

ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21

Årsrapport 1. januar 2023 - 31. december 2023

Foreningsoplysninger

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

CVR-nr. 21 12 94 10

Bestyrelse	Søren Heibø Bloch	formand
	Jacob Daugaard Ellehammer	bestyrelsesmedlem
	Silas Kocak Pind	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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2024

Bestyrelsen:

Søren Heibø Bloch
formand

Jacob Daugaard Ellehammer
bestyrelsesmedlem

Silas Kocak Pind
bestyrelsesmedlem

Valdemar Anders Pedersen
bestyrelsesmedlem

Administratørerklæring

Som administrator i ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023. 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 2023.

København SV, den 7. februar 2024

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af reglerne om indberetning af A-skat og AM-bidrag

Foreningen har i strid med skattelovgivningen ikke indeholdt og indberettet A-skat og AM-bidrag af skattepligtig bestyrelsesgodtgørelse, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Næstved, den 7. februar 2024

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

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21 for 2023 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 samt negative renter af bankindestående.

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 15. 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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 16, 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)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Boligafgift	585.948	586.000	585.948
Lejeindtægt - viceværtsbolig	14.005	14.000	14.005
Vaskeriindtægter	19.500	15.000	15.170
Indtægter	619.453	615.000	615.123
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-190.645	-171.700	-171.011
2 Renholdelse og udenomsarealer	-24.399	-23.500	-24.140
3 Vedligeholdelse, løbende	-291.102	-115.000	-93.594
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-23.100
5 Administrations- og foreningsomkostninger	-157.265	-112.700	-126.495
Omkostninger	-663.411	-422.900	-438.340
Resultat før finansielle poster	-43.958	192.100	176.783
6 Finansielle indtægter	2.186	0	0
7 Finansielle omkostninger	-50.077	-50.000	-52.240
Finansielle poster	-47.891	-50.000	-52.240
Årets resultat	-91.849	142.100	124.543
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-91.849	142.100	124.543
Disponeret i alt	-91.849	142.100	124.543
Likviditetsresultat			
Årets resultat	-91.849	142.100	124.543
Afdrag på prioritetsgæld	-77.490	-77.500	-76.264
Likviditetsresultat i alt	-169.339	64.600	48.279

Balance pr. 31. december

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Aktiver		
8	Ejendommens værdi	38.900.000	38.200.000
	Materielle anlægsaktiver	38.900.000	38.200.000
	Anlægsaktiver	38.900.000	38.200.000
	Tilgodehavende hos andelshavere	0	144
9	Periodeafgrænsningsposter	43.635	41.138
	Tilgodehavender	43.635	41.282
10	Likvide beholdninger	693.501	1.030.064
	Likvide beholdninger	693.501	1.030.064
	Omsætningsaktiver	737.136	1.071.346
	Aktiver	39.637.136	39.271.346

Balance pr. 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver		
Andelsindskud	39.330	39.330
Reserve for opskrivning af ejendom	17.023.995	16.323.995
Overført resultat m.v.	17.642.649	17.510.262
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	2.373.718	2.597.954
Egenkapital	37.079.692	36.471.541
11 Prioritetsgæld	2.379.090	2.457.826
Langfristede gældsforpligtelser	2.379.090	2.457.826
11 Prioritetsgæld	78.735	77.489
Varmeregnskab	49.726	41.930
Vandregnskab	13.931	11.624
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	162.501
12 Øvrig gæld	35.962	48.435
Kortfristede gældsforpligtelser	178.354	341.979
Gældsforpligtelser	2.557.444	2.799.805
Passiver	39.637.136	39.271.346
13 Bestyrelsesansvarsforsikring m.v.		
14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Beregning af andelsværdien		
16 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	39.330	39.330
	39.330	39.330
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	16.323.995	17.123.995
Årets opskrivninger	700.000	0
Årets tilbageførelse af tidligere års opskrivninger	0	-800.000
	17.023.995	16.323.995
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	17.510.262	13.645.323
Korrektion til primo	0	4.408.695
Overført til andre reserver (værdiforringelse, kurstab m.v.)	224.236	-668.299
Rest af årets resultat	-91.849	124.543
	17.642.649	17.510.262
Egenkapital før andre reserver	34.705.974	33.873.587
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.		
Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	2.597.954	6.338.350
Korrektion primo	0	-4.408.695
Overført til/fra "overført resultat"	-224.236	668.299
	2.373.718	2.597.954
Andre reserver	2.373.718	2.597.954
Egenkapital	37.079.692	36.471.541

