

## **ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21**

### **Årsrapport 1. januar 2024 - 31. december 2024**

# Foreningsoplysninger

**Beliggenhed** Kongovej 17-21  
2300 København S  
Matr.nr. 0014ai, Sundbyøster, København

**CVR-nr.** 21 12 94 10

**Bestyrelse** Jacob Daugaard Ellehammer formand  
Casper Lund Fischer bestyrelsesmedlem  
Valdemar Anders Pedersen bestyrelsesmedlem

**Administrator** SJELDANI Boligadministration ApS  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

**Revisor** Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vadestedet 6  
4700 Næstved  
CVR-nr. 27 43 38 63

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2025

## Bestyrelsen:

---

Jacob Daugaard Ellehammer  
formand

---

Casper Lund Fischer  
bestyrelsesmedlem

---

Valdemar Anders Pedersen  
bestyrelsesmedlem

# Administratørerklæring

Som administrator for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

København SV, den 10. februar 2025

**Administrator:**

---

SJELDANI Boligadministration ApS

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21 for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

## Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboligloven og 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 foreningens 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 10. februar 2025

**Dansk Revision Næstved**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 27 43 38 63**

Michela Stine Bjørk Hansen  
Statsautoriseret revisor  
ID: mne51490

Penneo dokumentnøgle: YIEZE-FHKWL-892XD-M5QA-I-V0JCC-PBCM1

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21 for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og 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 krævede nøgleoplysninger og oplysninger om andelenes værdi.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

## Indtægter

Boligafgift og lejeboligindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

## Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

## Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståede.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

## Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

## Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Foreningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserveret beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat m.v." og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

# Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

## Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

## Øvrige noter

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 14, stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. I henhold til vedtægternes § 32, stk. 4 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering og prioritetsgælden er korrigeret til kursværdi.

## Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Boligafgift	585.948	586.000	585.948
Lejeindtægt - viceværtsbolig	14.005	14.000	14.005
Vaskeriindtægter	18.620	20.000	19.500
<b>Indtægter</b>	<b>618.573</b>	<b>620.000</b>	<b>619.453</b>
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-192.267	-187.200	-190.645
2 Renholdelse og udenomsarealer	-27.347	-23.500	-24.399
3 Vedligeholdelse, løbende	-111.460	-100.000	-291.102
4 Administrations- og foreningsomkostninger	-173.997	-179.800	-157.265
<b>Omkostninger</b>	<b>-505.071</b>	<b>-490.500</b>	<b>-663.411</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>113.502</b>	<b>129.500</b>	<b>-43.958</b>
5 Finansielle indtægter	8.191	0	2.186
6 Finansielle omkostninger	-48.519	-48.500	-50.077
<b>Finansielle poster</b>	<b>-40.328</b>	<b>-48.500</b>	<b>-47.891</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>73.174</b>	<b>81.000</b>	<b>-91.849</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	73.174	81.000	-91.849
<b>Disponeret i alt</b>	<b>73.174</b>	<b>81.000</b>	<b>-91.849</b>
<b>Likviditetsresultat</b>			
Årets resultat	73.174	81.000	-91.849
Afdrag på prioritetsgæld	-78.735	-78.750	-77.490
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-5.561</b>	<b>2.250</b>	<b>-169.339</b>

# Balance pr. 31. december

Note		2024 kr.	2023 kr.
	<b>Aktiver</b>		
7	Ejendommens værdi	38.100.000	38.900.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>38.100.000</b>	<b>38.900.000</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>38.100.000</b>	<b>38.900.000</b>
8	Periodeafgrænsningsposter	45.914	43.635
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>45.914</b>	<b>43.635</b>
9	Likvide beholdninger	759.791	693.501
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>759.791</b>	<b>693.501</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>805.705</b>	<b>737.136</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>38.905.705</b>	<b>39.637.136</b>

# Balance pr. 31. december

Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>		
Andelsindskud	39.330	39.330
Reserve for opskrivning af ejendom	16.223.995	17.023.995
Overført resultat m.v.	17.715.823	17.642.649
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	2.373.718	2.373.718
<b>Egenkapital</b>	<b>36.352.866</b>	<b>37.079.692</b>
10 Prioritetsgæld	2.299.089	2.379.090
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.299.089</b>	<b>2.379.090</b>
10 Prioritetsgæld	80.001	78.735
Varmeregnskab	40.550	49.726
Vandregnskab	13.234	13.931
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	65.495	0
11 Øvrig gæld	54.470	35.962
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>253.750</b>	<b>178.354</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>2.552.839</b>	<b>2.557.444</b>
<b>Passiver</b>	<b>38.905.705</b>	<b>39.637.136</b>
12 Bestyrelsesansvarsforsikring m.v.		
13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
14 Beregning af andelsværdien		
15 Nøgleoplysninger		

# Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2024 kr.	2023 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	39.330	39.330
	<b>39.330</b>	<b>39.330</b>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	17.023.995	16.323.995
Årets opskrivninger	0	700.000
Årets tilbageførelse af tidligere års opskrivninger	-800.000	0
	<b>16.223.995</b>	<b>17.023.995</b>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført resultat m.v. primo	17.642.649	17.510.262
Overført til andre reserver (værdiforringelse, kurstab m.v.)	0	224.236
Rest af årets resultat	73.174	-91.849
	<b>17.715.823</b>	<b>17.642.649</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>33.979.148</b>	<b>34.705.974</b>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning</b>		
Reserve primo	2.373.718	2.597.954
Overført til/fra "overført resultat"	0	-224.236
	<b>2.373.718</b>	<b>2.373.718</b>
<b>Andre reserver</b>	<b>2.373.718</b>	<b>2.373.718</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>36.352.866</b>	<b>37.079.692</b>

# Noter til årsrapport

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Ejendomsskatter	-67.150	-65.300	-65.321
Renovation	-85.295	-74.500	-74.460
Forsikringer	-22.374	-21.400	-21.543
El	-12.060	-16.000	-16.144
Gas	-5.388	-10.000	-13.177
<b>Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt</b>	<b>-192.267</b>	<b>-187.200</b>	<b>-190.645</b>

2 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Vicevært, fribolig	-25.847	-23.500	-23.213
Rengøring, trappevask m.v.	0	0	-837
Snerydning	-1.500	0	-349
<b>Renholdelse og udenomsarealer i alt</b>	<b>-27.347</b>	<b>-23.500</b>	<b>-24.399</b>

3 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Drift af maskiner	0	0	-74
Drift af vaskeri	-17.158	0	-15.763
Varmeanlæg	-48.519	0	-3.120
VVS	-4.419	0	-6.667
Elektriker	-13.105	0	-22.688
Tømrer	0	0	-16.250
Låsesmed	-67	0	-7.448
Porttelefon	0	0	-17.738
Småanskaffelser	-8.139	0	-9.186
Udskiftning af bærende bjælke m.v.	0	0	-173.012
Gård og have, reparationer	-20.053	0	-19.156
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-100.000	0
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>-111.460</b>	<b>-100.000</b>	<b>-291.102</b>

# Noter til årsrapport

4 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Administrationshonorar	-49.672	-48.300	-48.225
Revision og regnskabsassistance	-24.900	-24.500	-23.300
Varme-/vandregnskabshonorar	-16.501	-15.000	-22.401
Konsulenthonorar, vedligeholdelsesplan	0	-15.000	0
Kontorhold, gebyrer m.v.	-13.409	-5.000	-4.897
Fibernet abonnement	-6.600	-6.600	-6.600
Internet, vaskeri	-130	0	0
Forsikringer, ej ejendom	-6.967	-6.200	-6.279
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-118.179</i>	<i>-120.600</i>	<i>-111.702</i>
Valuarvurdering	-12.500	-12.500	-12.500
Øvrige administration, nøgleskema m.v.	-1.550	-1.500	-3.500
Bestyrelsesgodtgørelse	-9.800	-15.900	-19.600
Honorar, formand	-23.950	-24.000	0
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-1.009	0	-1.500
Generalforsamling, møder m.v.	-1.499	0	-2.072
Arrangementer og fællesarbejdsdag	0	0	-1.081
ABF kontingent	-5.510	-5.300	-5.310
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-55.818</i>	<i>-59.200</i>	<i>-45.563</i>
<b>Administrations- og foreningsomkostninger i alt</b>	<b>-173.997</b>	<b>-179.800</b>	<b>-157.265</b>

  

5 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Renter, bank	8.191	0	2.186
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>8.191</b>	<b>0</b>	<b>2.186</b>

  

