

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

Årsrapport 2010

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2010	6
Balance pr. 31.12.2010	7
Noter	9
Note, værdiansættelse af andele	13
Nøgletal	16
Likviditetsoversigt for perioden 01.01. - 31.12.2011	17

Foreningsoplysninger

Forening

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

Bestyrelse

Per Ravn Jensen, formand
Anders Bülov
Søren Bloch

Administrator

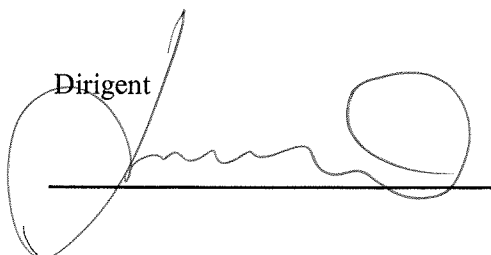
By & Bolig Administration A/S
Nørrebrogade 34, 1.
2200 København N
Telefon 35 35 75 03
Fax 35 35 75 13

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 5/4-2011

Dirigent



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a series of loops and a horizontal line at the end. The signature is written over a horizontal line.

Bestyrelsespåtegning

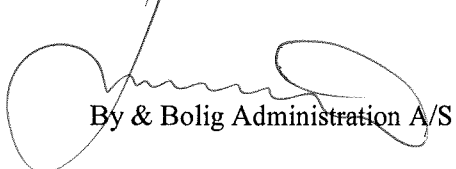
Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for 2010 for A/B Kongovej 17-21.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 11. marts 2011

Administrator




By & Bolig Administration A/S

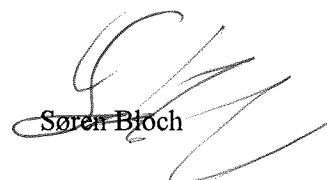
Bestyrelse



Per Ravn Jensen
formand



Anders Bülov



Søren Bløch

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Kongovej 17-21

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kongovej 17-21 for regnskabsåret 01.01.2010 - 31.12.2010 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter, samt note, værdiansættelse af andele. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. De i resultatopgørelsen anførte budgettal samt likviditetsoversigten er ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægning og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2010 - 31.12.2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

København, den 11. marts 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Peter Z. Skanborg
statsautoriseret revisor


Helle Dideriksen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er der ikke indarbejdet resultat efter afdrag, idet afdrag indgår i resultatdisponeringen. Under egenkapitalen er der lavet en yderligere specifikation. Ændringerne er foretaget i medfør af nylig udsendt vejledning fra Erhvervs- og selskabsstyrelsen. Ejendommen optages dog fortsat til den offentlige vurdering, idet anskaffelsessummen eller dagsværdien, som vejledningen foreskriver, ikke er kendt. Kursværdien af prioritetsgælden er ligeledes fastholdt i regnskabet.

Ændringerne som følge af vejledningen har ikke haft indvirkning på andelsværdiberegningen.

Resultatopgørelsen

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

Periodisering

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Vedligeholdelse

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

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Ejendommen

Ejendommen optages til den seneste offentlige vurdering. Den opgjorte værdi kan afvige fra ejendommens dagsværdi.

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til offentlig vurdering. Den offentlige vurdering skønnes at være indikator for dagsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til kursværdien på statusdagen.

Resultatopgørelse for 2010

<u>Realiseret 2009 kr.</u>		<u>Note</u>	<u>Realiseret 2010 kr.</u>	<u>Ikke revideret budget 2010 kr.</u>	<u>Ikke revideret budget 2011 kr.</u>
544.548	Boligafgift, medlemmer		544.548	544.500	544.500
14.916	Vicevært, intern		14.965	14.900	15.000
17.686	Vaskeriindtægter		16.249	15.000	16.000
82	Øvrige indtægter		0	0	0
577.232	Indtægter		575.762	574.400	575.500
-111.784	Skatter og afgifter	1	-124.756	-113.600	-139.800
-15.434	Forsikringer		-15.446	-16.000	-16.400
-23.942	Belysning		-20.211	-25.000	-25.000
-21.780	Vicevært, fribolig inkl. varme og antenne		-24.839	-23.000	-25.000
-804	Renholdelse inkl. snerydning		-1.558	-2.000	-2.000
-53.205	Honorarer	2	-58.212	-54.800	-64.800
-6.009	Kontorhold og gebyrer	3	-6.158	-8.700	-8.700
-4.781	ABF kontingent		-4.975	-5.000	-5.300
-674	Beboerarrangementer og møder		-843	-3.000	-3.000
0	Internet- og antenneregnskab	12	-15.116	0	0
-48.610	Reparation og vedligeholdelse	4	-148.306	-100.000	-100.000
-111	Tab på debitorer		0	0	0
0	Afskrivninger, bolignet og vaskerianlæg	7	-31.343	0	-38.400
-287.134	Omkostninger		-451.763	-351.100	-428.400
290.098	Resultat før finansielle poster		123.999	223.300	147.100
18.906	Finansielle indtægter	5	4.599	10.000	3.000
-137.700	Finansielle omkostninger	6	-135.846	-135.800	-133.300
171.304	Årets resultat		-7.248	97.500	16.800
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Overført resultat mv."					
40.265	Betalte prioritetsafdrag	6	42.438	42.400	44.700
0	Regnskabsmæssige afskrivninger,		-31.343	0	-38.400
131.039	Overført restandel af årets resultat		-18.343	55.100	10.500
171.304	Disponeret		-7.248	97.500	16.800

