

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:

CVR-nr. 68 16 68 10

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

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 |

Ledespåtegning

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13 for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen

Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2021 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2021. Vi skal fremhæve, at disse sammenligningstal, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

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. Fejlinformation 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rønde, den / 2022

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab

René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne33710

Thomas Gaarden
registreret revisor
MNE nr.: mne12595

Foreningsoplysninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af foreliggende valuarvurdering..

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på ejendommen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter ikke-afsluttet varmeregnskab.

Egenkapital

Reserve for opskrivning af ejendom

Reserve for opskrivning af ejendom omfatter nettoopskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således

Anvendt regnskabspraksis

at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 dørtelefonanlæg | 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

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| 7 Tilgodehavender | | |
| Tilgodehavender | 35.700 | 22.642 |
| Hensat til forventet tab | 0 | -22.491 |
| | <u>35.700</u> | <u>151</u> |
| 8 Selskabsskat | | |
| Skat af årets resultat | -119.878 | -4.290 |
| Betalt frivillig acontoskat | 120.000 | 0 |
| | <u>122</u> | <u>-4.290</u> |
| 9 Andre tilgodehavender | | |
| mellemregning administrator | 4.757 | 0 |
| | <u>4.757</u> | <u>0</u> |
| 10 Periodeafgrænsningsposter | | |
| Ikke-afsluttet forbrugsregnskab | 117.216 | 62.665 |
| Periodeafgrænsningsposter | 2.877 | 0 |
| | <u>120.093</u> | <u>62.665</u> |
| 11 Likvide beholdninger | | |
| Arb. Landsbank 5314-0244 352 | 1.597.608 | 523.423 |
| Arb. Landsbank 5314 024 4913 | 100.000 | 0 |
| | <u>1.697.608</u> | <u>523.423</u> |

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. forsikringssskade.

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,

Note 17 - NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR A/B MYSUNDEGADE 11-13

oplysninger er opgjort pr. 31. december 2021

1. GRUNDLÆGGENDE OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

| | | |
|-------------------------|----|---|
| Navn | A1 | Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13 |
| Adresse | A2 | Mysundegade 11-13, 1668 København V |
| CVR-nummer | A3 | 68 16 68 10 |
| regnskabsperiode | | 1. januar - 31. december 2021 |

| | | Antal | Areal kvm. |
|----|---------------------|--------------|-------------------|
| B1 | Andelsboliger | 22 | 1.488 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål m.v. | 0 | 0 |
| B6 | I alt | <u>22</u> | <u>1.488</u> |

| | | Boligernes kvadratmeter BBR | Oprindeligt indskud | Andet |
|-----|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| C1 | hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C2 | hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C3 | hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her | <input type="text"/> | | |
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1982 | | |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1896 | | |
| E1 | Hæfter den enkelte andels-haver for mere, end der er betalt for andelen ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen | <input type="text"/> | | |
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdier | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| | | | |
|----|---|------------|-----------|
| | | Kroner | Kr / kvm. |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurd. princip | 42.800.000 | 28.763 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 989.053 | 665 |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 2,3% | |
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens nedlæggelse ? | Ja | Nej |
| | | | x |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (BEK 978 af 19/10 2009) ? | | x |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ? | | x |

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

| | | |
|----|-----------------------|-------------------------------|
| H1 | Boligafgift | Kroner pr. andels-kvm. pr. år |
| | | 556 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 |

| | | År 2019 | År 2020 | År 2021 |
|---|--|---------|---------|---------|
| J | Årets overskud (før afdrag) pr. andels-kvm seneste 3 år | 139 | 134 | 68 |

| | | Kroner pr. andels-kvm. pr. år |
|----|------------------------------|-------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi | 23.904 |
| K2 | Gæld minus omsætningsaktiver | 4.358 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | <u>28.263</u> |

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

| | | År 2019 | År 2020 | År 2021 |
|----|---|---------|---------|---------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. kvm) | 109 | 23 | 18 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopret- ning & renovering (kr /kvm) | 0 | 0 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt (kr/kvm) | 11 | 23 | 18 |

