

ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21

Årsrapport 1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den

dirigent

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 By & Bolig Administration ApS
Nordvej 12, Postboks 534
4200 Slagelse

Revisor Revision Vadestedet 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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2023

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 2022 - 31. december 2022. 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 2022.

Slagelse, den 10. marts 2023

Administrator:

By & Bolig Administration 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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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.

Næstved, den 10. marts 2023

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

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21 for 2022 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 omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Boligafgift	585.948	586.000	585.948
Lejeindtægt - viceværtsbolig	14.005	14.000	14.005
Vaskeriindtægter	15.170	20.000	20.790
Indtægter	615.123	620.000	620.743
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-171.011	-161.400	-146.358
2 Renholdelse og udenomsarealer	-24.140	-23.500	-29.639
3 Vedligeholdelse, løbende	-93.594	-100.000	-73.233
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-23.100	-50.000	-114.559
5 Administrations- og foreningsomkostninger	-126.495	-107.000	-116.717
Omkostninger	-438.340	-441.900	-480.506
Resultat før finansielle poster	176.783	178.100	140.237
6 Finansielle omkostninger	-52.240	-51.600	-53.284
Finansielle poster	-52.240	-51.600	-53.284
Årets resultat	124.543	126.500	86.953
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	124.543	126.500	86.953
Disponeret i alt	124.543	126.500	86.953
Likviditetsresultat			
Årets resultat	124.543	126.500	86.953
Afdrag på prioritetsgæld	-76.264	-76.300	-75.057
Likviditetsresultat i alt	48.279	50.200	11.896

Balance pr. 31. december

Note		2022 kr.	2021 kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	38.200.000	39.000.000
	Materielle anlægsaktiver	38.200.000	39.000.000
	Anlægsaktiver	38.200.000	39.000.000
	Tilgodehavende hos andelshavere	144	0
8	Andre tilgodehavender	0	700.000
9	Periodeafgrænsningsposter	41.138	39.607
	Tilgodehavender	41.282	739.607
10	Likvide beholdninger	1.030.064	90.716
	Likvide beholdninger	1.030.064	90.716
	Omsætningsaktiver	1.071.346	830.323
	Aktiver	39.271.346	39.830.323

Balance pr. 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver		
Andelsindskud	39.330	39.330
Reserve for opskrivning af ejendom	16.323.995	17.123.995
Overført resultat m.v.	17.510.262	13.645.323
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	2.597.954	6.338.350
Egenkapital	36.471.541	37.146.998
11 Prioritetsgæld	2.457.826	2.535.315
Langfristede gældsforpligtelser	2.457.826	2.535.315
11 Prioritetsgæld	77.489	76.263
Varmeregnskab	41.930	32.731
Vandregnskab	11.624	1.578
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	162.501	0
12 Øvrig gæld	48.435	37.438
Kortfristede gældsforpligtelser	341.979	148.010
Gældsforpligtelser	2.799.805	2.683.325
Passiver	39.271.346	39.830.323
13 Bestyrelsesansvarsforsikring m.v.		
14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Beregning af andelsværdien		
16 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	39.330	39.330
	39.330	39.330
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	17.123.995	11.823.995
Årets opskrivninger	0	5.300.000
Årets tilbageførelse af tidligere års opskrivninger	-800.000	0
	16.323.995	17.123.995
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	13.645.323	18.587.772
Korrektion til primo	4.408.695	0
Overført til andre reserver (værdiforringelse, kurstab m.v.)	-668.299	-5.029.402
Rest af årets resultat	124.543	86.953
	17.510.262	13.645.323
Egenkapital før andre reserver	33.873.587	30.808.648
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	6.338.350	1.308.948
Korrektion primo	-4.408.695	0
Overført til/fra "overført resultat"	668.299	5.029.402
	2.597.954	6.338.350
Andre reserver	2.597.954	6.338.350
Egenkapital	36.471.541	37.146.998

Noter til årsrapport

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Ejendomsskatter	-63.543	-63.500	-60.863
Renovation	-62.852	-62.900	-50.658
Forsikringer	-20.237	-20.000	-19.754
El	-16.580	-15.000	-10.736
Vand	0	0	-419
Gas	-7.799	0	-3.928
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-171.011	-161.400	-146.358

2 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Vicevært, fribolig	-23.383	-23.500	-23.257
Rengøring, trappevask m.v.	-757	0	-1.454
Øvrig renholdelse	0	0	-4.928
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-24.140	-23.500	-29.639

