

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**A/B MYSUNDEGADE 11-13**

**C/O Skovgaard Alsig Advokater  
Overgaden Neden Vandet 9A  
1414 København K**

**ÅRSRAPPORT  
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den / 2024

---

Dirigent

**CVR-nr. 68 16 68 10**

Medlem af:

**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 erklæring om review	4

### Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Opgørelse af andelsbevisets værdi pr. 31. december 2023	21

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for A/B 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 foreningens 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 K, den 18 / 4 2024

### Bestyrelse

Niels Hygum Nielsen  
Formand

Carina Rommerdahl

Jesper Aagaard

Karen Lundsby Andersen

Fili Seifert

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til andelshaverne i A/B MYSUNDEGADE 11-13

#### Reviewerkklæring på regnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for A/B MYSUNDEGADE 11-13 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønde, den 18 / 4 2024

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne35437

## Foreningsoplysninger

### Foreningen

A/B MYSUNDEGADE 11-13  
C/O Skovgaard Alsig Advokater  
Overgaden Neden Vandet 9A  
1414 København K

Telefon: 33 24 21 11

CVR-nr: 68 16 68 10

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Niels Hygum Nielsen, formand  
Carina Rommerdahl  
Jesper Aagaard  
Karen Lundsby Andersen  
Fili Seifert

### Revisor

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Hovedgaden 34,1  
8410 Rønde

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et overskud på kr. 79.593.

Foreningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke 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

### GENERELT

Årsregnskabet for A/B MYSUNDEGADE 11-13 for 2023 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revisorassistance, administratorhonorar, rådgivning, generalforsamlingsomkostninger, internet mv.

#### 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

### 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.

#### 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 afluttet varmeregnskab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Egenkapital

##### Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og reserve for opskrivninger

Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kan opløses efter generalforsamlingsbeslutning

Reserve for opskrivning omfatter nettoopskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Ingen af reserverne / henlæggelserne under egenkapital kan indregnes med et negativt beløb.

#### 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 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	2023	2022	2023 Budget
1 Nettoomsætning	971.921	917.747	976.000
2 Ejendommens driftsomkostninger	-596.718	-1.651.791	-558.000
3 Andre eksterne omkostninger	-167.218	-292.270	-195.000
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>207.985</b>	<b>-1.026.314</b>	<b>223.000</b>
4 Andre finansielle indtægter	263	0	0
5 Andre finansielle omkostninger	-128.655	-140.358	-130.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>79.593</b>	<b>-1.166.672</b>	<b>93.000</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Årets afdrag prioritetsgæld	247.174	244.425	247.000
Overført resultat	-167.581	-1.411.097	-154.000
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>79.593</b>	<b>-1.166.672</b>	<b>93.000</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2023	2022
6 Grunde og bygninger	44.600.000	43.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>44.600.000</b>	<b>43.250.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>44.600.000</b>	<b>43.250.000</b>
7 Andre tilgodehavender	41.188	17.381
8 Periodeafgrænsningsposter	39.668	16.458
<b>Tilgodehavender</b>	<b>80.856</b>	<b>33.839</b>
9 Likvide beholdninger	3.177.249	297.592
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>3.258.105</b>	<b>331.431</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>47.858.105</b>	<b>43.581.431</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2023	2022
Reserve for opskrivninger	33.202.298	31.852.298
Overført resultat	2.141.293	2.812.261
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.739.614	989.053
<b>10 EGENKAPITAL</b>	<b>37.083.205</b>	<b>35.653.612</b>
Prioritetsgæld	7.364.398	7.615.617
<b>11 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.364.398</b>	<b>7.615.617</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	250.000	244.000
<b>12 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>	<b>55.193</b>	<b>61.819</b>
Selskabsskat	0	0
<b>13 Anden gæld</b>	<b>0</b>	<b>6.383</b>
Gæld vedrørende igangværende handler med andelsboliger	3.105.309	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.410.502</b>	<b>312.202</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>10.774.900</b>	<b>7.927.819</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>47.858.105</b>	<b>43.581.431</b>
<b>14 Bestyrelsesansvarsforsikring</b>		
<b>15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2023	2022	2023 Budget
<b>1 Nettoomsætning</b>			
Boligafgift	861.132	841.219	860.000
Vaskeriindtægter	18.205	11.185	15.000
Ventelistegebyr	23.800	18.400	30.000
Altanbidrag	46.943	46.943	47.000
Ekstraord. opkrævninger, andele	1.077	0	0
TV-bidrag andelshavere	20.764	0	24.000
	<b>971.921</b>	<b>917.747</b>	<b>976.000</b>