6 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-48.519	-48.500	-50.077
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-48.519</b>	<b>-48.500</b>	<b>-50.077</b>

# Noter til årsrapport

<b>7 Ejendommens værdi</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anskaffelsessum primo	21.876.005	21.876.005
	<b>21.876.005</b>	<b>21.876.005</b>
Akk. opskrivninger primo	17.023.995	16.323.995
Årets opskrivninger	0	700.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-800.000	0
	<b>16.223.995</b>	<b>17.023.995</b>
<b>Ejendommens værdi ultimo</b>	<b>38.100.000</b>	<b>38.900.000</b>
Seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	<b>20.200.000</b>	<b>20.200.000</b>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Mikkel Scheel og Henrik Larsen, Scheel & Co. Ejendomsrådgivning, den 30. januar 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 38.100.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,55 pct. inkl. inflation.

## Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m <sup>2</sup>	770 kr. / m <sup>2</sup>
Det lejedes værdi v/modernisering	1.550 kr. / m <sup>2</sup>
Moderniseringsomkostninger	5.220 kr. / m <sup>2</sup>

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 21.876.005.

<b>8 Periodeafgrænsningsposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Periodiseret forsikring, ABF kontingent m.v.	45.914	43.635
<b>Periodeafgrænsningsposter i alt</b>	<b>45.914</b>	<b>43.635</b>

# Noter til årsrapport

9 Likvide beholdninger	2024	2023
	kr.	kr.
Nykredit Bank, 8117 4832854 bestyrelseskonto	2.328	3.991
Nykredit Bank, 5471 7040166	757.463	189.280
Nykredit Bank, 8117 1640091 aftalekonto	0	500.000
Kassebeholdning	0	230
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>759.791</b>	<b>693.501</b>

10 Prioritetsgæld	Kursværdi	2024	2023
	kr.	kr.	kr.
Nykredit Realkredit A/S, nr. 5	2.040.332	2.379.090	2.457.825
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>2.040.332</b>	<b>2.379.090</b>	<b>2.457.825</b>

## Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	80.001	78.735
Lang del af gæld (mere end 1 år)	2.299.089	2.379.090
	<b>2.379.090</b>	<b>2.457.825</b>
Restgæld efter 5 år, afrundet	1.966.000	2.051.000

## Informationer om indregnede lån:

Navn	Nykredit Realkredit A/S
Lånenr.	nr. 5
Type	Kontantlån, konverterbart
Hovedstol	2.797.000
Rentetype	fast
Rentetilpasning/udløb	udløb
Rentesats	1,60%
Restløbetid, år	24,50
Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	80.001

11 Øvrig gæld	2024	2023
	kr.	kr.
Revision	24.900	23.300
Valuarvurdering	12.500	12.500
Skyldige A-skat m.v.	10.070	0
Øvrige gældsposter	7.000	162
<b>Øvrig gæld i alt</b>	<b>54.470</b>	<b>35.962</b>

# Noter til årsrapport

## 12 Bestyrelsesansvarsforsikring m.v.

Der er ifølge vedtægterne §31.5 tegnet en ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringspolice 0953 med ikrafttrædelsesdato 1. januar 2019 (seneste ændret 1. januar 2024) er en kollektiv forsikring med følgende dækningssummer:

	<b>Forsikrings- sum</b>	<b>Selvrisiko</b>
Forenings- og produktansvarsforsikring	5.000.000	
Bestyrelses- og ledelsesansvarsforsikring	3.000.000	
Underslæbsforsikring	1.000.000	
Retshjælpforsikring	500.000	25.000
Rådgivningsansvarsforsikring	300.000	2.500
Netbank forsikring	5.000.000	

Summerne er pr. forening pr. skade og pr. år.

## 13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 2.379.090 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 38.100.000.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

### Afgivne garantier

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

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

# Beregning af andelsværdien

## 14 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>21.876.005</u>
b) Handelsværdien, fastholdt 1. juli 2020	<u>33.700.000</u>
c) Offentlig ejendomsvurdering, senest kendte	<u>20.200.000</u>
d) Offentlig ejendomsvurdering, pristalsreguleret	<u>24.663.747</u>

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 8. juni 2020 af Bente Kjølhede, Kjølhede. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 33.700.000 baseret på en afkastprocent på 5,20 pct. inkl. inflation.

