

ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21

Årsrapport 1. januar 2019 - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapport	13
Beregning af andelskronen	19
Lovkrævede nøgleoplysninger	21
Budget 2020 (ej revideret)	24

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2019 for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

Slagelse, den 24. januar 2020

By & Bolig Administration A/S

Bestyrelsen:

København, den 24. januar 2020

Søren Heibo Bloch
formand

Bastian Valdemar Hvid Jensen
bestyrelsesmedlem

Jacob Daugaard Ellehammer
bestyrelsesmedlem

Anja Gerrit Nørby Bülow
bestyrelsesmedlem

Tobias Villiam Tjeder
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21 for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde et årsregnskab på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Næstved, den 24. januar 2020

Revision Vadestedet
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Kongovej 17-21 2300 København S Matr.nr. 0014ai, Sundbyøster, København	
CVR-nr.	21 12 94 10	
Bestyrelse	Søren Heibo Bloch	formand
	Bastian Valdemar Hvid Jensen	bestyrelsesmedlem
	Jacob Daugaard Ellehammer	bestyrelsesmedlem
	Anja Gerrit Nørby Bülow	bestyrelsesmedlem
	Tobias Villiam Tjeder	bestyrelsesmedlem
Administrator	By & Bolig Administration A/S Nordvej 12, Postboks 534 4200 Slagelse	
Revisor	Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr. 27 43 38 63	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Herudover har foreningen tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse B og C.

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 og de i §3 i bekendtgørelsenr. 300 af 26. marts 2019 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra omlægning af lån (prioritetsgæld), samt negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, låneomkostninger/kurstab mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2a og stk. 3 og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Såfremt der er indikationer for at ejendommens markedsværdi er lavere end kostprisen, foretages nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til den højeste værdi af en beregnet kapitalværdi og en forventet nettosalgspris (genindvindingsværdi).

Driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid. Restværdi revurderes årligt.

	periode	restværdi
• Driftsmateriel og inventar	10 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede tilgodehavender normalt svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning og indestående på anfordringskonti i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Henlæggelse til værdiforringelse af ejendom" indregnes beløb reserveret til imødegåelse af fremtidig udsving i værdiansættelse af ejendommen med henblik på at reducere større udsving i andelskronen.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid. Udgør låneomkostningerne mindre væsentlige beløb udgiftsføres disse i resultatopgørelsen i optagelsesåret.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte gældsforpligtelser normalt svarer til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14.

Vedtægterne bestemmer desuden i §14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det fortsat den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Lovkrævede nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge §3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeninger), og er anført som et særskilt afsnit i note 18 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)		
	2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Boligafgift - andelshavere	613.548	628.000	588.248
Lejeindtægt - viceværtsbolig	15.805	15.800	15.805
Vaskeri indtægter	30.255	20.000	25.485
	<u>659.608</u>	<u>663.800</u>	<u>629.538</u>
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-176.139	-181.750	-182.270
3 Renholdelse	-17.077	-26.500	-24.973
4 Vedligeholdelse, løbende	-53.337	-150.000	-116.839
5 Administration	-98.749	-87.900	-98.300
7 Afskrivninger	-159.467	-23.500	-23.482
	<u>-504.769</u>	<u>-469.650</u>	<u>-445.864</u>
Resultat før finansielle poster	154.839	194.150	183.674
6 Finansielle omkostninger	-139.310	-41.100	-44.634
Årets resultat	15.529	153.050	139.040
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat	15.529	153.050	139.040
Disponeret i alt	15.529	153.050	139.040
Likviditetsover-/underskud			
Årets resultat	15.529	153.050	139.040
Afskrivninger	159.467	23.500	23.482
Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	88.933	0	0
Afdrag på prioritetsgæld	-81.996	-91.500	-89.725
Likviditetsover-/underskud	181.933	85.050	72.797

Balance 31. december

Note		2019 kr.	2018 kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	21.294.332	20.253.962
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.294.332	20.253.962
	Anlægsaktiver i alt	21.294.332	20.253.962
8	Andre tilgodehavender	1.098	2.450
9	Periodeafgrænsningsposter	43.568	20.029
	Tilgodehavender i alt	44.666	22.479
	Kasse	522	219
10	Bankindestående	852.611	831.601
	Likvide beholdninger i alt	853.133	831.820
	Omsætningsaktiver i alt	897.799	854.299
	Aktiver i alt	22.192.131	21.108.261

Balance 31. december

Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver		
	39.330	39.330
11	17.968.889	18.146.458
12	1.308.948	1.115.850
	19.317.167	19.301.638
Egenkapital i alt		
13	2.760.505	1.753.230
14	32.649	31.631
15	81.810	21.762
	2.874.964	1.806.623
Gældsforpligtelser i alt		
	22.192.131	21.108.261
Passiver i alt		
1	Væsentligste aktiviteter	
16	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	
17	Beregning af andelskronen	
18	Lovkrævede nøgleoplysninger	

Noter til årsrapport

1 Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendommene Kongovej 17-21, 2300 København S.

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter

		Budget (ej revideret)	
	2019	2019	2018
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-54.067	-54.000	-51.248
Renovation	-43.317	-42.000	-41.893
EI	-15.739	-15.000	-16.240
Vand	-39.037	-47.750	-50.508
Forsikringer	-23.979	-23.000	-22.381
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-176.139	-181.750	-182.270

3 Renholdelse

		Budget (ej revideret)	
	2019	2019	2018
	kr.	kr.	kr.
Fribolig, vicevært	-13.784	-26.000	-24.825
Snerydning	-1.052	0	0
Rengøring	-1.266	-500	-148
Containerleje	-975	0	0
Renholdelse i alt	-17.077	-26.500	-24.973

Noter til årsrapport

4	Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
		2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
	Blikkenslager	-6.252	0	-10.102
	Varmeanlæg	-6.104	0	-35.018
	Vand-/varmemålere	-1.458	0	0
	Låsesmed	-1.678	0	-100
	Elektriker	-10.120	0	-34.996
	Tømrer	-1.041	0	-1.439
	Drift af vaskeri	-14.596	0	-24.943
	Porttelefon	-1.691	0	0
	Småanskaffelser	-5.853	0	0
	Skadedyrsbekæmpelse	-72	0	0
	Fællesarealer, reparationer	-2.637	0	-7.675
	Arbejdsdag	-1.835	0	-2.566
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-150.000	0
	Vedligeholdelse, løbende i alt	-53.337	-150.000	-116.839

5	Administration	Budget (ej revideret)		
		2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
	Administrationshonorar	-44.378	-45.000	-44.034
	Øvrige administration	-13.000	-1.500	-5.875
	Revision og regnskabsassistance	-17.500	-20.000	-19.500
	Advokat	0	0	-3.750
	Kontorhold, gebyrer m.v.	-5.004	-5.000	-4.583
	Udarbejdelse af vand/varmeregnskab	-8.894	-9.000	-8.679
	Møder og fællesarrangementer	-3.231	-1.000	-3.919
	Internet, vaskeri	-1.350	-1.400	-1.350
	Repræsentation	-612	0	-1.900
	ABF kontingent	-4.780	-5.000	-4.710
	Administration i alt	-98.749	-87.900	-98.300

Noter til årsrapport

6	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
		2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
	Renter, prioritetsgæld	-48.674	-41.100	-44.634
	Renter, bank	-1.703	0	0
	Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	-88.933	0	0
	Finansielle omkostninger i alt	-139.310	-41.100	-44.634
7	Ejendommens værdi		2019 kr.	2018 kr.
	Anskaffelsessum primo		20.017.807	20.017.807
	Igangværende byggesag vedr. nye vandvær		0	160.013
	<i>Vaskerianlæg</i>			
	Anskaffelsessum	119.745		119.745
	Akk. afskrivninger primo	-100.789		-88.814
	Årets afskrivning	-11.975	6.981	-11.975
	<i>Betalingsanlæg, vaskeri</i>			
	Anskaffelsessum	53.390		53.390
	Akk. afskrivninger primo	-29.365		-24.026
	Årets afskrivning	-5.339	18.686	-5.339
	<i>Bolignet</i>			
	Anskaffelsessum	263.525		263.525
	Akk. afskrivninger primo	-263.525		-263.525
	Årets afskrivning	0	0	0
	<i>Porttelefonanlæg</i>			
	Anskaffelsessum	61.688		61.688
	Akk. afskrivninger primo	-28.527		-22.359
	Årets afskrivning	-6.168	26.993	-6.168
	<i>Vandinstallation</i>			
	Anskaffelsessum	1.359.850		0
	Akk. afskrivninger primo	0		0
	Årets afskrivning	-135.985	1.223.865	0
	Ejendommens værdi ultimo		21.294.332	20.253.962
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2018		20.200.000	20.200.000

Noter til årsrapport

8	Andre tilgodehavender	2019	2018
		kr.	kr.
	Tilgodehavende vedr. overdragelser	0	2.450
	Tilgodehavende udlæg	1.098	0
	Andre tilgodehavender i alt	1.098	2.450
9	Periodeafgrænsningsposter	2019	2018
		kr.	kr.
	Periodiseret forsikring, ABF kontingent m.m.	43.568	20.029
	Periodeafgrænsningsposter i alt	43.568	20.029
10	Bankindestående	2019	2018
		kr.	kr.
	Nordea Bank, 101 909	0	423.255
	Nykredit Bank, 5471 7040166	847.879	401.531
	Nykredit Bank, 8117 4832854 bestyrelseskonto	4.732	6.815
	Bankindestående i alt	852.611	831.601
11	Overført resultat	2019	2018
		kr.	kr.
	Saldo primo	18.146.458	18.176.124
	Overført restandel af årets resultat	15.529	139.040
	Overført til henlæggelse til værdiforringelse af ejendom	-193.098	-168.706
	Overført resultat ultimo	17.968.889	18.146.458
12	Hensættelse til værdiforringelse af ejendom (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2019	2018
		kr.	kr.
	Saldo primo	1.115.850	947.144
	Årets regulering af værdiforringelse af ejendom	193.098	168.706
	Hensættelse til værdiforringelse af ejendom ultimo	1.308.948	1.115.850

Noter til årsrapport

13	Prioritetsgæld	Kursværdi	2019	2018
		kr.	kr.	kr.
	Nykredit nr. 4	0	0	1.753.230
	Nykredit nr. 5	2.797.700	2.760.505	0
	Prioritetsgæld i alt	2.797.700	2.760.505	1.753.230

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	73.869	91.433
Lang del af gæld (mere end 1 år)	2.686.636	1.661.797
	2.760.505	1.753.230
Restgæld efter 5 år, afrundet	2.379.000	1.278.000

Navn	Nykredit nr. 4
Art	Kontantlån
Rente	1,89%
Restløbetid	indfriet

Navn	Nykredit nr. 5
Art	Kontantlån
Rente	1,60%
Restløbetid	29,50
Afdragsfrit	nej
Rente fast indtil	udløb
Næste års afdrag	73.869

14	Varmeregnskab	2019	2018
		kr.	kr.
	Indbetalt a conto varme	167.254	177.268
	Afholdte udgifter	-142.275	-145.637
	Deposita	7.670	0
	Varmeregnskab i alt	32.649	31.631

15	Anden gæld	2019	2018
		kr.	kr.
	Revision	17.500	17.000
	Afsat til 1 års gennemgang vedr. vandinstallation	59.063	0
	Øvrige skyldige omkostninger	5.247	4.762
	Anden gæld i alt	81.810	21.762

Noter til årsrapport

16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 2.760.505 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 21.294.332.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Administrator har oplyst, at der ikke er stillet garanti for andelshavere.

Beregning af andelskronen

17 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>21.294.332</u>
b) Handelsværdien	<u>ukendt</u>
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>20.200.000</u>

Beregning efter pkt. a) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Ejendomsværdi	21.294.332	20.200.000
Bogført værdi	-21.294.332	-21.294.332
Tilgang efter ejendomsvurdering foretaget i 2011	<u>0</u>	<u>1.523.308</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>428.976</u>
Bogført prioritetsgæld	0	2.760.505
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-2.797.700</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>-37.195</u>
Hensættelse til værdiforringelse af ejendom	-1.308.948	-1.308.948
Egenkapital	<u>19.317.167</u>	<u>19.317.167</u>
Regulering	<u>18.008.219</u>	<u>18.008.219</u>
Reguleret egenkapital	<u>18.008.219</u>	<u>18.400.000</u>
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	<u>457,874879</u>	<u>467,836257</u>

Beregning af andelskronen

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Kongovej 17, st. mf.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 17, st. th.	3.420	1.565.932	1.600.000
Kongovej 17, 1. tv.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 17, 1. mf.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 17, 1. th.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 17, 2. tv.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 17, 2. mf.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 17, 2. th.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 19, st. th.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 19, 1. tv.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 19, 1. th.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 19, 2.	3.420	1.565.932	1.600.000
Kongovej 21, st. tv.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 21, st. th.	3.420	1.565.932	1.600.000
Kongovej 21, 1. tv.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 21, 1. mf.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 21, 1. th.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 21, 2. tv.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 21, 2. mf.	1.710	782.966	800.000
Kongovej 21, 2. th.	1.710	782.966	800.000
I alt	<u>39.330</u>	<u>18.008.219</u>	<u>18.400.000</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Andelsværdien pr. indskudskrone udgjorde pr. 31. december 2018

kr. 467,836263

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen,
at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til**

kr. 467,836257

Lovkrævede nøgleoplysninger

18 Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealet. I ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21 anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Ref. Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
	2017 m ²	2018 m ²	2019 m ²	2019 stk.
B1 Andelsboliger	1.518	1.518	1.518	20
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	66	66	66	1
B6 I alt	1.584	1.584	1.584	21

Ref. Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	x			
C3 Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen:				

Ref.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1966
D2 Ejendommens opførelsesår	1936

Ref. Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2 Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Lovkrævede nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		
	Forklaring til beregning	Ejendomsværdi (F2)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2019		
		Kr.		
		Gns. kr. pr. m²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.294.332		13.443
	Forklaring til beregning	Andre reserver (F3)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2019		
		Kr.		
		Gns. kr. pr. m²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.308.948		826
	Forklaring til beregning	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	6,1%		

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

Ref.	Forklaring til beregning	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		413
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

Lovkrævede nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af	Årets resultat		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2017	2018	2019
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	70	92	10
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)			

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2	(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	11.863
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	1.302
K3	Teknisk andelsværdi	13.165

Forklaring til beregning	Vedligeholdelse pr år		
	m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.	2017	2018	2019
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	99	74	34
M2	0	0	0
M3	99	74	34
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)			
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)			
Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)			

Forklaring til beregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.	%	
P	86,5%	
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		

Forklaring til beregning	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2017	2018	2019
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	58	59	54
Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)			

Budget 2020 (ej revideret)

	Budget 2020 kr.	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 kr.
Boligafgift - andelshavere	586.000	613.548	628.000
Lejeindtægt - viceværtsbolig	14.000	15.805	15.800
Vaskeri indtægter	20.000	30.255	20.000
	<u>620.000</u>	<u>659.608</u>	<u>663.800</u>
Ejendomsskatter	-57.200	-54.067	-54.000
Renovation	-47.900	-43.317	-42.000
EI	-15.000	-15.739	-15.000
Vand	0	-39.037	-47.750
Forsikringer	-26.000	-23.979	-23.000
Fribolig, vicevært	-14.000	-13.784	-26.000
Snerydning	0	-1.052	0
Rengøring	0	-1.266	-500
Containerleje	0	-975	0
Afskrivninger på driftsmidler	-154.500	-159.467	-23.500
Vedligeholdelse, løbende	-75.000	-53.337	-150.000
Vedligeholdelse, renovering af varmeanlæg	-200.000	0	0
Administrationshonorar	-44.700	-44.378	-45.000
Øvrige administration	0	-13.000	-1.500
Revision og regnskabsassistance	-18.000	-17.500	-20.000
Kontorhold, gebyrer m.v.	-5.000	-5.004	-5.000
Udarbejdelse af vand/varmeregnskab	-10.000	-8.894	-9.000
Møder og fællesarrangementer	0	-3.231	-1.000
Internet, vaskeri	-1.400	-1.350	-1.400
Repræsentation	0	-612	0
ABF kontingent	-5.000	-4.780	-5.000
	<u>-673.700</u>	<u>-504.769</u>	<u>-469.650</u>
Resultat før finansielle poster	-53.700	154.839	194.150
Renter, prioritetsgæld	-54.600	-48.674	-41.100
Renter, bank	0	-1.703	0
Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	0	-88.933	0
Årets driftsresultat	-108.300	15.529	153.050
Afskrivninger	154.500	159.467	23.500
Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	0	88.933	0
Afdrag på prioritetsgæld	-73.900	-81.996	-91.500
Likviditetsoverskud/underskud	-27.700	181.933	85.050

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.”

Birgit Kornum

Administrator


På vegne af: By & Bolig Administration APS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 188.179.xxx.xxx
2020-02-21 11:11:28Z

NEM ID 

Anja Gerrit Nørby Bülow

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-178517094915
IP: 87.72.xxx.xxx
2020-02-22 11:53:45Z

NEM ID 

Jacob Daugaard Ellehammer

Bestyrelsesmedlem


Serienummer: PID:9208-2002-2-315207445420
IP: 87.72.xxx.xxx
2020-02-22 13:37:14Z

NEM ID 

Søren Heibø Bloch

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-913210706675
IP: 87.72.xxx.xxx
2020-02-23 12:28:32Z

NEM ID 

Bastian Valdemar Hvid Jensen

Bestyrelsesmedlem


Serienummer: PID:9208-2002-2-449463939103
IP: 77.241.xxx.xxx
2020-02-24 16:38:06Z

NEM ID 

Tobias Villiam Tjeder

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-555450873880
IP: 87.72.xxx.xxx
2020-03-10 19:54:24Z

NEM ID 

Ebbe Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Revision Vadestedet
Serienummer: CVR:27433863-RID:1120743303817
IP: 195.191.xxx.xxx
2020-03-10 20:05:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PKSOL-TTYX5-A35VJ-L58LD-MOKKK-ZE15F

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>