

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

**Årsrapport 2012**

## **Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2012	7
Balance pr. 31.12.2012	8
Noter	10
Note, værdiansættelse af andele	15
Nøgletal	17
Likviditetsoversigt for perioden 01.01. - 31.12.2013	18

## Foreningsoplysninger

### Forening

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

### Bestyrelse

Per Ravn Jensen, formand  
Martin Pehrson  
Anders Bülov  
Søren Bloch

### Administrator

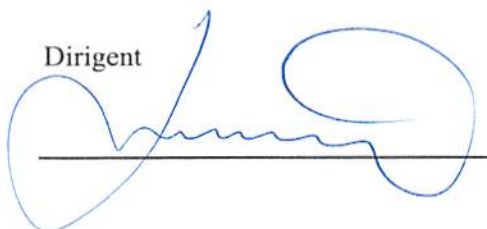
By & Bolig Administration A/S  
Nørrebrogade 34, 1.  
2200 København N  
Telefon 35 35 75 03  
Fax 35 35 75 13

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 18/4/13

Dirigent



## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for A/B Kongovej 17-21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2012, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2012.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 8. marts 2013

### Administrator



By & Bolig Administration A/S

### Bestyrelse



Per Ravn Jensen  
formand

Martin Pehrson

Anders Bülov



Søren Bloch



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til andelshaverne i A/B Kongovej 17-21

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kongovej 17-21 for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

De i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

København, den 8. marts 2013

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Peter Z. Skanborg  
statsautoriseret revisor



Helle Dideriksen  
registreret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

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

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. 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.

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

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Forslag til resultatdisponering

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

### Balancen

#### Ejendommen

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdien på balancedagen.

Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv.                      5-10 år

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

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

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til kursværdien på statusdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgletal

De på side 17 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne med foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes prgf. 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i prgf. 14.1, stk. A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for 2012

Realiseret 2011 kr.		Note	Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2012 kr.	Ikke revideret budget 2013 kr.
544.548	Boligafgift, medlemmer		544.548	544.500	544.500
14.972	Vicevært, intern		15.036	15.000	15.000
15.844	Vaskeriindtægter		15.755	16.000	16.000
0	Øvrige indtægter, BRF-kredit		1.080	0	0
<b>575.364</b>	<b>Indtægter</b>		<b>576.419</b>	<b>575.500</b>	<b>575.500</b>
-123.598	Skatter og afgifter	1	-126.309	-127.300	-139.300
-16.697	Forsikringer		-18.611	-17.200	-19.200
-16.311	Belysning		-20.186	-16.000	-19.000
-27.592	Vicevært, fribolig inkl. varme og antenne		-25.204	-25.000	-25.000
-3.800	Renholdelse inkl. snerydning		-945	-3.000	-3.000
-68.674	Honorarer	2	-73.294	-66.900	-69.300
-7.610	Kontorhold og gebyrer	3	-5.721	-8.900	-9.100
-5.142	ABF kontingent		-5.188	-5.300	-5.300
-297	Beboerarrangementer og møder		-214	-1.500	-1.500
-83.227	Reparation og vedligeholdelse	4	-56.851	-100.000	-100.000
-38.329	Afskrivninger, bolignet og vaskerianlæg	7	-38.329	-38.400	-38.400
<b>-391.277</b>	<b>Omkostninger</b>		<b>-370.852</b>	<b>-409.500</b>	<b>-429.100</b>
<b>184.087</b>	<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>205.567</b>	<b>166.000</b>	<b>146.400</b>
4.711	Finansielle indtægter	5	3.201	4.000	3.000
-133.292	Finansielle omkostninger	6	-198.300	-130.600	-87.400
<b>55.506</b>	<b>Årets resultat</b>		<b>10.468</b>	<b>39.400</b>	<b>62.000</b>
	Forslag til resultatdisponering:				
	<b>Overført til "Overført resultat mv."</b>				
44.728	Betalte prioritetsafdrag		60.762	47.100	80.300
-38.329	Regnskabsmæssige afskrivninger		-38.329	-38.400	-38.400
49.107	Overført restandel af årets resultat		-11.965	30.700	20.100
<b>55.506</b>	<b>Disponeret</b>		<b>10.468</b>	<b>39.400</b>	<b>62.000</b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Ejendommen, matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København	7	<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>20.200.000</b></u>	<u><b>20.200.000</b></u>
Andre tilgodehavender		0	6.713
Forudbetalte omkostninger		<u>18.301</u>	<u>13.409</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>18.301</b></u>	<u><b>20.122</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	8	<u><b>1.233.740</b></u>	<u><b>1.202.421</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>1.252.041</b></u>	<u><b>1.222.543</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>21.452.041</b></u></u>	<u><u><b>21.422.543</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
Andelsindskud		39.330	39.330
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		14.609	-23.720
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld		-79.716	-66.444
Overført resultat mv.		<u>19.122.948</u>	<u>19.112.480</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>9</b>	<b><u>19.097.171</u></b>	<b><u>19.061.646</u></b>
Prioritetsgæld	10	2.262.786	2.281.496
Varmeregnskab	11	34.132	44.775
Antenne-/internetregnskab	12	32.267	12.588
Skyldige omkostninger	13	<u>25.684</u>	<u>22.038</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.354.869</u></b>	<b><u>2.360.897</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>21.452.040</u></b>	<b><u>21.422.543</u></b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		