3 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Drift af maskiner	-52	0	0
Drift af vaskeri	-20.333	0	-19.538
Varmeanlæg	-20.600	0	-7.058
VVS	-12.512	0	-1.802
Maler	0	0	-218
Elektriker	-36.400	0	-11.284
Glarmester	0	0	-1.000
Låsesmed	-1.022	0	-2.800
Porttelefon	-2.675	0	-1.485
Småanskaffelser	0	0	-18.917
Etablering af fiberforbindelse	0	0	-8.125
Gård og have, reparationer	0	0	-1.006
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-100.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-93.594	-100.000	-73.233

Noter til årsrapport

4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	Budget (ej revideret)		
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Storskrald, hegn og låger	0	0	-33.500
Genopretning af fortov og plantekummer	0	0	-81.059
Småanskaffelser (grill, havemøbler m.v.)	-23.100	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-50.000	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	-23.100	-50.000	-114.559

5 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Administrationshonorar	-45.928	-46.000	-44.765
Revision og regnskabsassistance	-22.350	-21.900	-23.700
Varme-/vandregnskabshonorar	-8.956	-8.500	-8.374
Kontorhold, gebyrer m.v.	-3.304	-5.000	-3.049
Fibernet abonnement	-6.600	0	-8.250
Internet, vaskeri	0	-1.400	-129
Forsikringer, ej ejendom	-6.279	-6.300	-6.230
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-93.417</i>	<i>-89.100</i>	<i>-94.497</i>
Valuarvurdering	-12.500	-12.500	-12.500
Øvrige administration, nøgleskema m.v.	-1.500	-1.500	-1.500
Genberegning af andelskronen	-2.500	0	-2.500
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-1.848	0	0
Generalforsamling, møder m.v.	-642	0	-670
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-8.918	0	0
ABF kontingent	-5.170	-3.900	-5.050
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-33.078</i>	<i>-17.900</i>	<i>-22.220</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-126.495	-107.000	-116.717

6 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-51.610	-51.600	-53.118
Renter, bank	-630	0	-166
Finansielle omkostninger i alt	-52.240	-51.600	-53.284

Noter til årsrapport

7 Ejendommens værdi	2022	2021
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	21.876.005	21.876.005
	21.876.005	21.876.005
Akk. opskrivninger primo	17.123.995	11.823.995
Årets opskrivninger	0	5.300.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-800.000	0
	16.323.995	17.123.995
Ejendommens værdi ultimo	38.200.000	39.000.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	20.200.000	20.200.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Bente Kjølhede, Kjølhede Ejendomsvurdering, den 22. februar 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 38.200.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,50 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	626 kr. / m ²
Det lejedes værdi v/modernisering	1.500 kr. / m ²
Moderniseringsomkostninger	4.542 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.

8 Andre tilgodehavender	2022	2021
	kr.	kr.
Skattekonto	0	700.000
Andre tilgodehavender i alt	0	700.000

Noter til årsrapport

9	Periodeafgrænsningsposter	2022	2021	
		kr.	kr.	
	Periodiseret forsikring, ABF kontingent m.v.	41.138	39.607	
	Periodeafgrænsningsposter i alt	41.138	39.607	
10	Likvide beholdninger	2022	2021	
		kr.	kr.	
	Nykredit Bank, 8117 4832854 bestyrelseskonto	7.839	5.633	
	Nykredit Bank, 5471 7040166	1.021.995	84.553	
	Kassebeholdning	230	530	
	Likvide beholdninger i alt	1.030.064	90.716	
11	Prioritetsgæld	Kursværdi	2022	2021
		kr.	kr.	kr.
	Nykredit Realkredit A/S, 5	2.008.902	2.535.315	2.611.578
	Prioritetsgæld i alt	2.008.902	2.535.315	2.611.578
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
	Kort del af gæld (under 1 år)		77.489	76.263
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		2.457.826	2.535.315
			2.535.315	2.611.578
	Restgæld efter 5 år, afrundet		2.135.000	2.218.000
Informationer om indregnede lån:				
Navn	Nykredit Realkredit A/S			
Lånenr.	5			
Type	Kontantlån, konverterbart			
Hovedstol	2.797.000			
Rentetype	Fast			
Rentetilpasning/udløb	Udløb			
Rentesats	1,60%			
Restløbetid, år	26,50			
Afdragsfrit	Nej			
Næste års afdrag	77.489			