Noter til årsrapport

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-65.321	-63.500	-63.543
Renovation	-74.460	-62.900	-62.852
Forsikringer	-21.543	-21.300	-20.237
El	-16.144	-16.000	-16.580
Gas	-13.177	-8.000	-7.799
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-190.645	-171.700	-171.011

2 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Vicevært, fribolig	-23.213	-23.500	-23.383
Rengøring, trappevask m.v.	-837	0	-757
Snerydning	-349	0	0
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-24.399	-23.500	-24.140

3 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Drift af maskiner	-74	0	-52
Drift af vaskeri	-15.763	0	-20.333
Varmeanlæg	-3.120	0	-20.600
VVS	-6.667	0	-12.512
Elektriker	-22.688	0	-36.400
Tømrer	-16.250	0	0
Låsesmed	-7.448	0	-1.022
Porttelefon	-17.738	0	-2.675
Småanskaffelser	-9.186	0	0
Udskiftning af bærende bjælke m.v.	-173.012	0	0
Gård og have, reparationer	-19.156	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-115.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-291.102	-115.000	-93.594

4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Småanskaffelser (grill, havemøbler m.v.)	0	0	-23.100
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	0	0	-23.100

Noter til årsrapport

5 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Administrationshonorar	-48.225	-48.300	-45.928
Revision og regnskabsassistance	-23.300	-23.400	-22.350
Varme-/vandregnskabshonorar	-22.401	-9.000	-8.956
Kontorhold, gebyrer m.v.	-4.897	-5.000	-3.304
Fibernet abonnement	-6.600	0	-6.600
Internet, vaskeri	0	-1.500	0
Forsikringer, ej ejendom	-6.279	-6.300	-6.279
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<u>-111.702</u>	<u>-93.500</u>	<u>-93.417</u>
Valuarvurdering	-12.500	-12.500	-12.500
Øvrige administration, nøgleskema m.v.	-3.500	-1.500	-1.500
Genberegning af andelskronen	0	0	-2.500
Bestyrelsesgodtgørelse	-19.600	0	0
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-1.500	0	-1.848
Generalforsamling, møder m.v.	-2.072	0	-642
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-1.081	0	-8.918
ABF kontingent	-5.310	-5.200	-5.170
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<u>-45.563</u>	<u>-19.200</u>	<u>-33.078</u>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	<u>-157.265</u>	<u>-112.700</u>	<u>-126.495</u>

6 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Renter, bank	2.186	0	0
Finansielle indtægter i alt	<u>2.186</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

7 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-50.077	-50.000	-51.610
Renter, bank	0	0	-630
Finansielle omkostninger i alt	<u>-50.077</u>	<u>-50.000</u>	<u>-52.240</u>

Noter til årsrapport

8 Ejendommens værdi	2023	2022
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	21.876.005	21.876.005
	21.876.005	21.876.005
Akk. opskrivninger primo	16.323.995	17.123.995
Årets opskrivninger	700.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-800.000
	17.023.995	16.323.995
Ejendommens værdi ultimo	38.900.000	38.200.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	20.200.000	20.200.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Bente Kjølhede og Marlene Kjølhede, Kjølhede Ejendomsvurdering, den 24. januar 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 38.900.000 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 ²	535 kr. / m ²
Det lejedes værdi v/modernisering	1.550 kr. / m ²
Moderniseringsomkostninger	5.500 kr. / m ²

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.

9 Periodeafgrænsningsposter	2023	2022
	kr.	kr.
Periodiseret forsikring, ABF kontingent m.v.	43.635	41.138
Periodeafgrænsningsposter i alt	43.635	41.138

Noter til årsrapport

10 Likvide beholdninger	2023	2022
	kr.	kr.
Nykredit Bank, 8117 4832854 bestyrelseskonto	3.991	7.839
Nykredit Bank, 5471 7040166	189.280	1.021.995
Nykredit Bank, 8117 1640091 aftalekonto	500.000	0
Kassebeholdning	230	230
Likvide beholdninger i alt	693.501	1.030.064

11 Prioritetsgæld	Kursværdi	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Nykredit Realkredit A/S, nr. 5	2.063.799	2.457.825	2.535.315
Prioritetsgæld i alt	2.063.799	2.457.825	2.535.315

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	78.735	77.489
Lang del af gæld (mere end 1 år)	2.379.090	2.457.826
	2.457.825	2.535.315
Restgæld efter 5 år, afrundet	2.051.000	2.135.000

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	25,50
Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	78.735

12 Øvrig gæld	2023	2022
	kr.	kr.
Revision	23.300	22.350
Valuarvurdering	12.500	12.500
Øvrige gældsposter	162	13.585
Øvrig gæld i alt	35.962	48.435

Noter til årsrapport

13 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:

	Forsikrings- sum	Selvrisiko
Forenings- og produktansvarsforsikring	5.000.000	
Bestyrelses- og ledelsesansvarsforsikring	3.000.000	
Underslæbsforsikring	1.000.000	
Retshjælpsforsikring	500.000	25.000
Rådgivningsansvarsforsikring	300.000	2.500
Netbank forsikring	5.000.000	

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

14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 2.457.825 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 38.900.000.