### Beregning efter pkt. b):

	<u>Handels- værdi</u>
Egenkapital	36.352.866
Reserve for værdiforringelse, kurstab m.v.*	<u>-2.373.718</u>
Reguleret egenkapital	<u>33.979.148</u>
Bogført ejendomsværdi	-38.100.000
Ejendomsværdi	<u>33.700.000</u>
Reguleret ejendomsværdi	<u>-4.400.000</u>
Bogført prioritetsgæld	2.379.090
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-2.040.332</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>338.758</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>29.917.906</u>
<b>Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone</b>	<u><b>760,6892</b></u>

# Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Handels- værdi</u>
Kongovej 17, st. mf.	1.710	1.300.779
Kongovej 17, st. th.	3.420	2.601.557
Kongovej 17, 1. tv.	1.710	1.300.779
Kongovej 17, 1. mf.	1.710	1.300.779
Kongovej 17, 1. th.	1.710	1.300.779
Kongovej 17, 2. tv.	1.710	1.300.779
Kongovej 17, 2. mf.	1.710	1.300.779
Kongovej 17, 2. th.	1.710	1.300.779
Kongovej 19, st. th.	1.710	1.300.779
Kongovej 19, 1. tv.	1.710	1.300.779
Kongovej 19, 1. th.	1.710	1.300.779
Kongovej 19, 2.	3.420	2.601.557
Kongovej 21, st. tv.	1.710	1.300.779
Kongovej 21, st. th.	3.420	2.601.557
Kongovej 21, 1. tv.	1.710	1.300.779
Kongovej 21, 1. mf.	1.710	1.300.779
Kongovej 21, 1. th.	1.710	1.300.779
Kongovej 21, 2. tv.	1.710	1.300.779
Kongovej 21, 2. mf.	1.710	1.300.779
Kongovej 21, 2. th.	1.710	1.300.779
<b>I alt</b>	<b><u>39.330</u></b>	<b><u>29.917.906</u></b>

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.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling  
den 6. marts 2024

kr. 760,2339

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

kr. 760,6892

# Nøgleoplysninger

## 15 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. 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.

Ref.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
		2022 m <sup>2</sup>	2023 m <sup>2</sup>	2024 m <sup>2</sup>	2024 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 m.v.	66	66	66	1
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>1.584</b>	<b>1.584</b>	<b>1.584</b>	<b>21</b>

Ref.	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal 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		

# Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		Ja X	Nej
<b>Forklaring til beregning af F2</b>		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>		
		<b>m2 ultimo året i alt (B6)</b>		
		<b>Anvendt værdi</b>		
		<b>2024</b>		
		<b>Kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.700.000	21.275	
<b>Forklaring til beregning af F3</b>		<b>Andre reserver (F3)</b>		
		<b>m2 ultimo året i alt (B6)</b>		
		<b>Anvendt værdi</b>		
		<b>2024</b>		
		<b>Kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	2.373.718	1.499	
<b>Forklaring til beregning af F4</b>		<b>(F3 * 100 / F2)</b>		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	7,0%		

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 af H1, H2, H3	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift		386
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

# Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	82	-61	48

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 14)		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	19.709		
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	1.151		
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>20.860</b>		

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	59	184	70
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	15	0	0
M3	<b>Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>74</b>	<b>184</b>	<b>70</b>

Forklaring til beregning af P		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93,3%	

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	50	51	52

# 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.”

## Jacob Daugaard Ellehammer (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 552d53a2-6a7e-4a9a-b430-48290f43ddc4

IP: 89.233.xxx.xxx

2025-03-22 20:29:58 UTC



## Casper Lund Fischer (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 92833f03-5f05-41aa-b6d2-2a1e4e2ce2be

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-03-24 14:28:48 UTC



## Valdemar Anders Pedersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7bd012f1-fa93-484f-844d-fefeceac9a53

IP: 89.233.xxx.xxx

2025-03-27 14:05:38 UTC



## Michela Stine Bjørk Hansen (CVR valideret)

Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR:  
27433863

Revisor

På vegne af: Dansk Revision Næstved

Serienummer: b56fd6fd-49d1-4e23-bb55-b4279bdc65fd

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-03-27 14:56:04 UTC



## Carsten Østergaard Volden (CVR valideret)

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Administrator

Serienummer: a5866aed-0055-43b8-9d88-8f14d588f6d2

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-03-29 13:09:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter