

A/B Kongovej 17-21
CVR-nr. 21 12 94 10

Årsrapport 2011

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2011	6
Balance pr. 31.12.2011	7
Noter	9
Note, værdiansættelse af andele	13
Nøgletal	16
Likviditetsoversigt for perioden 01.01. - 31.12.2012	17

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Kongovej 17-21
Kongovej 17-21
2300 København S
CVR-nr. 21 12 94 10

Bestyrelse

Per Ravn Jensen, formand
Anders Bülov
Søren Bloch

Administrator

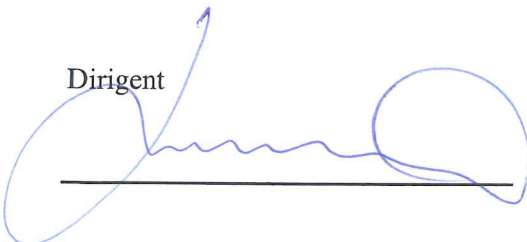
By & Bolig Administration A/S
Nørrebrogade 34, 1.
2200 København N
Telefon 35 35 75 03
Fax 35 35 75 13

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 27/3/12

Dirigent



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for A/B Kongovej 17-21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2011, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2012

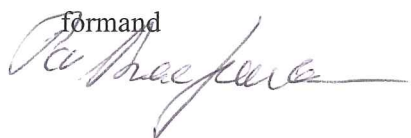
Administrator

By & Bolig Administration A/S

Bestyrelse

Per Ravn Jensen

førmand



Anders Bülov



Søren Bloch



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i A/B Kongovej 17-21

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kongovej 17-21 for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2011, der omfatter administrator- og bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter, note værdiansættelse af andele, nøgletal samt likviditetsoversigt. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsrapporten udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser og fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

København, den 23. februar 2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Peter Z. Skanborg
statsautoriseret revisor


Helle Dideriksen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterernes omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentationen.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. 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.

Vedligeholdelse er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.)

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Ejendommen

Ejendommen indregnes til værdien ifølge den seneste offentlige vurdering, tillagt værdien af forbedringer afholdt efter vurderingen. Den opgjorte værdi kan afvige fra dagsværdien.

Op- og nedskrivninger i forhold til bogført værdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Der foretages afskrivning på ejendommens særlige installationer, hvorimod bygningsværdien ikke afskrives.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til offentlig vurdering.

Der føres separat konto for kursreguleringen af prioritetsgælden til dagsværdier. "Kursreguleringsfond, prioritetsgæld"

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til kursværdien på statusdagen.

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes prgf. 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i prgf. 14.1, stk. A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgletal

De på side 16 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne med foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Resultatopgørelse for 2011

Realiseret 2010 kr.		Note	Realiseret 2011 kr.	Ikke revideret budget 2011 kr.	Ikke revideret budget 2012 kr.
544.548	Boligafgift, medlemmer		544.548	544.500	544.500
14.965	Vicevært, intern		14.972	15.000	15.000
16.249	Vaskeriindtægter		15.844	16.000	16.000
575.762	Indtægter		575.364	575.500	575.500
-124.756	Skatter og afgifter	1	-123.599	-139.800	-127.300
-15.446	Forsikringer		-16.696	-16.400	-17.200
-20.211	Belysning		-16.311	-25.000	-16.000
-24.839	Vicevært, fribolig inkl. varme og antenne		-27.592	-25.000	-25.000
-1.558	Renholdelse inkl. snerydning		-3.800	-2.000	-3.000
-58.212	Honorarer	2	-68.674	-64.800	-66.900
-6.158	Kontorhold og gebyrer	3	-7.611	-8.700	-8.900
-4.975	ABF kontingent		-5.142	-5.300	-5.300
-843	Beboerarrangementer og møder		-297	-3.000	-1.500
-15.116	Internet- og antenneregnskab	12	0	0	0
-148.306	Reparation og vedligeholdelse	4	-83.226	-100.000	-100.000
-31.343	Afskrivninger, bolignet og vaskerianlæg	7	-38.329	-38.400	-38.400
-451.763	Omkostninger		-391.277	-428.400	-409.500
123.999	Resultat før finansielle poster		184.087	147.100	166.000
4.599	Finansielle indtægter	5	4.711	3.000	4.000
-135.846	Finansielle omkostninger	6	-133.292	-133.300	-130.600
-7.248	Årets resultat		55.506	16.800	39.400
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til "Overført resultat mv."				
42.438	Betalte prioritetsafdrag	6	44.728	44.700	47.100
-31.343	Regnskabsmæssige afskrivninger		-38.329	-38.400	-38.400
-18.343	Overført restandel af årets resultat		49.107	10.500	30.700
-7.248	Disponeret		55.506	16.800	39.400