## Noter

	2023	2022	2023 Budget
<b>2 Ejendommens driftsomkostninger</b>			
Ejendomsskatter og afgifter	73.573	73.415	74.000
Bygningsbrandforsikring	36.891	35.969	40.000
Arbejdsskæforsikring	0	2.158	0
Renovation	60.580	56.749	70.000
Beboeraktiviteter	0	5.009	0
Vedligeholdelse (indvendig)	0	1.125	0
Større vedligeholdelse	0	0	105.000
Skadedyrsbekæmpelse	465	428	0
Renoveringsudgift trapper mv	104.150	1.206.700	0
Vand, kloak & vandafledn. bidrag	36.630	48.249	45.000
Elektricitet	12.728	17.367	18.000
Varmeanlæg eftersyn mv	22.161	40.067	0
Blødgøringsanlæg	16.290	0	0
Renholdelse fortov	1.169	0	0
Værktøj maskiner og hjælpemat	0	256	0
Andet vedligeholdelse	20.471	0	0
Ejendomsservice	54.322	51.056	60.000
Snebekæmpelse	12.990	2.214	10.000
VVS-udgifter	66.250	27.709	0
Murerudgifter	0	35.812	0
Elektrikerudgifter	8.756	2.400	0
Diverse vedligeholdelse	1.216	3.647	65.000
Låse og nøgler / navneskilte	2.028	1.692	0
Vaskeriudgifter DER	0	17.865	0
Materialeudgifter arbejdsweekend	2.394	0	2.000
Gårdlaug / fælles gårdanlæg	19.230	21.904	22.000
Gård, have og vej	644	0	0
Drift vaskeri	21.438	0	22.000
Signalforsyning	22.342	0	25.000
	<b>596.718</b>	<b>1.651.791</b>	<b>558.000</b>

## Noter

	2023	2022	2023 Budget
<b>3 Andre eksterne omkostninger</b>			
<b>Salgsomkostninger</b>			
Gaver og blomster	0	454	0
	<b>0</b>	<b>454</b>	<b>0</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Kontorartikler & kopiering	225	11.538	14.000
Øvrige adm udgifter	0	7.535	10.000
NETS og andre gebyrer	4.459	0	0
Internet	36.000	154.264	36.000
Gebyrer	1	0	0
Revisorhonorar	28.813	20.625	22.000
Generalforsamling, møder og arrangementer mv	9.942	0	17.000
Fordelingsregnskaber / varmeregnskab	10.369	6.319	12.000
Bestyrelsesmøder	0	6.287	0
Administrationshonorar	49.000	41.652	49.000
Godtgørelse bestyrelse	9.805	8.713	15.000
Arkitekt / rådgivningshonorar/ valuar	13.500	30.000	15.000
Kontingent ABF-rep.	5.104	4.884	5.000
	<b>167.218</b>	<b>292.270</b>	<b>195.000</b>
<b>4 Andre finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	263	0	0
	<b>263</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 Andre finansielle omkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter	1	6.702	0
Skattetillæg og renter skattekontoen	0	1.026	0
Årets andel af låneomkostninger mv	1.955	1.955	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	126.699	130.675	130.000
	<b>128.655</b>	<b>140.358</b>	<b>130.000</b>

## Noter

	Grunde og bygninger
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2023	11.397.702
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<b>11.397.702</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	31.852.298
Opskrivninger	1.350.000
	<b>33.202.298</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>44.600.000</b>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af foreningens ledelse på grundlag af den foreliggende valuarvurdering dateret 31. december 2023.

Ejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 44.600.000

	2023	2022
<b>7 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	0	17.375
Udlæg flyttesager	26.392	0
Udlæg BSA øvrige	14.040	0
Tilgode skattekonto	6	6
Andelshandel (samlekonto)	750	0
	<b>41.188</b>	<b>17.381</b>
<b>8 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsningspost YouSee	4.368	16.458
Periodeafgrænsningsposter forsikring	35.300	0
	<b>39.668</b>	<b>16.458</b>

## Noter

		2023		2022
<b>9 Likvide beholdninger</b>				
Arb. Landsbank 5314-0244 352		3.123.009		197.621
Arb. Landsbank 5314 024 4913		0		99.971
AL 5314 - 0250417 Master		11.488		0
AL ventelistekonto		42.752		0
		<b>3.177.249</b>		<b>297.592</b>
		<hr/>		<hr/>
		<hr/>		<hr/>
<b>10 Egenkapital</b>				
	1/1 2023	Kapital- regulering	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2023
Reserve for opskrivninger	31.852.298	1.350.000	0	33.202.298
Overført resultat	2.061.700	0	79.593	2.141.293
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.739.614	0	0	1.739.614
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>35.653.612</b>	<b>1.350.000</b>	<b>79.593</b>	<b>37.083.205</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>11 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	7.859.616	7.614.398	250.000	6.388.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>7.859.616</b>	<b>7.614.398</b>	<b>250.000</b>	<b>6.388.000</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Foreningens realkreditgæld består af et kontantlån hos Realkredit Danmark opr. kr. 8.520.000, rente 1,0%, restløbetid 26 år og 6 måneder, restgæld pr. statusdag kr. 7.666.196, kursværdi kr. 6.110.547. Årlige ydelser ca. kr. 373.000 (svagt faldende), heraf renter ca. kr. 125.000 (svagt faldende).



## Noter

	2023	2022
<b>12 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Leverandører af varer & tjenesteydelser	20.870	0
Restancer beboere	0	41.108
Leverandører af tjenesteydelser	0	18.750
Udlæg BSA påkravsgebyr	291	0
A'conto varmeindbetalinger	115.750	138.100
Køb af varme	-79.460	-140.451
Varmeregnskab	-8.726	0
A'conto vand	2.156	4.312
Vandafregning	4.312	0
	<u>55.193</u>	<u>61.819</u>
<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning administrator	0	6.383
	<u>0</u>	<u>6.383</u>
<b>14 Bestyrelsesansvarsforsikring</b>		
Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr 2.2 million, dog højst tkr. 542 pr. forsikrings-skade.		
<b>15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for foreningens realkreditgæld er der overfor 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. 44.600.000,		

**Note 16 - NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR A/B MYSUNDEGADE 11-13**

oplysninger er opgjort pr. 31. december 2023

**1. GRUNDLÆGENDE OM ANDELSBOLIGFORENINGEN**

<b>Navn</b>	A1	Andelsboligforeningen Mysundegade 11-13
<b>Adresse</b>	A2	Mysundegade 11-13, 1668 København V
<b>CVR-nummer</b>	A3	68 16 68 10
<b>regnskabsperiode</b>		1. januar - 31. december 2023

		<b>Antal</b>	<b>Areal kvm.</b>
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>

		<b>Boligernes kvadratmeter BBR</b>	<b>Oprindeligt indskud</b>	<b>Andet</b>
C1	hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	hvilket fordelingstal 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	44.600.000	29.973
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.739.614	1.169
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,9%	
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
		579
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		år 2021	År 2022	År 2023
J	Årets overskud (før afdrag) pr. andels-kvm seneste 3 år	68	-784	53

		Kroner pr. andels-kvm. pr. år
K1	Andelsværdi	24.763
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	5.086
K3	Teknisk andelsværdi	<u>29.849</u>

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		År 2021	År 2022	År 2023
M1	Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. kvm)	18	49	86
M2	Vedligeholdelse, genopret- ning & renovering (kr /kvm)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr/kvm)	11	49	86