Noter til årsrapport

12 Øvrig gæld	2022	2021
	kr.	kr.
Revision	22.350	23.700
Valuarvurdering	12.500	12.500
Øvrige gældsposter	13.585	1.238
Øvrig gæld i alt	48.435	37.438

13 Bestyrelsesansvarsforsikring m.v.

Der er ifølge vedtægterne §31.5 tegnet en ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringspolice 0953 af 1/1 2022 er en kollektiv forsikring med følgende dækningssummer:

	Forsikrings- sum	Selvrisko
Forenings- og produktansvarsforsikring	5.000.000	
Bestyrelses- og ledelsesansvarsforsikring	3.000.000	
Underslæbsforsikring	1.000.000	
Retshjælpsforsikring	375.000	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. 2.535.315 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 38.200.000.

Eventualforpligtelser

Foreningen er blevet gjort bekendt med, at der er foretaget ændringer i en bolig, hvor der ikke er ansøgt tilladelse hos kommunen. Det har vist sig, at ændringen har ændret på bygningens statikforhold. Ændringen er foretaget i tidligere andelshavers ejerperiode. Foreningen risikerer at komme til at hæfte for udbedringen, hvilket vil beløbe sig til cirka t.kr. 168. Sagen er pr. statusdagen ikke afgjort.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. 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	36.471.541	36.471.541	36.471.541
Reserve for værdiforringelse, kurstab m.v.*	<u>0</u>	<u>-2.597.954</u>	<u>0</u>
Reguleret egenkapital	<u>36.471.541</u>	<u>33.873.587</u>	<u>36.471.541</u>
Bogført ejendomsværdi	-38.200.000	-38.200.000	-38.200.000
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>-16.323.995</u>	<u>-4.500.000</u>	<u>-16.476.692</u>
Bogført prioritetsgæld	2.535.315	2.535.315	2.535.315
Pantebrevsrestgæld	-2.535.315	0	0
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-2.008.902</u>	<u>-2.008.902</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>0</u>	<u>526.413</u>	<u>526.413</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>20.147.546</u>	<u>29.900.000</u>	<u>20.521.262</u>
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	<u>512,2692</u>	<u>760,2339</u>	<u>521,7712</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	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 17, st. th.	3.420	1.751.961	2.600.000	1.784.458
Kongovej 17, 1. tv.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 17, 1. mf.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 17, 1. th.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 17, 2. tv.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 17, 2. mf.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 17, 2. th.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 19, st. th.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 19, 1. tv.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 19, 1. th.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 19, 2.	3.420	1.751.961	2.600.000	1.784.458
Kongovej 21, st. tv.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 21, st. th.	3.420	1.751.961	2.600.000	1.784.458
Kongovej 21, 1. tv.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 21, 1. mf.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 21, 1. th.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 21, 2. tv.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 21, 2. mf.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
Kongovej 21, 2. th.	1.710	875.980	1.300.000	892.229
I alt	<u>39.330</u>	<u>20.147.546</u>	<u>29.900.000</u>	<u>20.521.262</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 20. april 2022

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
	2020 m ²	2021 m ²	2022 m ²	2022 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 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		

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		
		2022		
		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		
		2022		
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	2.597.954	1.640	
Forklaring til beregning af F4		(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	7,7%		

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 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.		2020	2021	2022
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	25	57	82

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)			1.139
K3	Teknisk andelsværdi			20.836

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2020	2021	2022
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	54	46	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	106	72	15
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	160	118	74

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)			92,7%

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2020	2021	2022
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	49	49	50

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 Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-28 13:17:05 UTC

NEM ID 

Silas Kocak Pind

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21

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

IP: 130.226.xxx.xxx

2023-04-05 12:20:36 UTC

Mit  

Søren Heibø Bloch

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kongovej 17-21

Serienummer: PID:9208-2002-2-913210706675

IP: 83.137.xxx.xxx

2023-04-05 12:54:19 UTC

NEM ID 

Jacob Daugaard Ellehammer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21

Serienummer: PID:9208-2002-2-315207445420

IP: 89.233.xxx.xxx

2023-04-21 13:47:46 UTC

NEM ID 

Valdemar Anders Pedersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21

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

IP: 89.233.xxx.xxx

2023-04-25 16:44:22 UTC

Mit  

Ebbe Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Revision Vadestedet

Serienummer: CVR:27433863-RID:1120743303817

IP: 51.105.xxx.xxx

2023-04-25 16:50:50 UTC

NEM ID 

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>