Balance pr. 31.12.2011

	<u>Note</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>	<u>2010</u> <u>kr.</u>
Ejendommen, matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København	7	<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
Anlægsaktiver		<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
Andre tilgodehavender		6.713	19.518
Varmeregnskab	11	0	8.160
Forudbetalte omkostninger		<u>13.409</u>	<u>10.929</u>
Tilgodehavender		<u>20.122</u>	<u>38.607</u>
Likvide beholdninger	8	<u>1.202.421</u>	<u>1.072.477</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.222.543</u>	<u>1.111.084</u>
Aktiver		<u><u>21.422.543</u></u>	<u><u>21.311.084</u></u>

Balance pr. 31.12.2011

	Note	2011 kr.	2010 kr.
Andelsindskud		39.330	39.330
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		-23.720	-62.049
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld		-66.444	-69.824
Overført resultat mv.		<u>19.112.480</u>	<u>19.056.974</u>
Egenkapital	9	<u>19.061.646</u>	<u>18.964.431</u>
Prioritetsgæld	10	2.281.496	2.329.603
Mellemregning med By & Bolig Administration A/S		0	250
Varmeregnskab	11	44.775	0
Antenne-/internetregnskab	12	12.588	0
Skyldige omkostninger	13	<u>22.038</u>	<u>16.800</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.360.897</u>	<u>2.346.653</u>
Passiver		<u>21.422.542</u>	<u>21.311.084</u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		

Noter

Realiseret 2010 kr.		Realiseret 2011 kr.	Ikke revideret budget 2011 kr.	Ikke revideret budget 2012 kr.
	1. Skatter og afgifter			
33.422	Grundskyld	35.761	35.800	37.300
32.184	Skorstensfejning, renovation	43.993	44.000	44.000
59.150	Vandafgift	43.844	60.000	46.000
124.756		123.599	139.800	127.300
	2. Honorarer			
31.734	Administrationshonorar	40.477	40.500	41.500
16.800	Revisorhonorar	17.700	17.700	18.600
0	Regnskabsmæssig assistance, tidl. år	4.063	0	0
6.303	Honorar, varmeregnskab	6.434	6.600	6.800
3.375	Ingeniørhonorar	0	0	0
58.212		68.674	64.800	66.900
	3. Kontorhold og gebyrer			
1.985	Telefon, kontor	2.531	2.000	2.200
2.851	Gebyrer, bank og giro mv.	2.771	4.000	4.000
195	Transport	173	200	200
50	Kontorartiker	1.243	1.500	1.500
827	Blanketter, fotokopier og porto	893	1.000	1.000
250	Kurser	0	0	0
6.158		7.611	8.700	8.900
	4. Reparation og vedligeholdelse			
29.599	Blikkenslager	27.807		
0	Tømrer og snedker	16.250		
69.168	Varmeanlæg inkl. serviceabonn.	32.490		
41.255	Elektriker	2.001		
100	Låsesmed	0		
0	Antenneanlæg	869		
90	Porttelefonanlæg	0		
5.593	Vaskeri	3.610		
1.587	Gartner	200		
914	Småanskaffelser og materialer	0		
148.306		83.226	100.000	100.000

Noter

Realiseret 2010 kr.		Realiseret 2011 kr.	Ikke revideret budget 2011 kr.	Ikke revideret budget 2012 kr.
	5. Finansielle indtægter			
4.599	Renteindtægter, bank	4.711	3.000	4.000
4.599		4.711	3.000	4.000
	6. Finansielle omkostninger			
135.846	Prioritetsrenter	133.292	133.300	130.600
135.846		133.292	133.300	130.600
42.438	Afdrag	44.728	44.700	47.100
178.284		178.020	178.000	177.700

Noter

	2011 kr.	2010 kr.
7. Ejendommen, matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København		
Bogført værdi primo, excl. bolignet og vaskeri	19.907.358	19.969.407
Bolignet		
Anskaffelsessum	263.535	263.535
Akk. afskrivninger, primo	-85.649	-59.295
Afskrivning, 10% af 263.535 kr.	-26.354	-26.354
Akk. afskrivninger, ultimo	-112.003	-85.649
Bogført værdi, bolignet, ultimo	151.532	177.886
Vaskerianlæg		
Vaskerianlæg, tilgang i 2010, anskaffelsessum	119.745	119.745
Akk. afskrivninger, primo	-4.989	0
Afskrivning, 10% af 119.745 kr.	-11.975	-4.989
Akk. afskrivninger, ultimo	-16.964	-4.989
Bogført værdi, vaskerianlæg, ultimo	102.781	114.756
	20.161.671	20.262.049
Regulering til seneste offentlige vurdering	38.329	-62.049
Ejendommens værdi pr. 01.10.2010 ifølge seneste offentlige vurdering	20.200.000	20.200.000
Offentlig almindelig vurdering 01.10.2010	20.200.000	20.200.000
Heraf grundværdi	1.969.400	1.969.400
Den offentlige vurdering må antages at være følsom overfor renteudsving.		
8. Likvide beholdninger		
Nordea, kontonr. 101 909	1.169.975	1.066.091
Nykredit Bank, kontonr. 5471 7040166	30.946	4.886
Udlægskasse, formand	1.500	1.500
	1.202.421	1.072.477

Noter

	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendommen	Kursregu- leringsfond, prioritetgæld	Overført resultat mv.
	kr.	kr.	kr.	kr.
9. Egenkapital				
Saldo pr. 01.01.2011	39.330	-62.049	-69.824	19.056.974
Regulering til offentlig vurdering		38.329		0
Kursregulering, prioritetgæld			3.380	0
Betalte prioritetsafdrag				44.728
Regnskabsmæssige afskrivninger				-38.329
Restandel af årets resultat				49.107
	39.330	-23.720	-66.444	19.112.480

	Hovedstol	Renter	Restgæld	Kursværdi
	kr.	kr.	kr.	kr.
10. Prioritetgæld				
BRF-kredit, 5,0%, obligationslån 1)	108.000	3.054	56.837	56.837
Nykredit, 5,0%, kontantlån 2)	2.364.000	130.238	2.158.215	2.224.659
		133.292	2.215.052	2.281.496

	2011	2010
	kr.	kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	2.167.952	2.215.079
Kortfristet del (næste års afdrag)	47.100	44.700
	2.215.052	2.259.779

1) Obligationslån, fast rente 5,00%, restløbetid 14 år

1) Kontantlån, effektiv rente 5,3116%, restløbetid 24 1/2 år

11. Varmeregnskab

Varmeforbrug	125.965	134.942
Energimærke	0	25.578
Indbetalt a conto	-166.740	-152.360
Indbetalt varme a conto, handler	-4.000	0
	-44.775	8.160

Noter

	2011	2010
	kr.	kr.
12. Antenne-/internetregnskab		
Saldo primo	0	21.992
Afholdte udgifter	12.468	18.180
Afskrivning, bolignet	26.354	26.354
Indbetalt a conto	-25.056	-25.056
	13.766	41.470
Afskrivninger overført til resultatopgørelsen iht. bestyrelsesbeslutning	-26.354	-26.354
Nettounderskud overført til resultatopgørelsen iht. bestyrelsesbeslutning	0	-15.116
	-12.588	0
13. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.700	16.800
NRGi Rådgivning	4.338	0
	22.038	16.800

14. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen kautionerer for medlemmernes indskudslån.

Note, værdiansættelse af andele

15. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelens værdi pr. 31.12.2011 maksimalt kan opgøres til et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper:

a) anskaffelsessummen

b) handelsværdi som udlejningsejendom

c) seneste offentlige vurdering

Beregning efter litra a kan ikke foretages, idet anskaffelsessummen på ejendommen ikke er oplyst.

Beregning efter litra b kan ikke foretages, idet der ikke er indhentet valuarvurdering.

Note, værdiansættelse af andele

15. Beregning af andelsværdi, fortsat

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	19.061.646	18.964.431
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:		
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	-20.200.000	-20.200.000
Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering pr. 01.10.2010	<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
	0	
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer	19.061.646	18.964.431
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen		
	<u>-1.811.646</u>	<u>-1.714.431</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	<u>17.250.000</u>	<u>17.250.000</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andel opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	= <u>17.250.000</u>	<u>17.250.000</u>
Andele	23	23
Værdi pr. andel	<u>750.000</u>	<u>750.000</u>

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andel fastsættes til 750.000 kr.

På generalforsamlingen den 5. april 2011 blev værdien pr. andel fastsat til 750.000 kr.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår væsentlige udsving i egenkapitalen mellem to generalforsamlinger

Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Kongovej 17-21 anvendes antal andelsboliger som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger af 30. december 1997 følgende:

	<u>Antal stk.</u>	<u>Areal kvm.</u>
Boligtype:		
Andelsboliger	23	1.518
Viceværtlejlighed, udlejet (fribolig)	1	66
	<u>24</u>	<u>1.584</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	<u>Total pr. kvm. kr.</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.753
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	359
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	227
Omkostninger mv. i procent af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	
Vedligeholdelsesomkostninger	15
Øvrige omkostninger	54
Finansielle poster, netto	23
Afdrag	8
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>95</u>

Likviditetsoversigt for perioden 01.01. - 31.12.2012

	Ikke revideret budget 2012 kr.
Budgetteret resultat for 2012	39.400
Afskrivninger, tilbageført	38.400
Prioritetsafdrag	-47.100
	30.700
Indbetalinger	
Andre tilgodehavender	6.713
Udbetalinger	
Forskydning, skyldige omkostninger	-4.000
Årets likviditetsforskydning	37.413
Likvide beholdninger pr. 31.12.2011	1.202.421
Forventede likvide beholdninger pr. 31.12.2012	1.239.834