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendom- mens regnskabsmæssige værdi	82,8%
---	--	-------

		År 2022	År 2022	År 2023
R	Årets afdrag pr. andels-kvm (seneste 3 år)	162	164	166

## Opgørelse af formueandel og andelsbevisets værdi pr. 31/12 2023

	§ 5, stk. 3		
Lov om Andelsboligforeninger § 5, stk.2:	Litra a		Litra c
Ejendommens anskaffelsessum	8.176.685		
Valuarvurdering 2023		44.600.000	
Offentlig vurdering			19.100.000
Forbedring / tilgang år 2020	3.221.017	0	3.221.017
	<u>11.397.702</u>	<u>44.600.000</u>	<u>22.321.017</u>
Øvrige aktiver	3.258.105	3.258.105	3.258.105
Realkreditgæld :			
Restgæld 31/12 2023	-7.666.196		
Kursværdi 31/12 2023		-6.110.547	-6.110.547
Øvrige gældsposter	-3.160.502	-3.160.502	-3.160.502
Egenkapital inkl. henlæggelser	3.829.109	38.587.056	16.308.073
÷ heraf hensættelser	-1.739.614	-1.739.614	-1.739.614
<b>Korrigeret egenkapital</b>	<b><u>2.089.495</u></b>	<b><u>36.847.442</u></b>	<b><u>14.568.459</u></b>
Generalforsamlingen har valgt metode : (afkrydses)		x	







## Fordelingstal for A/B Mysundegade 11-13

			Andels- bevis	Andels- bevis
			31/12 2023	31/12 2022
Type 1	5 boliger	55	1.361.969	1.324.895
Type 2	5 boliger	59	1.461.021	1.421.219
Type 3	5 boliger	68	1.683.888	1.638.015
Type 4	5 boliger	72	1.782.941	1.734.369
Type 5	1 bolig	146	3.615.408	3.516.915
Type 6	1 bolig	72	1.782.941	1.734.369
<b>I alt (sum alle boliger)</b>			<b>36.847.442</b>	<b>35.843.626</b>

# PENNEO

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

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

<p><b>Niels Hygum Nielsen</b> Bestyrelsesformand Serienummer: b517c7e9-dbf7-4b23-98ca-56d0b3afc295 IP: 77.241.xxx.xxx 2024-04-18 11:15:28 UTC</p> <p>Mit </p>	<p><b>Jesper Aagaard Pedersen</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: 7a1cd16a-861b-4610-b4ac-e46be5fe4d4b IP: 104.151.xxx.xxx 2024-04-18 12:17:08 UTC</p> <p>Mit </p>
<p><b>Karen Lundsby Andersen</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: karenlundsby@gmail.com IP: 212.112.xxx.xxx 2024-04-18 16:17:55 UTC</p> <p>Mit </p>	<p><b>Fili Seifert</b> Bestyrelsesformand Serienummer: 50ae8661-0e90-4b75-872f-2bd7f049070c IP: 147.78.xxx.xxx 2024-04-22 12:27:58 UTC</p> <p>Mit </p>
<p><b>Carina Rommerdahl</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: b891f666-bbfc-46cd-9bea-f582574da867 IP: 89.23.xxx.xxx 2024-04-23 05:58:55 UTC</p> <p>Mit </p>	<p><b>Diana Skovmand Poulsen</b> KOVSTED &amp; SKOVGÅRD, REVISION &amp; RÅDGIVNING, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646 Statsautoriseret revisor På vegne af: Kovsted &amp; Skovgård, Revision &amp; Rådgivni... Serienummer: 18ab6b77-c0ea-4e17-aeb0-ee106b14d048 IP: 87.54.xxx.xxx 2024-04-23 07:27:43 UTC</p> <p>Mit </p>

Penneo dokumentnummer: NBNKQ33EAB3DD0EN/EGN0DS5CUBW10FK771WU

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 tidsstempet 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/validator>

# PENNEO

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

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

**Bente Skovgaard Alsig**

Dirigent

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-07-01 08:45:31 UTC



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/validator>**