring	40.193	37.530	37.500
Selvrisiko forsikring	5.642	0	0
Renovation	48.545	48.368	51.000
Beboeraktiviteter	1.201	0	0
Snerydning og saltning	0	903	0
Vedligeholdelse (indvendig)	1.123	1.112	65.000
Skadedyrsbekæmpelse	751	539	0
Vand & vandafledn. bidrag	42.139	0	40.000
Elektricitet	15.968	9.063	10.000
Varmeanlæg eftersyn mv	20.228	16.561	0
Varmemålere og radiatorer	5.673	0	0
Viceværtordning og trappevask	49.893	47.344	50.000
Snebekæmpelse	13.152	0	0
VVS-udgifter	8.814	2.538	0
Murerudgifter	0	10.164	0
Kloak / faldstammer	0	19.894	0
Diverse vedligeholdelse	55	0	0
Udskiftning dørtelefonlæg	70.755	0	0
Gårdlaug	25.635	0	0
	423.340	279.533	327.500

Noter

	2021	2020	2021 Budget - ej revideret
3 Andre eksterne omkostninger			
Salgsomkostninger			
Gaver og blomster	0	4.339	0
	0	4.339	0
Administrationsomkostninger			
Kontorartikler og gebyrer NETS / bank	13.754	6.460	6.500
Diverse adm. udgifter	0	0	15.000
Bredbånd	0	6.957	7.000
Revisorhonorar sidste år	30.798	8.938	10.000
Revisorhonorar a/c indeværende år	0	11.356	0
Advokathonorar	0	26.932	0
Generalforsamling, møder og arrangementer mv	7.121	4.618	2.000
Fordelingsregnskaber	6.159	6.596	7.500
Bestyrelsesmøder	9.644	0	0
Administrationshonorar	31.875	27.242	28.100
Godtgørelse	13.100	0	0
Valuarvurdering	17.500	17.825	18.000
Arkitekthonorar	36.251	28.350	0
Kontingent ABF-rep.	4.536	5.838	6.000
Kontingent grundejerforening	0	13.111	13.500
	170.738	164.223	113.600
Øvrige kapacitetsomkostninger			
Tab på debitorer, konstateret	0	9.999	0
Regulering af hensættelse til imødegåelse af tab, fordringer	-42.490	22.491	0
Fejlrettelse kto 1988	0	-9.698	0
Fejlrettelse m2-andelsværdi 2019	0	10.186	0
	-42.490	32.978	0
	128.248	201.540	113.600

Noter

	2021	2020	2021 Budget - ej revideret
4 Andre finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	6.834	4.099	9.500
Skattetillæg og renter skattekontoen	1.616	4.941	0
Kurstab og omkostninger indfriet realkreditlån	0	83.557	0
Årets andel af låneomkostninger mv	1.955	977	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	134.607	135.608	134.607
	145.012	229.182	144.107
5 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat mv	119.878	4.290	5.000
Regulering af tidligere års skat	0	6.610	0
	119.878	10.900	5.000
6 Materielle anlægsaktiver			Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021			11.397.702
Årets tilgang			0
Afgang			0
Kostpris 31. december 2021			11.397.702
Opskrivninger 1. januar 2021			26.002.298
Opskrivninger			5.400.000
Opskrivninger 31. december 2021			31.402.298
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021			0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver			0
Af-/nedskrivninger			0
Af-/nedskrivninger 31. december 2021			0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021			42.800.000

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2021 er fastlagt af foreningens ledelse på grundlag af den foreliggende valuarvurdering dateret 10. december 2021.

Ejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 42.800.000

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
12 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	8.399.501	8.157.795	244.000	6.908.000
Aktiverede låneomkostninger	-57.662	-55.707		
Deposita	31.208	0	0	0
	8.373.050	8.102.089	244.000	6.908.000

Foreningens realkreditgæld består af et kontantlån hos Realkredit Danmark opr. kr. 8.520.000, rente 1,0%, restløbetid 28 år og 6 måneder, restgæld pr. statusdag kr. 8.157.795, kursværdi kr. 7.914.031. Årlige ydelser ca. kr. 375.000 (svagt faldende), heraf renter ca. kr. 134.000 (svagt faldende).

	2021	2020
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Restancer beboere	11.197	0
Leverandører af tjenesteydelser	20.586	31.994
Skyldig ved handel andelsboliger	0	90.000
Skyldig valuarudgift	0	17.825
A'conto varmeindbetalinger	2.000	0
Køb af varme	7.141	0
Varmeregnskab	27.681	0
Varmeregnskab gl. adm.	-1.406	0
A'conto vand	2.156	0
	69.355	139.819
14 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	119.878	4.290
Betalt frivillig acontoskat	-120.000	0
	-122	4.290
15 Anden gæld		
Skattekontoen	116.552	6.775
	116.552	6.775
16 Bestyrelsesansvarsforsikring		

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr 2.2 million, dog højst tkr. 542 pr. forsikringskasse.

Noter

	2021	2020
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for foreningens realkreditgæld er der overført Realkredit Danmark stillet realkreditpantebrev stort kr. 8.520.000 med sikkerhed i foreningens faste ejendom beliggende Mysundegade 11-13, København. Ejendommen er bogført til kr. 42,800.000,		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Fili Seifert

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-932341548697

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-03-07 13:32:04 UTC

NEM ID 

Karen Lundsby Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-409943893435

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-03-09 08:00:22 UTC

NEM ID 

Louise Nørgaard Dam

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-095241189577

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-03-09 09:08:14 UTC

NEM ID 

Lars Burskov Pape

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-875836691664

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-03-09 09:18:16 UTC

NEM ID 

Christina Holm Meyling Markussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-346739172705

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-03-11 09:17:11 UTC

NEM ID 

Ditte Andreassen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-541175822192

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-03-15 10:23:54 UTC

NEM ID 

René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-03-15 10:30:33 UTC

NEM ID 

Thomas Gaarden

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:79204573

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-03-15 11:57:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokument ID: NVUMMAW0CQW4FA-EOMBIDHAWKQEE-Y7GCHG1-COUHEDEY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Gitte Illum

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-03-18 10:20:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NUWAW-KQ4F5-C1M8D-NX0UL-7GCH1-CH0SY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>