

Andelsboligforeningen Kongovej 17-19-21

v/By & Bolig Administration A/S

Ramsingvej 7, Bygning SA, 1. sal

2500 Valby

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 24. april 2018

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	18
Lovkrævede nøgleoplysninger	20
Budget 2018 (ej revideret)	23

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2017 for Andelsboligforeningen Kongovej 17-19-21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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:

Valby, den 8. februar 2018

By & Bolig Administration A/S

Bestyrelsen:

København, den 8. februar 2018

Per Ravn Jensen
formand

Søren Bloch
bestyrelsesmedlem

Bastian V. Hvid Jensen
bestyrelsesmedlem

Marianne Svensson
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 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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. 2 af 6. januar 2015 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, beviste 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 væsentligt 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 8. februar 2018

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	Per Ravn Jensen	formand
	Søren Bloch	bestyrelsesmedlem
	Bastian V. Hvid Jensen	bestyrelsesmedlem
	Marianne Svensson	bestyrelsesmedlem
Administrator	By & Bolig Administration A/S Ramsingvej 7, Bygning SA, 1. sal 2500 Valby	
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. 2 af 6. januar 2015 samt foreningens vedtægter.

Herudover har foreningen tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse 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 bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 aktivitet 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 og lejeindtægt 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 samt negative renter af indestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat. 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 mv.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

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).

Andre anlæg, 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu, låneomkostninger, indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 17 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget (ej revideret)		
		2017 kr.	2017 kr.	2016 kr.
	Boligafgift - andelshavere	560.648	544.500	544.548
	Lejeindtægt - viceværtbolig	15.805	15.800	15.805
	Vaskeri indtægter	21.740	20.000	20.560
		<u>598.193</u>	<u>580.300</u>	<u>580.913</u>
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-175.474	-176.700	-176.305
3	Renholdelse	-26.406	-28.000	-26.703
4	Vedligeholdelse, løbende	-157.188	-279.900	-320.212
5	Administration	-84.964	-99.900	-108.762
		<u>-444.032</u>	<u>-584.500</u>	<u>-631.982</u>
	Resultat før finansielle poster	154.161	-4.200	-51.069
6	Finansielle udgifter	-48.298	-50.000	-50.438
	Årets resultat	105.863	-54.200	-101.507
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat	105.863	-54.200	-101.507
	Disponeret i alt	105.863	-54.200	-101.507
	Likviditetsover-/underskud			
	Årets resultat	105.863	-54.200	-101.507
	Afskrivninger	43.244	49.900	49.836
	Afdrag på prioritetsgæld	-88.048	-88.050	-86.403
	Likviditetsover-/underskud	61.059	-92.350	-138.074

Balance 31. december

Note		2017 kr.	2016 kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	20.117.431	20.160.675
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.117.431	20.160.675
	Anlægsaktiver i alt	20.117.431	20.160.675
8	Andre tilgodehavender	20.919	17.833
9	Periodeafgrænsningsposter	16.708	20.437
	Tilgodehavender i alt	37.627	38.270
	Kasse	1.405	1.405
10	Bankindestående	909.343	854.035
	Likvide beholdninger i alt	910.748	855.440
	Omsætningsaktiver i alt	948.375	893.710
	Aktiver i alt	21.065.806	21.054.385

Balance 31. december

Note		2017 kr.	2016 kr.
	Passiver		
	Andelshavernes indskud	39.330	39.330
11	Overført resultat	18.176.124	18.190.022
	Hensættelse til værdiforringelse af ejendom (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	947.144	827.383
	Egenkapital i alt	19.162.598	19.056.735
12	Prioritetsgæld	1.842.955	1.931.003
13	Varmeregnskab	37.033	34.445
14	Anden gæld	23.220	32.202
	Gældsforpligtelser i alt	1.903.208	1.997.650
	Passiver i alt	21.065.806	21.054.385
1	Væsentligste aktiviteter		
15	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
16	Beregning af andelskronen		
17	Lovkrævede nøgleoplysninger		

Noter til årsrapport

1 Væsentligste aktiviteter

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

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter

		Budget (ej revideret)	
	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-48.120	-51.000	-48.120
Renovation	-45.704	-46.500	-50.229
El	-13.042	-17.000	-17.001
Vand	-45.991	-40.000	-38.780
Forsikringer	-22.617	-22.200	-22.175
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-175.474	-176.700	-176.305

3 Renholdelse

		Budget (ej revideret)	
	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Fribolig, vicevært	-25.906	-26.000	-25.425
Rengøring	-500	-2.000	-1.278
Renholdelse i alt	-26.406	-28.000	-26.703

4 Vedligeholdelse, løbende

		Budget (ej revideret)	
	2017	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Blikkenslager	-15.146	0	-14.775
Varmeanlæg	-11.338	0	-10.145
Porttelefon	0	0	-1.723
Låsesmed	0	0	-650
Elektriker	-34.726	0	-13.475
Tømrer	-4.195	0	-154.125
Murer	0	0	-34.933
Ingeniør	-4.000	0	-6.875
Drift af vaskeri	-10.256	0	-10.472
Fællesarealer, reparationer	-11.324	0	-23.033
Diverse materialer og småanskaffelser	-16.250	0	-170
Arbejdsdag	-6.709	0	0
Afskrivning på driftsmidler	-43.244	-49.900	-49.836
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-230.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-157.188	-279.900	-320.212

