

Andelsboligforeningen Kongovej 17-19-21

Årsrapport 1. januar 2018 - 31. december 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 2019 (ej revideret)	23

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2018 for Andelsboligforeningen Kongovej 17-19-21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 5. februar 2019

By & Bolig Administration A/S

Bestyrelsen:

København, den 5. februar 2019

Søren Bloch
formand

Bastian V. Hvid Jensen
bestyrelsesmedlem

Jacob Daugaard Ellehammer
bestyrelsesmedlem

Helen Nørgaard
bestyrelsesmedlem

Tobias Tjeder
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kongovej 17-19-21.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kongovej 17-19-21 for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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 egnede 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. 640 af 30. maj 2018 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 væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Næstved, den 5. februar 2019

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

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Kongovej 17-21 2300 København S Matr.nr. 0014ai, Sundbyøster, København	
CVR-nr.	21 12 94 10	
Bestyrelse	Søren Bloch	formand
	Bastian V. Hvid Jensen	bestyrelsesmedlem
	Jacob Daugaard Ellehammer	bestyrelsesmedlem
	Helen Nørgaard	bestyrelsesmedlem
	Tobias Tjeder	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. 640 af 30. maj 2018 samt foreningens vedtægter.

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 5 og de i §3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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 nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Andelsværdi

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

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge §3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)		
	2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Boligafgift - andelshavere	588.248	560.700	560.648
Lejeindtægt - viceværtsbolig	15.805	15.800	15.805
Vaskeri indtægter	25.485	20.000	21.740
	<u>629.538</u>	<u>596.500</u>	<u>598.193</u>
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-180.795	-175.700	-175.474
3 Renholdelse	-24.973	-28.000	-26.406
4 Vedligeholdelse, løbende	-140.321	-163.500	-157.188
5 Administration	-99.775	-86.700	-84.964
	<u>-445.864</u>	<u>-453.900</u>	<u>-444.032</u>
Resultat før finansielle poster	183.674	142.600	154.161
6 Finansielle omkostninger	-44.634	-45.974	-48.298
Årets resultat	139.040	96.626	105.863
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat	139.040	96.626	105.863
Disponeret i alt	139.040	96.626	105.863
Likviditetsover-/underskud			
Årets resultat	139.040	96.626	105.863
Afskrivninger	23.482	23.500	43.244
Afdrag på prioritetsgæld	-89.725	-89.724	-88.048
Likviditetsover-/underskud	72.797	30.402	61.059

Balance 31. december

Note		<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	<u>20.253.962</u>	<u>20.117.431</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.253.962</u>	<u>20.117.431</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.253.962</u>	<u>20.117.431</u>
8	Andre tilgodehavender	2.450	20.919
9	Periodeafgrænsningsposter	<u>20.029</u>	<u>16.708</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.479</u>	<u>37.627</u>
	Kasse	219	1.405
10	Bankindestående	<u>831.601</u>	<u>909.343</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>831.820</u>	<u>910.748</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>854.299</u>	<u>948.375</u>
	Aktiver i alt	<u>21.108.261</u>	<u>21.065.806</u>

Balance 31. december

Note		<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
	Passiver		
	Andelshavernes indskud	39.330	39.330
11	Overført resultat	18.146.458	18.176.124
12	Hensættelse til værdiforringelse af ejendom (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	1.115.850	947.144
	Egenkapital i alt	<u>19.301.638</u>	<u>19.162.598</u>
13	Prioritetsgæld	1.753.230	1.842.955
14	Varmeregnskab	31.631	37.033
15	Anden gæld	21.762	23.220
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.806.623</u>	<u>1.903.208</u>
	Passiver i alt	<u>21.108.261</u>	<u>21.065.806</u>
1	Væsentligste aktiviteter		
16	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
17	Beregning af andelskronen		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger		