Eventualforpligtelser

Foreningen blev i 2022 gjort bekendt med, at der er foretaget ændringer i en bolig, hvor der ikke var ansøgt tilladelse hos kommunen. Det viste sig, at ændringen havde ændret på bygningens statikforhold. Ændringen var foretaget i tidligere andelshavers ejerperiode. Foreningen har foretaget udbedring af forholdet, hvilket beløb sig til t.kr. 173. Sagen er afsluttet i 2023.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, 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

15 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) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>20.200.000</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 beslutes 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. a), b) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Egenkapital	37.079.692	37.079.692	37.079.692
Reserve for værdiforringelse, kurstab m.v.*	<u>0</u>	<u>-2.373.718</u>	<u>0</u>
Reguleret egenkapital	<u>37.079.692</u>	<u>34.705.974</u>	<u>37.079.692</u>
Bogført ejendomsværdi	-38.900.000	-38.900.000	-38.900.000
Tilgang efter ejendomsvurdering foretaget i 2011	0	0	1.523.308
Ejendomsværdi	<u>21.876.005</u>	<u>33.700.000</u>	<u>20.200.000</u>
Reguleret ejendomsværdi	<u>-17.023.995</u>	<u>-5.200.000</u>	<u>-17.176.692</u>
Bogført prioritetsgæld	2.457.825	2.457.825	2.457.825
Pantebrevsrestgæld	-2.457.825	0	0
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-2.063.799</u>	<u>-2.063.799</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>0</u>	<u>394.026</u>	<u>394.026</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>20.055.697</u>	<u>29.900.000</u>	<u>20.297.026</u>
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	<u>509,9338</u>	<u>760,2339</u>	<u>516,0698</u>

* Ved andelskroneberegning efter anskaffessum eller offentlig vurdering er henlæggelse til reserve for værdiforringelse, kurstab m.v. nulstillet for at fremme sammenligning af metoderne.

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Kongovej 17, st. mf.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 17, st. th.	3.420	1.743.974	2.600.000	1.764.959
Kongovej 17, 1. tv.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 17, 1. mf.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 17, 1. th.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 17, 2. tv.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 17, 2. mf.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 17, 2. th.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 19, st. th.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 19, 1. tv.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 19, 1. th.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 19, 2.	3.420	1.743.974	2.600.000	1.764.959
Kongovej 21, st. tv.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 21, st. th.	3.420	1.743.974	2.600.000	1.764.959
Kongovej 21, 1. tv.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 21, 1. mf.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 21, 1. th.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 21, 2. tv.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 21, 2. mf.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
Kongovej 21, 2. th.	1.710	871.987	1.300.000	882.479
I alt	<u>39.330</u>	<u>20.055.697</u>	<u>29.900.000</u>	<u>20.297.026</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.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling den 27. april 2023

kr. 760,2339

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

kr. 760,2339

Nøgleoplysninger

16 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
	2021 m ²	2022 m ²	2023 m ²	2023 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
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		

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
Forklaring til beregning af F2		Ejendomsværdi (F2)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2023		
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.700.000	21.275	
Forklaring til beregning af F3		Andre reserver (F3)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2023		
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	2.373.718	1.499	
Forklaring til beregning af F4		(F3 * 100 / F2)		
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 ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		386
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	57	82	-61

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 15)		
		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	19.697		
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	1.199		
K3	Teknisk andelsværdi	20.896		

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	46	59	184
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	72	15	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	119	74	184

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)	93,4%		

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	49	50	51

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-05-07 04:05:58 UTC



Jacob Daugaard Ellehammer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kongovej 17-21

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

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-05-08 14:20:15 UTC



Søren Heibø Bloch

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0ee17a37-c352-46fe-a39f-62c8d425b690

IP: 62.199.xxx.xxx

2024-05-11 07:42:14 UTC



Silas Kocak Pind

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kongovej 17-21

Serienummer: 4fd9ecd5-2913-4dc1-9677-a320de823952

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-05-14 18:58:51 UTC



Valdemar Anders Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kongovej 17-21

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-19 12:14:02 UTC



Ebbe Jensen

Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR: 27433863

Revisor

På vegne af: Dansk Revision

Serienummer: 477f7da8-5e1d-4fc5-8f79-7946d1bdf7fd

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-19 15:31:45 UTC



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/validator**