Balance pr. 31.12.2010

	<u>Note</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 kr.</u>
Ejendommen, matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København	7	<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
Anlægsaktiver		<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
Mellemregning, handler		0	3.125
Andre tilgodehavender		19.518	2.314
Varmeregnskab	11	8.160	0
Antenne-/internetregnskab	12	0	21.992
Forudbetalte omkostninger		<u>10.929</u>	<u>9.301</u>
Tilgodehavender		<u>38.607</u>	<u>36.732</u>
Likvide beholdninger	8	<u>1.072.477</u>	<u>1.238.871</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.111.084</u>	<u>1.275.603</u>
Aktiver		<u>21.311.084</u>	<u>21.475.603</u>

Balance pr. 31.12.2010

	<u>Note</u>	<u>2010</u> <u>kr.</u>	<u>2009</u> <u>kr.</u>
Andelskapital		39.330	39.330
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		-62.049	26.353
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld		-69.824	-73.162
Overført resultat mv.		<u>19.056.974</u>	<u>19.064.222</u>
Egenkapital	9	<u>18.964.431</u>	<u>19.056.743</u>
Prioritetsgæld	10	2.329.603	2.375.379
Mellemregning med By & Bolig Administration A/S		250	0
Varmeregnskab	11	0	17.321
Skyldige omkostninger	13	16.800	16.000
Forudbetalt boligafgift mv.		<u>0</u>	<u>10.160</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.346.653</u>	<u>2.418.860</u>
Passiver		<u>21.311.084</u>	<u>21.475.603</u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		

Noter

Realiseret 2009 kr.		Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 kr.	Ikke revideret budget 2011 kr.
1. Skatter og afgifter				
31.236	Grundskyld	33.422	33.400	35.800
32.242	Skorstensfejning, renovation	32.184	32.200	44.000
48.306	Vandafgift	59.150	48.000	60.000
111.784		124.756	113.600	139.800
2. Honorarer				
31.164	Administrationshonorar	31.734	31.700	32.400
0	Moms	0	0	8.100
16.000	Revisorhonorar	16.800	16.800	17.700
6.041	Honorar, varmeregnskab	6.303	6.300	6.600
0	Ingeniørhonorar	3.375	0	0
53.205		58.212	54.800	64.800
3. Kontorhold og gebyrer				
1.900	Telefon, kontor	1.985	2.000	2.000
2.833	Gebyrer, bank og giro mv.	2.851	4.000	4.000
188	Transport	195	200	200
50	Kontorartiker	50	1.500	1.500
1.038	Blanketter, fotokopier og porto	827	1.000	1.000
0	Kurser	250	0	0
6.009		6.158	8.700	8.700
4. Reparation og vedligeholdelse				
7.437	Blikkenslager	29.599		
6.194	Varmeanlæg	69.168		
1.697	Elektriker inkl. antenne	41.255		
0	Låsesmed	100		
556	Porttelefonanlæg	90		
1.381	Vaskeri	5.593		
29.759	Postkasser	0		
0	Gartner	1.587		
1.586	Småanskaffelser og materialer	914		
48.610		148.306	100.000	100.000

Noter

Realiseret 2009 kr.		Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 kr.	Ikke revideret budget 2011 kr.
	5. Finansielle indtægter			
18.906	Renteindtægter, bank	4.599	10.000	3.000
18.906		4.599	10.000	3.000
	6. Finansielle omkostninger			
137.700	Prioritetsrenter	135.846	135.800	133.300
137.700		135.846	135.800	133.300
40.265	Afdrag	42.438	42.400	44.700
177.965		178.284	178.200	178.000

Noter

	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
7. Ejendommen, matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København		
Bogført værdi primo, excl. bolignet og vaskeri	19.969.407	19.969.407
Bolignet		
Anskaffelsessum	<u>263.535</u>	<u>263.535</u>
Akk. afskrivninger, primo	-59.295	-32.941
Afskrivning, 10% af 263.535 kr.	<u>-26.354</u>	<u>-26.354</u>
Akk. afskrivninger, ultimo	<u>-85.649</u>	<u>-59.295</u>
Bogført værdi, bolignet, ultimo	<u>177.886</u>	<u>204.240</u>
Vaskerianlæg		
Vaskerianlæg, tilgang i 2010, anskaffelsessum	<u>119.745</u>	<u>0</u>
Akk. afskrivninger, primo	0	0
Afskrivning, 10% af 119.745 kr.	<u>-4.989</u>	<u>0</u>
Akk. afskrivninger, ultimo	<u>-4.989</u>	<u>0</u>
Bogført værdi, vaskerianlæg, ultimo	<u>114.756</u>	<u>0</u>
	<u>20.262.049</u>	<u>20.173.647</u>
Regulering til seneste offentlige vurdering	<u>-62.049</u>	<u>26.353</u>
Ejendommens værdi pr. 01.10.2010 ifølge seneste offentlige vurdering	<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
Offentlig almindelig vurdering 01.10.2010	<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
Heraf grundværdi	<u>1.969.400</u>	<u>2.197.400</u>

Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien. Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Noter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	kr.	kr.
8. Likvide beholdninger		
Nordea, kontonr. 101 909	1.066.091	1.219.525
Nordea, kontonr. 458 521	0	1.518
Forstædernes Bank, kontonr. 5471 7040166	4.886	16.328
Udlægskasse, formand	1.500	1.500
	<u>1.072.477</u>	<u>1.238.871</u>

	<u>Andels-</u>	<u>Reserve for</u>	<u>Kursregu-</u>	<u>Overført</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
9. Egenkapital	<u>kapital</u>	<u>opskrivning</u>	<u>leringsfond,</u>	<u>resultat mv.</u>
	kr.	af ejendommen	prioritetgæld	kr.
Saldo pr. 01.01.2010	39.330	26.353	-73.162	19.064.222
Regulering til offentlig vurdering		-88.402		0
Kursregulering, prioritetgæld			3.338	0
Betalte prioritetsafdrag				42.438
Regnskabsmæssige afskrivninger				-31.343
Overført af årets driftsresultat				-18.343
	<u>39.330</u>	<u>-62.049</u>	<u>-69.824</u>	<u>19.056.974</u>

	<u>Hovedstol</u>	<u>Renter</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
10. Prioritetgæld				
BRF-kredit, 5,0%, obligationslån 1)	108.000	3.186	59.593	59.593
Nykredit, 5,0%, kontantlån 2)	2.364.000	132.660	2.200.186	2.270.010
		<u>135.846</u>	<u>2.259.779</u>	<u>2.329.603</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	kr.	kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	2.215.079	2.259.818
Kortfristet del (næste års afdrag)	44.700	42.400
	<u>2.259.779</u>	<u>2.302.218</u>

1) Obligationslån, fast rente 5,00%, restløbetid 15 år

1) Kontantlån, effektiv rente 5,3116%, restløbetid 25 1/2 år

11. Varmeregnskab

Varmeforbrug	134.942	107.789
Teknik- og forbrugstjek/Energimærke	25.578	4.150
Indbetalt a conto	-152.360	-129.260
	<u>8.160</u>	<u>-17.321</u>

Noter

	2010	2009
	kr.	kr.
12. Antenne-/internetregnskab		
Saldo primo	21.992	-4.811
Afholdte udgifter	18.180	25.504
Afskrivning, bolignet	26.354	26.355
Indbetalt a conto	-25.056	-25.056
	41.470	21.992
Afskrivninger overført til resultatopgørelsen iht. bestyrelsesbeslutning	-26.354	0
Nettounderskud overført til resultatopgørelsen iht. bestyrelsesbeslutning	-15.116	0
	0	21.992
13. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.800	16.000
	16.800	16.000

14. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen kautionerer for medlemmernes indskudslån.

Note, værdiansættelse af andele

15. Beregning af andelsværdi

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

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

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

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelens værdi pr. 31.12.2010 maksimalt kan opgøres til et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper:

- a) anskaffelsessummen
- b) handelsværdi som udlejningsejendom
- c) seneste offentlige vurdering

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

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

Note, værdiansættelse af andele

15. Beregning af andelsværdi, fortsat

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	18.964.431	19.056.743
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:		
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	-20.200.000	-20.200.000
Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering pr. 01.10.2010	<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
	<u>0</u>	
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer	18.964.431	19.056.743
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen		
	<u>-1.714.431</u>	<u>-1.806.743</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	<u>17.250.000</u>	<u>17.250.000</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andel opgøres således:		
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>17.250.000</u>
	Andele	<u>23</u>
	=	<u>17.250.000</u>
		<u>23</u>
Værdi pr. andel	<u>750.000,00</u>	<u>750.000,00</u>

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

På generalforsamlingen den 3. marts 2010 blev værdien pr. andel fastsat til 750.000 kr.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt ejendommen medregnes til den seneste offentlige vurdering og der fremkommer en ny offentlig vurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Nøgletal

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

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

Beregnete nøgletal for foreningen:

	<u>Total pr. kvm. kr.</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.753
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	359
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	227
Omkostninger mv. i procent af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	
Vedligeholdelsesomkostninger	24
Øvrige omkostninger	48
Finansielle poster, netto	21
Afdrag	7
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>95</u>

Likviditetsoversigt for perioden 01.01. - 31.12.2011

	Ikke revideret budget 2011 kr.
Budgetteret resultat for 2011	16.800
Afskrivninger, tilbageført	38.400
Prioritetsafdrag	-44.700
	10.500
Indbetalinger	
Andre tilgodehavender	19.518
Varmeregnskab	8.160
	38.178
Årets likviditetsforskydning	38.178
Likvide beholdninger pr. 31.12.2010	1.072.477
Forventede likvide beholdninger pr. 31.12.2011	1.110.655