Noter til årsrapport

1 Væsentligste aktiviteter

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

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Ejendomsskatter	-51.248	-51.500	-48.120
Renovation	-41.893	-41.500	-45.704
El	-16.240	-14.000	-13.042
Vand	-50.508	-46.000	-45.991
Forsikringer	-20.906	-22.700	-22.617
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-180.795	-175.700	-175.474

3 Renholdelse	Budget (ej revideret)		
	2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Fribolig, vicevært	-24.825	-26.000	-25.906
Rengøring	-148	-2.000	-500
Renholdelse i alt	-24.973	-28.000	-26.406

4 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Blikkenslager	-10.102	0	-15.146
Varmeanlæg	-35.018	0	-11.338
Låsesmed	-100	0	0
Elektriker	-34.996	0	-34.726
Tømrer	-1.439	0	-4.195
Ingeniør	0	0	-4.000
Drift af vaskeri	-24.943	0	-10.256
Fællesarealer, reparationer	-7.675	0	-11.324
Diverse materialer og småanskaffelser	0	0	-16.250
Arbejdsdag	-2.566	0	-6.709
Afskrivning på driftsmidler	-23.482	-23.500	-43.244
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-140.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-140.321	-163.500	-157.188

Noter til årsrapport

5	Administration	Budget (ej revideret)		
		2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
	Administrationshonorar	-44.034	-44.000	-43.344
	Øvrige administration	-5.875	0	-1.500
	Revision og regnskabsassistance	-19.500	-17.000	-16.400
	Advokat	-3.750	0	0
	Kontorhold, gebyrer m.v.	-4.583	-5.100	-5.089
	Udarbejdelse af varmeregnskab	-8.679	-8.500	-8.451
	Telefonudgifter	0	-3.500	-3.577
	Møder og fællesarrangementer	-3.919	-2.000	-151
	Internet, vaskeri	-1.350	-1.400	-1.350
	Repræsentation	-1.900	0	0
	ABF kontingent	-4.710	-5.200	-5.102
	Ansvarsforsikring	-1.475	0	0
	Administration i alt	-99.775	-86.700	-84.964
6	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
		2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
	Renter, prioritetsgæld	-44.634	-45.974	-48.227
	Finansielle omkostninger i alt	-44.634	-45.974	-48.298

Noter til årsrapport

7	Ejendommens værdi	2018	2017
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum primo	20.017.807	20.017.807
	Igangværende byggesag vedr. nye vandvær	160.013	0
	<i>Vaskerianlæg</i>		
	Anskaffelsessum	119.745	119.745
	Akk. afskrivninger primo	-88.814	-76.839
	Årets afskrivning	-11.975	-11.975
	<i>Betalingsanlæg, vaskeri</i>		
	Anskaffelsessum	53.390	53.390
	Akk. afskrivninger primo	-24.026	-18.687
	Årets afskrivning	-5.339	-5.339
	<i>Bolignet</i>		
	Anskaffelsessum	263.525	263.535
	Akk. afskrivninger primo	-263.525	-243.773
	Årets afskrivning	0	-19.762
	<i>Porttelefonanlæg</i>		
	Anskaffelsessum	61.688	61.688
	Akk. afskrivninger primo	-22.359	-16.191
	Årets afskrivning	-6.168	-6.168
	Ejendommens værdi ultimo	20.253.962	20.117.431
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2017	20.200.000	20.200.000
8	Andre tilgodehavender	2018	2017
		kr.	kr.
	Tilgodehavende vedr. overdragelser	2.450	0
	For meget betalt vedr. gård og have	0	20.919
	Andre tilgodehavender i alt	2.450	20.919
9	Periodeafgrænsningsposter	2018	2017
		kr.	kr.
	Periodiseret forsikring m.m.	20.029	16.708
	Periodeafgrænsningsposter i alt	20.029	16.708

