

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

Årsrapport 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Noter til årsregnskabet	11
Note, nøgleoplysninger	18
Note, værdiansættelse af andele	23

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Kongovej 17-21
Nørrebrogade 34,1
2200 København N

CVR-nr. 21 12 94 10

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Per Ravn Jensen, formand
Mille B. Tørnqvist
Bastian V. Hvid Jensen
Marianne Svensson

Administrator

By & Bolig Administration A/S
Ramsingsvej 7
2500 Valby
Telefon: 35 35 75 03
Fax: 35 35 75 13

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for A/B Kongovej 17-21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2016, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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 31.03.2017

Administrator

By & Bolig Administration A/S

Bestyrelse

Per Ravn Jensen
formand

Mille B. Tørnqvist

Bastian V. Hvid Jensen

Marianne Svensson

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i A/B Kongovej 17-21

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kongovej 17-21 for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 foreningen 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er andelsboligforeningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 regnskabsbrugere træffe på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors påtegning på 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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 bl.a. 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.

København, den 31.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Peter Z. Skanborg

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra prioritetsgælden, der tidligere år er optaget til kursværdien, men som i år optages til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. 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.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Driftsmateriel, inventar mv. 5-10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes 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.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 14.

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

Resultatopgørelse for 2016

Realiseret 2015 kr.		Note	Realiseret 2016 kr.	Ikke revideret budget 2016 kr.	Ikke revideret Budget 2017 kr.
544.548	Boligafgift, andelshavere		544.548	544.500	544.500
15.805	Lejeindtægter, vicevært		15.805	15.800	15.800
19.050	Vaskeriindtægter		20.560	19.000	20.000
0	Øvrige indtægter		0	0	0
579.403	Indtægter		580.913	579.300	580.300
(66.816)	Ejendomsskat og forsikringer	1	(70.295)	(70.000)	(73.200)
(110.344)	Forbrugsafgifter	2	(106.010)	(113.000)	(103.500)
(26.423)	Renholdelse	3	(26.703)	(30.000)	(28.000)
(91.755)	Vedligeholdelse, løbende	4	(270.376)	(230.000)	(230.000)
(98.470)	Administrationsomkostninger	5	(108.762)	(100.600)	(99.900)
(49.836)	Afskrivninger	7	(49.836)	(49.900)	(49.900)
(443.644)	Omkostninger		(631.982)	(593.500)	(584.500)
135.759	Resultat før finansielle poster		(51.069)	(14.200)	(4.200)
(149.365)	Finansielle omkostninger	6	(50.438)	(50.400)	(50.000)
(13.606)	Årets resultat		(101.507)	(64.600)	(54.200)
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Overført resultat mv."					
85.200	Betalte prioritetsafdrag		86.403	86.400	88.050
(49.836)	Regnskabsmæssige afskrivninger		(49.836)	(49.900)	(49.900)
(48.970)	Overført restandel af årets resultat		(138.074)	(101.100)	(92.350)
(13.606)			(101.507)	(64.600)	(54.200)
(13.606)	Disponeret		(101.507)	(64.600)	(54.200)

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendommen matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København	7	20.160.675	20.210.511
Materielle anlægsaktiver		20.160.675	20.210.511
Anlægsaktiver		20.160.675	20.210.511
Forudbetalte omkostninger		20.437	16.632
Andre tilgodehavender		17.833	0
Tilgodehavender		38.270	16.632
Likvide beholdninger	8	855.440	1.003.989
Omsætningsaktiver		893.710	1.020.621
Aktiver		21.054.385	21.231.132

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Andelsindskud		39.330	39.330
Overført resultat mv.		19.017.405	19.118.912
Egenkapital	9	19.056.735	19.158.242
Prioritetsgæld	10	1.931.003	2.017.406
Varmeregnskab, igangværende		34.445	32.280
Anden gæld	12	32.202	23.204
Gældsforpligtelser	13	1.997.650	2.072.890
Passiver		21.054.385	21.231.132
Eventualforpligtelser	14		
Hæftelsesforhold	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Noter til årsregnskabet

