

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

Årsrapport 2009

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2009	5
Balance pr. 31.12.2009	6
Noter	8
Note, værdiansættelse af andele	12
Likviditetsoversigt for perioden 01.01. - 31.12.2010	14

Foreningsoplysninger

Forening

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

Bestyrelse

Per Ravn Jensen, formand
Anders Bülov
Søren Bloch

Administrator

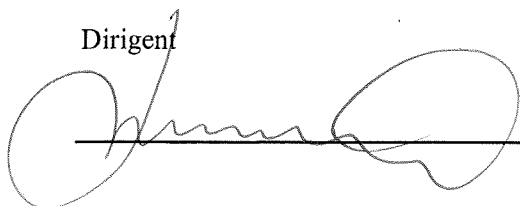
By & Bolig Administration A/S
Nørrebrogade 34, 1.
2200 København N
Telefon 35 35 75 03
Fax 35 35 75 13

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 3/3/10

Dirigent



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be the name of the director.

Bestyrelsespåtegning

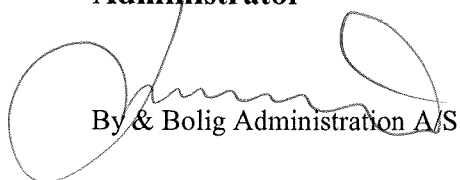
Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for 2009 for A/B Kongovej 17-21.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsafleggelsen. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 29. januar 2010

Administrator



By & Bolig Administration A/S

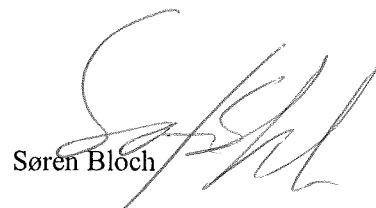
Bestyrelse



Per Ravn Jensen
formand



Anders Bülov



Søren Blöch

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Kongovej 17-21

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kongovej 17-21 for regnskabsåret 01.01.2009 - 31.12.2009 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter, samt note, værdiansættelse af andele. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. De i resultatopgørelsen anførte budgettal samt likviditetsoversigten er ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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. 31.12.2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2009 - 31.12.2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

København, den 29. januar 2010

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er foreningens prioritetsgæld optaget til kursværdien pr. 31.12.2009. Kursreguleringen er ført på foreningens egenkapital.

Resultatopgørelsen

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

Periodisering

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Vedligeholdelse

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.

Prioritetsydelse

Afdrag på prioritetsgæld er medtaget i resultatopgørelsen.

Skatteforhold

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst. Der afsættes ikke udskudt skat.

Balancen

Ejendommen

Ejendommen optages til den seneste offentlige vurdering tillagt forbedringer foretaget efter den seneste almindelige vurdering.

Der foretages afskrivning på ejendommens særlige installationer, hvorimod bygningsværdien ikke afskrives.

Hensatte forpligtelser

Der foretages hensættelse til konkrete større vedligeholdelsesarbejder i henhold til en vedligeholdelsesplan.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til kursværdien på statusdagen.

Resultatopgørelse for 2009

2008 kr.		Note	2009 kr.	Ikke revideret budget 2009 kr.	Ikke revideret budget 2010 kr.
533.048	Boligafgift, medlemmer		544.548	544.500	544.500
14.916	Vicevært, intern		14.916	14.900	14.900
12.329	Vaskeriindtægter		17.686	13.000	15.000
1.109	Øvrige indtægter		82	0	0
561.402	Indtægter		577.232	572.400	574.400
-100.904	Skatter og afgifter	1	-111.784	-110.000	-113.600
-14.164	Forsikringer		-15.434	-14.600	-16.000
-21.718	Belysning		-23.942	-22.400	-25.000
-21.594	Vicevært, fribolig inkl. varme og antenne		-21.780	-23.000	-23.000
-978	Renholdelse inkl. snerydning		-804	-2.000	-2.000
-53.185	Honorarer	2	-53.205	-53.200	-54.800
-5.729	Kontorhold og gebyrer	3	-6.009	-7.100	-8.700
-4.657	ABF kontingent		-4.781	-4.900	-5.000
-803	Beboerarrangementer og møder		-674	-3.000	-3.000
-36.921	Reparation og vedligeholdelse	4	-48.610	-100.000	-100.000
0	Tab på debitorer		-111	0	0
-260.653	Omkostninger		-287.134	-340.200	-351.100
300.749	Resultat før finansielle poster		290.098	232.200	223.300
36.559	Finansielle indtægter	5	18.906	35.000	10.000
-138.336	Finansielle omkostninger	6	-137.700	-138.600	-135.800
198.972	Årets resultat		171.304	128.600	97.500
-38.204	Prioritetsafdrag	6	-40.265	-39.900	-42.400
160.768	Årets resultat efter afdrag		131.039	88.700	55.100

Driftsresultatet foreslås overført til næste år, jf. note 9.