## Noter

<b>Realiseret 2011 kr.</b>		<b>Realiseret 2012 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2012 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2013 kr.</b>
	<b>1. Skatter og afgifter</b>			
35.761	Grundskyld	37.301	37.300	39.900
43.993	Skorstensfejning, renovation	43.993	44.000	49.400
43.844	Vandafgift	45.015	46.000	50.000
<b>123.598</b>		<b>126.309</b>	<b>127.300</b>	<b>139.300</b>
	<b>2. Honorarer</b>			
40.477	Administrationshonorar	41.481	41.500	42.300
0	Administration, ekstra	5.625	0	0
17.700	Revisorhonorar	18.600	18.600	19.200
4.063	Regnskabsmæssig assistance, tidl. år	0	0	0
6.434	Honorar, varmeregnskab	7.588	6.800	7.800
<b>68.674</b>		<b>73.294</b>	<b>66.900</b>	<b>69.300</b>
	<b>3. Kontorhold og gebyrer</b>			
2.531	Telefon, kontor	1.515	2.200	2.200
2.770	Gebyrer, bank og giro mv.	2.826	4.000	4.000
173	Transport	357	200	400
1.243	Kontorartikler	0	1.500	1.500
893	Blanketter, fotokopier og porto	1.023	1.000	1.000
<b>7.610</b>		<b>5.721</b>	<b>8.900</b>	<b>9.100</b>
	<b>4. Reparation og vedligeholdelse</b>			
27.807	Blikkenslager	15.377		
16.250	Tømrer og snedker	0		
32.490	Varmeanlæg inkl. serviceabonn.	33.549		
2.001	Elektriker	0		
869	Antenneanlæg	0		
3.610	Vaskeri	4.631		
200	Gartner	2.889		
0	Småanskaffelser og materialer	405		
<b>83.227</b>		<b>56.851</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

**Noter**

<b>Realiseret 2011 kr.</b>		<b>Realiseret 2012 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2012 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2013 kr.</b>
	<b>5. Finansielle indtægter</b>			
4.711	Renteindtægter, bank	3.201	4.000	3.000
<b>4.711</b>		<b>3.201</b>	<b>4.000</b>	<b>3.000</b>
	<b>6. Finansielle omkostninger</b>			
133.292	Prioritetsrenter	111.673	130.600	87.400
0	Renteudgifter, øvrige	11	0	0
0	Låneomkostninger inkl. kurstab	86.616	0	0
<b>133.292</b>		<b>198.300</b>	<b>130.600</b>	<b>87.400</b>

## Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>7. Ejendommen, matr. nr. 14 ai, Sundbyøster, København</b>		
<b>Bogført værdi primo, excl. bolignet og vaskeri</b>	<u>19.945.687</u>	<u>19.907.358</u>
<b>Bolignet</b>		
Anskaffelsessum	<u>263.535</u>	<u>263.535</u>
Akk. afskrivninger, primo	-112.003	-85.649
Afskrivning, 10% af 263.535 kr.	<u>-26.354</u>	<u>-26.354</u>
Akk. afskrivninger, ultimo	<u>-138.357</u>	<u>-112.003</u>
<b>Bogført værdi, bolignet, ultimo</b>	<u>125.178</u>	<u>151.532</u>
<b>Vaskerianlæg</b>		
Vaskerianlæg, tilgang i 2010, anskaffelsessum	<u>119.745</u>	<u>119.745</u>
Akk. afskrivninger, primo	-16.964	-4.989
Afskrivning, 10% af 119.745 kr.	<u>-11.975</u>	<u>-11.975</u>
Akk. afskrivninger, ultimo	<u>-28.939</u>	<u>-16.964</u>
<b>Bogført værdi, vaskerianlæg, ultimo</b>	<u>90.806</u>	<u>102.781</u>
	<u>20.161.671</u>	<u>20.161.671</u>
Regulering til dagsværdi	<u>38.329</u>	<u>38.329</u>
<b>Ejendommens værdi pr. 01.10.2010 ifølge seneste offentlige vurdering</b>	<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
<b>Offentlig almindelig vurdering 01.10.2010</b>	<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
<b>Heraf grundværdi</b>	<u>1.969.400</u>	<u>1.969.400</u>
<b>8. Likvide beholdninger</b>		
Nordea, kontonr. 101 909	1.212.366	1.169.975
Nykredit Bank, kontonr. 5471 7040166	19.874	30.946
Udlægskasse, formand	<u>1.500</u>	<u>1.500</u>
	<u>1.233.740</u>	<u>1.202.421</u>