Realiseret 2015 kr.		Realiseret 2016 kr.	Ikke revideret budget 2016 kr.	Ikke revideret Budget 2017 kr.
1. Ejendomsskat og forsikringer				
45.142	Ejendomsskatter	48.120	48.000	51.000
18.627	Bygningsforsikring	19.033	19.000	19.000
3.047	Arbejdsskadeforsikring	3.142	3.000	3.200
66.816		70.295	70.000	73.200
<p>Der er tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring. Præmien herfor indgår som en del af bygningsforsikringen.</p>				
2. Forbrugsafgifter				
52.618	Dagrenovation mv.	49.782	53.000	46.000
444	Rottebekæmpelse	447	500	500
15.040	Elforbrug fællesarealer	17.001	16.000	17.000
42.242	Vandafgift	38.780	43.500	40.000
110.344		106.010	113.000	103.500
3. Renholdelse				
26.017	Vicevært, løn	25.425	27.000	26.000
0	Snerydning	0	1.000	0
406	Rengøringsartikler	1.278	2.000	2.000
26.423		26.703	30.000	28.000
4. Vedligeholdelse, løbende				
18.898	Blikkenslager, VVS og kloak	14.775		
168	Murer	34.933		
0	Snedker/tømrer	154.125		
18.756	Elektriker og el-artikler	13.475		
1.109	Låsesmed inkl. nøgler	650		
11.019	Varmeanlæg	10.145		
9.105	Drift af vaskeri	10.472		
2.371	Have- og gårdanlæg	0		
30.329	Fællesarealer, ude	23.033		
0	Diverse materialer og småanskaffelser	170		
91.755		270.376	230.000	230.000

Noter til årsregnskabet

Realiseret 2015 kr.		Realiseret 2016 kr.	Ikke revideret budget 2016 kr.	Ikke revideret Budget 2017 kr.
5. Administrationsomkostninger				
42.872	Administration, ordinært	43.129	43.000	43.300
7.750	Administration, ekstraordinært	6.250	2.000	0
22.400	Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	23.000	23.500
5.156	ABF-kontingent	5.202	5.400	5.300
2.520	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	1.008	2.600	2.000
8.019	Varme- og vandregnskabshonorar	8.303	8.200	8.300
5.347	Møder og beboerarrangementer	14.603	10.500	10.600
2.117	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	3.486	3.000	3.500
804	Kontorhold og porto	1.661	1.500	2.000
0	Repræsentation, gaver og blomster	770	0	0
146	Tab på debitorer	0	0	0
54	Transport	0	0	0
1.285	Internetforbindelse, vaskeri	1.350	1.400	1.400
98.470		108.762	100.600	99.900
6. Finansielle omkostninger				
66.799	Prioritetsrenter/-bidrag, jf. note 10	50.438	50.400	50.000
82.566	Kurstab og låneomkostninger	0	0	0
149.365		50.438	50.400	50.000

Noter til årsregnskabet

	2016 kr.	2015 kr.
7. Ejendommen matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København		
Anskaffelsessum primo	20.017.807	20.017.807
Anskaffelsessum ultimo	20.017.807	20.017.807
Særlige installationer:		
Vaskerianlæg		
Anskaffelsessum primo	119.745	119.745
Anskaffelsessum ultimo	119.745	119.745
Afskrivninger primo	(64.864)	(52.889)
Årets afskrivning, 10% p.a.	(11.975)	(11.975)
Afskrivninger ultimo	(76.839)	(64.864)
Bogført værdi, vaskerianlæg	42.906	54.881
Betalingsanlæg, vaskeri		
Anskaffelsessum primo	53.390	53.390
Anskaffelsessum ultimo	53.390	53.390
Afskrivninger primo	(13.348)	(8.009)
Årets afskrivning, 10% p.a.	(5.339)	(5.339)
Afskrivninger ultimo	(18.687)	(13.348)
Bogført værdi, betalingsanlæg, vaskeri	34.703	40.042