4. FINANSIELLE FORHOLD

| | | |
|---|--|-------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendom- mens regnskabsmæssige værdi | 80,9% |
|---|--|-------|

| | | År 2019 | År 2020 | År 2021 |
|---|---|---------|---------|---------|
| R | Årets afdrag pr. andels-kvm (seneste 3 år) | 139 | 81 | 44 |

Opgørelse af formueandel og andelsbevisets værdi pr. 31/12 2021

| | § 5, stk. 3 | | |
|--|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lov om Andelsboligforeninger § 5, stk.2: | Litra a | | Litra c |
| Ejendommens anskaffelsessum | 8.176.685 | | |
| Valuarvurdering 2021 | | 42.800.000 | |
| Offentlig vurdering | | | 19.100.000 |
| Forbedring / tilgang år 2020 | 3.221.017 | 0 | 3.221.017 |
| | <u>11.397.702</u> | <u>42.800.000</u> | <u>22.321.017</u> |
| Øvrige aktiver | 1.858.280 | 1.858.280 | 1.858.280 |
| Realkreditgæld : | | | |
| Restgæld 31/12 2021 | -8.157.798 | | |
| Kursværdi 31/12 2021 | | -7.914.031 | -7.914.031 |
| Øvrige gældsposter | -185.907 | -185.907 | -185.907 |
| Egenkapital inkl. henlæggelser | 4.912.277 | 36.558.342 | 16.079.359 |
| ÷ heraf hensættelser | -989.053 | -989.053 | -989.053 |
| Korrigeret egenkapital | <u>3.923.224</u> | <u>35.569.289</u> | <u>15.090.306</u> |

Generalforsamlingen har valgt metode :
 (afkrydses)

Fordelingstal for A/B Mysundegade 11-13

| | | | Andel af egenkapital 31/12 2021 (pr. bolig) | Andels- bevis 31/12 2021 | Andels- bevis 31/12 2020 |
|---------------------------------|-----------|-----|--|---|---|
| Type 1 | 5 boliger | 55 | 1.344.332 | 1.314.725 | 1.147.563 |
| Type 2 | 5 boliger | 59 | 1.442.101 | 1.410.341 | 1.231.022 |
| Type 3 | 5 boliger | 68 | 1.662.083 | 1.625.478 | 1.418.805 |
| Type 4 | 5 boliger | 72 | 1.759.852 | 1.721.095 | 1.502.264 |
| Type 5 | 1 bolig | 146 | 3.568.590 | 3.489.997 | 3.046.259 |
| Type 6 | 1 bolig | 72 | 1.759.852 | 1.721.095 | 0 |
| I alt (sum alle boliger) | | | 36.370.284 | 35.569.289 | 29.544.535 |

Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13

Opgørelse af skattepligtigt resultat for udlejning af lejlighed år 2021

| | | |
|--|----------------|--------|
| Lejeindtægt | | 12.960 |
| <i>boligafgift og øvrige indtægter i alt :</i> | <i>917.005</i> | |

Andel af udgifter :

Ifølge årsrapport

| | |
|------------------------|---------|
| Ejendommens driftsudg. | 423.338 |
| Andre eksterne omk. | 128.248 |
| heraf u/fradrag | 0 |
| Finansielle omk. | 145.012 |
| heraf u/fradrag | -3.571 |
| | <hr/> |
| | 693.027 |

| | |
|-------------------------------|--------|
| Andel heraf (forholdsmæssigt) | -9.795 |
|-------------------------------|--------|

| | |
|--|--------------|
| Skattemæssigt resultat almindelig drift | 3.165 |
|--|--------------|

| | |
|--|----------------|
| Skattemæssig avance ved salg af sidste lejlighed i henhold til indhentet bindende svar | 542.202 |
|--|----------------|

| | |
|--------------|----------------|
| I alt | 545.367 |
|--------------|----------------|

| | |
|--------------------------------|---------|
| Nedrundet beregningsgrundlag : | 545.300 |
|--------------------------------|---------|

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Afsat skat heraf 22% = | <u>119.878</u> |
|------------------------|-----------------------|