Noter til årsrapport

10	Bankindestående		2018	2017
			kr.	kr.
	Nordea Bank, 101 909		423.255	864.133
	Nykredit Bank, 5471 7040166		401.531	45.210
	Nykredit Bank, 8117 4832854 bestyrelseskonto		6.815	0
	Bankindestående i alt		831.601	909.343
11	Overført resultat		2018	2017
			kr.	kr.
	Saldo primo		18.176.124	18.190.022
	Overført restandel af årets resultat		139.040	105.863
	Overført til henlæggelse til værdiforringelse af ejendom		-168.706	-119.761
	Overført resultat ultimo		18.146.458	18.176.124
12	Hensættelse til værdiforringelse af ejendom (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		2018	2017
			kr.	kr.
	Saldo primo		947.144	827.383
	Årets regulering		168.706	119.761
	Hensættelse til værdiforringelse af ejendom ultimo		1.115.850	947.144
13	Prioritetsgæld	Kursværdi	2018	2017
		kr.	kr.	kr.
	Nykredit	1.808.547	1.753.230	1.842.955
	Prioritetsgæld i alt	1.808.547	1.753.230	1.842.955
	Specifikation af prioritetsgæld:			
	Kort del af gæld (under 1 år)		91.433	89.724
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		1.661.797	1.753.231
			1.753.230	1.842.955
	Restgæld efter 5 år, afrundet		1.278.000	1.376.000
	Navn	Nykredit		
	Art	Kontantlån		
	Rente	1,89%		
	Restløbetid	16,50		
	Afdragsfrit	nej		
	Rente fast indtil	udløb		
	Næste års afdrag	91.433		

Noter til årsrapport

14	Varmeregnskab	2018	2017
		kr.	kr.
	Indbetalt a conto varme	177.268	177.602
	Afholdte udgifter	-145.637	-142.489
	Depositum	0	1.920
	Varmeregnskab i alt	31.631	37.033
15	Anden gæld	2018	2017
		kr.	kr.
	Revision	17.000	16.400
	Skyldig håndværkere	4.762	4.195
	Skyldig andelshaver	0	2.625
	Anden gæld i alt	21.762	23.220

16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 1.753.230 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 20.253.962.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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

Afgivne garantier

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

Beregning af andelskronen

17 Ved beregning af andelskronenværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>20.253.962</u>
b) Handelsværdien	<u>ukendt</u>
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>20.200.000</u>

Beregning efter pkt. a) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Ejendomsværdi	20.253.962	20.200.000
Bogført værdi	-20.253.962	-20.253.962
Tilgang efter ejendomsvurdering foretaget i 2011	<u>0</u>	<u>323.491</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>269.529</u>
Bogført prioritetsgæld	0	1.753.230
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-1.808.547</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>-55.317</u>
Hensættelse til værdiforringelse af ejendom	-1.115.850	-1.115.850
Egenkapital	<u>19.301.638</u>	<u>19.301.638</u>
Regulering	<u>18.185.788</u>	<u>18.185.788</u>
Reguleret egenkapital	<u>18.185.788</u>	<u>18.400.000</u>
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	<u>462,389728</u>	<u>467,836263</u>

Beregning af andelskronen

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Kongovej 17, st. mf.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 17, st. th.	3.420	1.581.373	1.600.000
Kongovej 17, 1. tv.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 17, 1. mf.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 17, 1. th.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 17, 2. tv.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 17, 2. mf.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 17, 2. th.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 19, st. th.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 19, 1. tv.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 19, 1. th.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 19, 2.	3.420	1.581.373	1.600.000
Kongovej 21, st. tv.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 21, st. th.	3.420	1.581.373	1.600.000
Kongovej 21, 1. tv.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 21, 1. mf.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 21, 1. th.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 21, 2. tv.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 21, 2. mf.	1.710	790.686	800.000
Kongovej 21, 2. th.	1.710	790.686	800.000
I alt	<u>39.330</u>	<u>18.185.788</u>	<u>18.400.000</u>