Noter til årsregnskabet

	2016 kr.	2015 kr.
7. Ejendommen matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København (fortsat)		
Bolignet		
Anskaffelsessum primo	263.535	263.535
Anskaffelsessum ultimo	263.535	263.535
Afskrivninger primo	(217.419)	(191.065)
Årets afskrivning, 10% p.a.	(26.354)	(26.354)
Afskrivninger ultimo	(243.773)	(217.419)
Bogført værdi, bolignet	19.762	46.116
Porttelefonanlæg		
Saldo primo	61.688	61.688
Anskaffelsessum ultimo	61.688	61.688
Afskrivninger primo	(10.023)	(3.855)
Årets afskrivning, 10% p.a.	(6.168)	(6.168)
Afskrivninger ultimo	(16.191)	(10.023)
Bogført værdi, porttelefonanlæg	45.497	51.665
Opskrivninger primo	0	(60.347)
Tilbageført opskrivning	0	60.347
Opskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.160.675	20.210.511
Offentlig almindelig vurdering 01.10.2015	20.200.000	20.200.000
Heraf grundværdi	2.259.600	2.259.600

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	kr.	kr.
8. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	1.405	1.405
Nordea, konto 101 909	804.199	990.577
Nykredit Bank, konto 5471 7040166	49.836	12.007
	855.440	1.003.989
9. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo	39.330	39.330
Saldo ultimo	39.330	39.330
Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo primo	0	(60.347)
Årets regulering	0	60.347
Saldo ultimo	0	0
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld		
Saldo primo	0	(66.921)
Årets kursregulering	0	66.921
Saldo ultimo	0	0
Overført resultat mv.		
Saldo primo	19.118.912	19.132.518
Betalte prioritetsafdrag	86.403	85.200
Regnskabsmæssige afskrivninger	(49.836)	(49.836)
Overført restandel af årets resultat	(138.074)	(48.970)
Saldo ultimo	19.017.405	19.118.912
Egenkapital i alt 31.12	19.056.735	19.158.242

Noter til årsregnskabet

	<u>Hovedstol</u> kr.	<u>Renter</u> kr.	<u>Restgæld</u> kr.	<u>Kursværdi</u> kr.
10. Prioritetsgæld				
Nykredit, 1,5 % kontantlån	a) 2.060.000	50.438	1.931.003	1.963.158
		50.438	1.931.003	1.963.158
			2016	2015
			kr.	kr.
Opdeling af lån				
Langfristet del			1.842.955	1.931.004
Kortfristet del (næste års afdrag)			88.048	86.402
			1.931.003	2.017.406
a) Nykredit. Kontantlån. Konvertibelt. Pålydende rente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,8908 pct. p.a. Restløbetid 18 år og 6 måneder.				
11. Varmeregnskab, igangværende				
Indbetalt akonto			175.458	175.048
Varmedeposita, handler			6.000	2.000
Afholdte omkostninger, fjernvarme			(147.013)	(144.768)
			34.445	32.280
12. Anden gæld				
Revision og regnskabsmæssig assistance			23.000	22.400
Dong			2.024	0
Håndværkere			7.178	804
			32.202	23.204
13. Gældsforpligtelser				
Af de samlede gældsforpligtelser er 1.843 t.kr. langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gældsforpligtelse består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 10.				
14. Eventualforpligtelser				
Afgivne garantier				
Foreningen kautionerer for medlemmernes indskudslån				

Noter til årsregnskabet

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 20.161 t.kr.

16. Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Kongovej 17-21 anvendes antal andele som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger*	23	1.518
B2	Erhvervsandele		
	Andelskvadratmeter i alt		1.518
B3	Boliglejemål	1	66
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	24	1.584

* Nogle af andelsboligerne er lagt sammen. Antal er andelsboliger er medtaget ud fra den oprindelige andel.