Noter til årsrapport

5	Administration	Budget (ej revideret)		
		2017 kr.	2017 kr.	2016 kr.
	Administrationshonorar	-43.344	-43.300	-43.129
	Øvrige administration	-1.500	0	-6.250
	Revision og regnskabsassistance	-16.400	-23.500	-23.000
	Kontorhold, gebyrer m.v.	-5.089	-5.500	-5.147
	Udarbejdelse af varmeregnskab	-8.451	-8.300	-8.303
	Telefonudgifter/godtgørelse	-3.577	-2.000	-1.008
	Møder og fællesarrangementer	-151	-10.600	-14.603
	Internet, vaskeri	-1.350	-1.400	-1.350
	Repræsentation	0	0	-770
	ABF Kontingent	-5.102	-5.300	-5.202
	Administration i alt	-84.964	-99.900	-108.762

6	Finansielle udgifter	Budget (ej revideret)		
		2017 kr.	2017 kr.	2016 kr.
	Renter, prioritetsgæld	-48.227	-50.000	-50.438
	Renter, bank	-71	0	0
	Finansielle udgifter i alt	-48.298	-50.000	-50.438

Noter til årsrapport

7	Ejendommens værdi		2017	2016
			kr.	kr.
	Anskaffelsessum primo		20.017.807	20.017.807
	Vaskerianlæg			
	Anskaffelsessum	119.745		119.745
	Akk. afskrivninger primo	-76.839		-64.864
	Årets afskrivning	-11.975	30.931	-11.975
	Betalingsanlæg, vaskeri			
	Anskaffelsessum	53.390		53.390
	Akk. afskrivninger primo	-18.687		-13.348
	Årets afskrivning	-5.339	29.364	-5.339
	Bolignet			
	Anskaffelsessum	263.535		263.535
	Akk. afskrivninger primo	-243.773		-217.419
	Årets afskrivning	-19.762	0	-26.354
	Porttelefonanlæg			
	Anskaffelsessum	61.688		61.688
	Akk. afskrivninger primo	-16.191		-10.023
	Årets afskrivning	-6.168	39.329	-6.168
	Ejendommens værdi ultimo		20.117.431	20.160.675
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2016		20.200.000	20.200.000
8	Andre tilgodehavender		2017	2016
			kr.	kr.
	For meget betalt vedr. gård og have		20.919	17.833
	Andre tilgodehavender i alt		20.919	17.833
9	Periodeafgrænsningsposter		2017	2016
			kr.	kr.
	Periodiseret forsikring m.m.		16.708	20.437
	Periodeafgrænsningsposter i alt		16.708	20.437
10	Bankindestående		2017	2016
			kr.	kr.
	Nordea Bank, 101 909		864.133	804.199
	Nykredit Bank, 5471 7040166		45.210	49.836
	Bankindestående i alt		909.343	854.035

Noter til årsrapport

11	Overført resultat	2017 kr.	2016 kr.
	Saldo primo	18.190.022	19.118.912
	Overført restandel af årets resultat	105.863	-101.507
	Overført til henlæggelse til værdiforringelse af ejendom	-119.761	-827.383
	Overført resultat ultimo	18.176.124	18.190.022

12	Prioritetsgæld	Kursværdi kr.	2017 kr.	2016 kr.
	Nykredit	1.904.456	1.842.955	1.931.003
	Prioritetsgæld i alt	1.904.456	1.842.955	1.931.003

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	89.724	88.048
Lang del af gæld (mere end 1 år)	1.753.231	1.842.955
	1.842.955	1.931.003
Restgæld efter 5 år, afrundet	1.377.000	1.473.000

Navn	Nykredit
Art	Kontantlån
Rente	1,89%
Restløbetid	17,50
Afdragsfrit	nej
Rente fast indtil	udløb
Næste års afdrag	89.724

13	Varmeregnskab	2017 kr.	2016 kr.
	Indbetalt a conto varme	177.602	175.458
	Afholdte udgifter	-142.489	-147.013
	Depositum	1.920	6.000
	Varmeregnskab i alt	37.033	34.445

Noter til årsrapport

14	Anden gæld	2017	2016
		kr.	kr.
	Revision	16.400	23.000
	Skyldig håndværkere	4.195	7.178
	Skyldig DONG	0	2.024
	Skyldig andelshaver	2.625	0
	Anden gæld i alt	23.220	32.202

15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 1.842.955 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 20.117.431.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 g E2.