## Noter

	Andels- indskud kr.	Reserve for opskrivning af ejendommen kr.	Kursregu- leringsfond, prioritetgæld kr.	Overført resultat mv. kr.
<b>9. Egenkapital</b>				
Saldo pr. 01.01.2012	39.330	-23.720	-66.444	19.112.480
Regulering til dagsværdi		38.329		0
Kursregulering, prioritetgæld			-13.272	0
Betalte prioritetsafdrag				60.762
Regnskabsmæssige afskrivninger				-38.329
Restandel af årets resultat				-11.965
	<u>39.330</u>	<u>14.609</u>	<u>-79.716</u>	<u>19.122.948</u>
			<b>2012</b>	<b>2011</b>
			<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital i alt</b>			<u>19.097.171</u>	<u>19.061.646</u>
	<b>Hovedstol</b>	<b>Renter</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>10. Prioritetgæld</b>				
BRF-kredit, 5,0%, obligationslån	1) 108.000	2.859	Indfriet	0
Nykredit, 5,0%, kontantlån	2) 2.364.000	64.170	Indfriet	0
Nykredit, 3,0% kontantlån	3) 2.222.000	44.644	2.183.069	2.262.786
		<u>111.673</u>	<u>2.183.069</u>	<u>2.262.786</u>
			<b>2012</b>	<b>2011</b>
			<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Opdeling af lån</b>				
Langfristet del			2.102.769	2.167.952
Kortfristet del (næste års afdrag)			80.300	47.100
			<u>2.183.069</u>	<u>2.215.052</u>
1) Obligationslån, konvertibelt, fast rente 5,00%, indfriet pr. 01.05.2012				
2) Kontantlån, konvertibelt, effektiv rente 5,3116%, indfriet pr. 01.07.2012				
3) Kontantlån, konvertibelt, effektiv rente 3,4080%, restløbetid 19 3/4 år.				
Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.				
<b>11. Varmeregnskab</b>				
Varmeforbrug			140.908	125.965
Indbetalt a conto			-173.040	-166.740
Indbetalt varme a conto, handler			-2.000	-4.000
			<u>-34.132</u>	<u>-44.775</u>

## Noter

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>12. Antenne-/internetregnskab</b>		
Saldo primo	-12.588	0
Afholdte udgifter, signallevering	3.752	12.468
Afholdte udgifter, reparation og vedligeholdelse af anlæg	1.625	0
Afskrivning, bolignet	26.354	26.354
Indbetalt a conto	-25.056	-25.056
	<b>-5.913</b>	<b>13.766</b>
Afskrivninger overført til resultatopgørelsen iht. bestyrelsesbeslutning	-26.354	-26.354
	<b>-32.267</b>	<b>-12.588</b>
<b>13. Skyldige omkostninger</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.600	17.700
NRGi Rådgivning	0	4.338
Virena	562	0
Kuben Management	4.444	0
Håndværkere	2.078	0
	<b>25.684</b>	<b>22.038</b>

## 14. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen kautitionerer for medlemmernes indskudslån.

## **Note, værdiansættelse af andele**

### **15. Beregning af andelsværdi**

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

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

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

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

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

## Note, værdiansættelse af andele

### 15. Beregning af andelsværdi, fortsat

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<b>Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering</b>		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	19.097.171	19.061.646
<b>Regulering, ejendommens værdi:</b>		
Ejendommens bogførte værdi	-20.200.000	-20.200.000
Ejendommens værdi ifølge offentlige vurdering pr. 01.10.2010	<u>20.200.000</u>	<u>0</u>
	<u>19.097.171</u>	<u>19.061.646</u>
<b>Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer</b>	<b>19.097.171</b>	<b>19.061.646</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen</b>	<u>-1.847.171</u>	<u>-1.811.646</u>
<b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>	<u><b>17.250.000</b></u>	<u><b>17.250.000</b></u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andel opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	= <u>17.250.000</u>	<u>17.250.000</u>
Andele	23	23
<b>Værdi pr. andel</b>	<u><b>750.000</b></u>	<u><b>750.000</b></u>

Den offentlige vurdering må antages at være følsom overfor renteudsving.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår væsentlige udsving i egenkapitalen mellem to generalforsamlinger

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

På den ordinære generalforsamling den 27. marts 2012 blev værdien pr. andel fastsat til 750.000 kr.

## Nøgletal

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

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

### Beregnete nøgletal for foreningen:

	<u>Total pr. kvm. kr.</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.753
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	359
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	228
<b>Omkostninger mv. i procent af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>	
Vedligeholdelsesomkostninger	9
Øvrige omkostninger	50
Finansielle poster, netto	32
Afdrag	10
	<u>101</u>
<b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>	<u>94</u>

**Likviditetsoversigt for perioden 01.01. - 31.12.2013**

	<b>Ikke revideret budget 2013 kr.</b>
Budgetteret resultat	62.000
Afskrivninger, tilbageført	38.400
Prioritetsafdrag	<u>-80.300</u>
	<b>20.100</b>
<b>Udbetalinger</b>	
Forskydning, skyldige omkostninger	<u>-6.000</u>
<b>Årets likviditetsforskydning</b>	<b>14.100</b>
Likvide beholdninger pr. 31.12.2012	<u>1.233.740</u>
<b>Forventede likvide beholdninger pr. 31.12.2013</b>	<b><u><u>1.247.840</u></u></b>