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes 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, beskrives fordelingsnøglen her: Til fordeling af andelsværdien benyttes antal andele som fordelingsnøgle.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår: 1966
D2	Ejendommens opførelsesår: 1936

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.200.000	12.753

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	827.383	522

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	4

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

	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 mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	45.379	x 12	/1.518	359
H2	Erhvervslejeindtægt	0	x 12	/1.518	0
H3	Boliglejeindtægt	1.317	x 12	/1.518	10

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	(89)	(9)	(67)

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.121	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	727	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.848	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	180	58	171
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	180	58	171

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	55	56	57

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. andels-m ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.307	12.753
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	13.281	12.728
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	727	697
Foreslået andelsværdi	12.121	11.616
Reserver uden for andelsværdi	545	522

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	359
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelskvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	239
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	-

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	35
Øvrige omkostninger	47
Finansielle poster, netto	7
Afdrag	10
	99

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	94
---	----

Note, værdiansættelse af andele

18. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til andelsboligforeningsloven 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, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

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.

	2016	2015
	kr.	kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering		
Egenkapital før andre reserver	19.056.735	19.158.242
Regulering ejendommens værdi:		
Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering pr. 01.10.2015	20.200.000	
Tilgang efter vurdering, isolering etageadskillelse	48.400	
Tilgang efter vurdering, betalingsanlæg, vaskeri	53.390	
Tilgang efter vurdering, porttelefonanlæg	61.688	
Ejendommens bogførte værdi	<u>(20.160.675)</u>	152.967
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	(1.963.158)	
Prioritetsgæld, bogført restgæld	<u>1.931.003</u>	<u>63.879</u>
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer	19.227.383	19.375.088
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen samt kursudsving på prioritetsgæld	<u>(827.383)</u>	<u>(975.088)</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	<u>18.400.000</u>	<u>18.400.000</u>
Andele	<u>23</u>	<u>23</u>

Note, værdiansættelse af andele

	2016	2015
	kr.	kr.
	<u> </u>	<u> </u>
18. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Maksimalværdien pr. andele opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	18.400.000	18.400.000
Andele	23	23
Værdi pr. andele	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for bl.a. renteudsving.

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 et væsentligt fald i andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andele fastsættes til 800.000 kr.

På den ordinære generalforsamling den 09.03.2016 blev værdien pr. andele fastsat til 800.000 kr.

Nogle af andelsboligerne er lagt sammen. Antal er andelsboliger er medtaget ud fra den oprindelige andel.

Likviditetsoversigt for året 2017

	Ikke revideret likviditets- oversigt t. kr.
Budgetteret resultat for 2017	(54)
Betalte prioritetsafdrag	(88)
Afskrivninger	50
	(92)
Skyldige omkostninger, forskydning	(1)
Årets likviditetsforskydning	(93)
Likvide beholdninger pr. 31.12.2016	855
Forventede likvide beholdninger pr. 31.12.2017	762

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 AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 87.63.81.210
2017-04-06 12:12:05Z

NEM ID 

Marianne Elisabeth Svensson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-235552455199
IP: 176.22.133.63
2017-04-06 13:47:35Z

NEM ID 

Per Ravn Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-515590111826
IP: 87.72.227.10
2017-04-06 13:58:11Z

NEM ID 

Mille Brylov Tørnqvist

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-414289938425
IP: 87.72.227.16
2017-04-06 14:22:03Z

NEM ID 

Bastian Valdemar Hvid Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-449463939103
IP: 87.72.227.4
2017-04-08 13:30:51Z

NEM ID 

Peter Zacho Skanborg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-551676360588
IP: 83.151.131.196
2017-04-12 14:01:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EJBXY-DE45F-Q34J0-UU4BF-3KP0U-BZC31

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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