Afgivne garantier

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

Beregning af andelskronen

16 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	20.117.431
b) Handelsværdien	ukendt
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	20.200.000

Beregning efter pkt. a) og c):

	Anskaffelses pris	Kontant ejd. værdi
Ejendomsværdi	20.117.431	20.200.000
Bogført værdi	-20.117.431	-20.117.431
Tilgang efter ejendomsvurdering foretaget i 2011	0	163.478
Regulering	0	246.047
Bogført prioritetsgæld	0	1.842.955
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-1.904.456
Regulering	0	-61.501
Hensættelse til værdiforringelse af ejendom	-947.144	-947.144
Egenkapital	19.162.598	19.162.598
Regulering	18.215.454	18.215.454
Reguleret egenkapital	18.215.454	18.400.000
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	463,144012	467,836257

Beregning af andelskronen

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Anskaffelses pris	Kontant ejd. værdi
Kongovej 17, st. mf.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 17, st. th.	3.420	1.583.953	1.600.000
Kongovej 17, 1. tv.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 17, 1. mf.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 17, 1. th.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 17, 2. tv.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 17, 2. mf.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 17, 2. th.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 19, st. th.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 19, 1. tv.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 19, 1. th.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 19, 2.	3.420	1.583.953	1.600.000
Kongovej 21, st. tv.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 21, st. th.	3.420	1.583.953	1.600.000
Kongovej 21, 1. tv.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 21, 1. mf.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 21, 1. th.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 21, 2. tv.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 21, 2. mf.	1.710	791.976	800.000
Kongovej 21, 2. th.	1.710	791.976	800.000
I alt	39.330	18.215.454	18.400.000

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 2016

kr. 467,836257

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

kr. 467,836257

Lovkrævede nøgleoplysninger

17 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. 2 af 6. januar 2015 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 2015 m ²	BBR Areal 2016 m ²	BBR Areal 2017 m ²	Antal 2017 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.		Anskaf- felses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Sæt kryds			
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
	Forklaring til beregning	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) Anvendt værdi 2017 Kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.200.000		12.753
	Forklaring til beregning	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) Anvendt værdi 2017 Kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	947.144		598
	Forklaring til beregning	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	4,7%		

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		377
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.		2015	2016	2017
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-9	-67	70

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 16)	
		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	12.121	
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	629	
K3	Teknisk andelsværdi	12.750	

Forklaring til beregning		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2015	2016	2017
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	58	202	99
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	58	202	99

Forklaring til beregning		(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)	90,5%	

Forklaring til beregning		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2015	2016	2017
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	56	57	58

Budget 2018 (ej revideret)

	Budget 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.	Budget 2017 kr.
Boligafgift fra andelshavere	560.700	560.648	544.500
Lejeindtægt - bolig	15.800	15.805	15.800
Lejeindtægt - øvrige	20.000	21.740	20.000
	<u>596.500</u>	<u>598.193</u>	<u>580.300</u>
Ejendomsskatter	-51.500	-48.120	-51.000
Renovation	-41.500	-45.704	-46.500
El	-14.000	-13.042	-17.000
Vand	-46.000	-45.991	-40.000
Forsikringer	-22.700	-22.617	-22.200
Viceværtservice	-26.000	-25.906	-26.000
Rengøring	-2.000	-500	-2.000
Afskrivning på driftsmidler	-23.500	-43.244	-49.900
Vedligeholdelse, løbende	-140.000	-113.944	-230.000
Administrationshonorar	-44.000	-43.344	-43.300
Øvrige administration	0	-1.500	0
Revision og regnskabsassistance	-17.000	-16.400	-23.500
Kontorhold, gebyrer m.v.	-5.100	-5.089	-5.500
Udarbejdelse af varmeregnskab	-8.500	-8.451	-8.300
Telefonudgifter/godtgørelse	-3.500	-3.577	-2.000
Møder og generalforsamlinger	-2.000	-151	-10.600
Internet, vaskeri	-1.400	-1.350	-1.400
ABF Kontingent	-5.200	-5.102	-5.300
	<u>-453.900</u>	<u>-444.032</u>	<u>-584.500</u>
Resultat før finansielle poster	142.600	154.161	-4.200
Prioritetsrenter	-45.974	-48.227	-50.000
Renteudgifter, andre	0	-71	0
Årets driftsresultat	96.626	105.863	-54.200
Afskrivninger	23.500	43.244	49.900
Afdrag på prioritetsgæld	-89.724	-88.048	-88.050
Likviditetsoverskud/underskud	30.402	61.059	-92.350

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: 188.179.20.66

2018-03-23 10:27:38Z

NEM ID 

Per Ravn Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-515590111826

IP: 87.72.227.10

2018-03-24 15:20:11Z

NEM ID 

Bastian Valdemar Hvid Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-449463939103

IP: 87.72.227.4

2018-03-25 23:08:34Z

NEM ID 

Søren Heibø Bloch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-913210706675

IP: 87.72.227.55

2018-03-26 08:55:12Z

NEM ID 

Marianne Elisabeth Svensson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-235552455199

IP: 176.22.130.245

2018-03-30 07:49:15Z

NEM ID 

Ebbe Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Revision Vadestedet

Serienummer: CVR:27433863-RID:1120743303817

IP: 94.231.96.58

2018-04-01 07:05:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EEYIZ-U0DW0-V78DX-LV4W0-1ES45-B66WQ

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>**