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

Andelsværdien pr. indskudskrone udgjorde pr. 31. december 2017

kr. 467,836257

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

kr. 467,836263

Lovkrævede nøgleoplysninger

18 Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Ref.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
		2016 m ²	2017 m ²	2018 m ²	2018 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 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		

Lovkrævede nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x
	Forklaring til beregning	Ejendomsværdi (F2)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2018		
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
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		
		2018		
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.115.850		704
	Forklaring til beregning	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	5,5%		

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		395
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.	2016	2017	2018
	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)	-67	70	92

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring til beregning af K2	(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1 Andelsværdi	12.121		
K2 + (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	627		
K3 Teknisk andelsværdi	12.748		

Forklaring til beregning	Vedligeholdelse pr år		
	m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.	2016	2017	2018
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	202	99	89
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3 Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	202	99	89

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)	91,1%		

Forklaring til beregning	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2016	2017	2018
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	57	58	59

Budget 2019 (ej revideret)

	Budget 2019 kr.	Realiseret 2018 kr.	Budget 2018 kr.
Boligaft fra andelshavere	628.000	588.248	560.700
Lejeindtægt - viceværtsbolig	15.800	15.805	15.800
Vaskeri indtægter	20.000	25.485	20.000
	<u>663.800</u>	<u>629.538</u>	<u>596.500</u>
Ejendomsskatter	-54.000	-51.248	-51.500
Renovation	-42.000	-41.893	-41.500
El	-15.000	-16.240	-14.000
Vand	-47.750	-50.508	-46.000
Forsikringer	-23.000	-20.906	-22.700
Viceværtservice	-26.000	-24.825	-26.000
Rengøring	-500	-148	-2.000
Afskrivning på driftsmidler	-23.500	-23.482	-23.500
Vedligeholdelse, løbende	-150.000	-116.839	-140.000
Administrationshonorar	-45.000	-44.034	-44.000
Øvrige administration	-1.500	-5.875	0
Revision og regnskabsassistance	-20.000	-19.500	-17.000
Advokat	0	-3.750	0
Kontorhold, gebyrer m.v.	-5.000	-4.583	-5.100
Udarbejdelse af varmeregnskab	-9.000	-8.679	-8.500
Telefonudgifter	0	0	-3.500
Møder og generalforsamlinger	-1.000	-3.919	-2.000
Internet, vaskeri	-1.400	-1.350	-1.400
Gaver	0	-1.900	0
ABF kontingent	-5.000	-4.710	-5.200
Ansvarsforsikring	0	-1.475	0
	<u>-469.650</u>	<u>-445.864</u>	<u>-453.900</u>
Resultat før finansielle poster	194.150	183.674	142.600
Prioritetsrenter	-41.100	-44.634	-45.974
Årets driftsresultat	153.050	139.040	96.626
Afskrivninger	23.500	23.482	23.500
Afdrag på prioritetsgæld	-91.500	-89.725	-89.724
Likviditetsoverskud/underskud	85.050	72.797	30.402

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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.xxx.xxx
2019-03-05 08:05:30Z

NEM ID 

Søren Heibø Bloch

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-913210706675
IP: 87.72.xxx.xxx
2019-03-05 19:16:10Z

NEM ID 

Tobias Villiam Tjeder

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-555450873880
IP: 87.72.xxx.xxx
2019-03-07 09:57:08Z

NEM ID 

Jacob Daugaard Ellehammer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-315207445420
IP: 62.44.xxx.xxx
2019-03-07 16:59:31Z

NEM ID 

Helen Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-397383893642
IP: 77.241.xxx.xxx
2019-03-10 12:07:04Z

NEM ID 

Bastian Valdemar Hvid Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-449463939103
IP: 93.165.xxx.xxx
2019-03-18 08:01:32Z

NEM ID 

Ebbe Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Revision Vadestedet
Serienummer: CVR:27433863-RID:1120743303817
IP: 195.191.xxx.xxx
2019-03-19 05:28:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LGXT6-33J07-2M6H0-4KNLL-XA301-5AQSE

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>