Balance pr. 31.12.2009

	<u>Note</u>	<u>2009 kr.</u>	<u>2008 kr.</u>
Ejendommens værdi	7	<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
Anlægsaktiver		<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	1.270
Mellemregning, handler		3.125	0
Andre tilgodehavender		2.314	7.729
Forudbetalte omkostninger		<u>9.301</u>	<u>8.970</u>
Tilgodehavender		<u>14.740</u>	<u>17.969</u>
Likvide beholdninger	8	<u>1.238.871</u>	<u>1.123.473</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.253.611</u>	<u>1.141.442</u>
Aktiver		<u><u>21.453.611</u></u>	<u><u>21.341.442</u></u>

Balance pr. 31.12.2009

	<u>Note</u>	<u>2009</u> <u>kr.</u>	<u>2008</u> <u>kr.</u>
Andelskapital		39.330	39.330
Overført resultat		<u>19.017.413</u>	<u>18.892.918</u>
Egenkapital	9	<u>19.056.743</u>	<u>18.932.248</u>
Prioritetsgæld	10	2.375.379	2.342.483
Mellemregning med By & Bolig Administration A/S		0	13.090
Varmeregnskab	11	17.321	28.670
Antenne-/internetregnskab	12	-21.992	4.811
Skyldige omkostninger	13	16.000	17.600
Forudbetalt boligafgift mv.		<u>10.160</u>	<u>2.540</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.396.868</u>	<u>2.409.194</u>
Passiver		<u>21.453.611</u>	<u>21.341.442</u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		

Noter

2008 kr.		2009 kr.	Ikke revideret budget 2009 kr.	Ikke revideret budget 2010 kr.
	1. Skatter og afgifter			
29.835	Grundskyld	31.236	31.200	33.400
25.960	Skorstensfejning, renovation	32.242	32.300	32.200
45.109	Vandafgift	48.306	46.500	48.000
100.904		111.784	110.000	113.600
	2. Honorarer			
30.000	Administrationshonorar	31.164	31.200	31.700
15.000	Revisorhonorar	16.000	16.000	16.800
2.600	Regnskabsmæssig assistance	0	0	0
5.585	Honorar, varmeregnskab	6.041	6.000	6.300
53.185		53.205	53.200	54.800
	3. Kontorhold og gebyrer			
1.916	Telefon, kontor	1.900	2.000	2.000
3.471	Gebyrer, bank og giro mv.	2.833	3.600	4.000
0	Transport	188	0	200
287	Kontorartikler	50	1.000	1.500
55	Blanketter, fotokopier og porto	1.038	500	1.000
5.729		6.009	7.100	8.700

Noter

2008 kr.		2009 kr.	Ikke revideret budget 2009 kr.	Ikke revideret budget 2010 kr.
4. Reparation og vedligeholdelse				
0	Blikkenslager	7.437		
7.758	Varmeanlæg	6.194		
11.592	Elektriker inkl. antenne	1.697		
891	Låsesmed	0		
16.250	Tømrer/snedker	0		
239	Have mv.	0		
0	Porttelefonanlæg	556		
0	Vaskeri	1.381		
0	Postkasser	29.759		
191	Småanskaffelser og materialer	1.586		
36.921		48.610	100.000	100.000
5. Finansielle indtægter				
36.559	Renteindtægter, bank	18.906	35.000	10.000
36.559		18.906	35.000	10.000
6. Finansielle omkostninger				
138.268	Prioritetsrenter	137.700	138.600	135.800
68	Renteudgifter, øvrige	0	0	0
138.336		137.700	138.600	135.800
38.204	Afdrag	40.265	39.900	42.400
176.540		177.965	178.500	178.200

Noter

	<u>2009</u> kr.	<u>2008</u> kr.
7. Ejendommens værdi		
Bogført værdi primo	19.969.407	22.400.000
	19.969.407	22.400.000
 Bolignet, anskaffelsessum	 263.535	 263.535
 Akk. afskrivninger, primo	 -32.941	 -6.588
Afskrivning, 10% af 263.535 kr.	-26.354	-26.354
 Akk. afskrivninger, ultimo	 -59.295	 -32.942
 Bogført værdi, ultimo	 204.240	 230.593
 Opskrivning til seneste offentlige vurdering	 20.173.647	 22.630.593
	26.353	-2.430.593
Ejendommens værdi pr. 01.10.2008 ifølge seneste offentlige vurdering	20.200.000	20.200.000
 Offentlig almindelig vurdering 01.10.2008	 20.200.000	 20.200.000
Heraf grundværdi	2.197.400	2.197.400
 8. Likvide beholdninger		
Nordea, kontonr. 101 909	1.219.525	343.105
Nordea, kontonr. 458 521	1.518	1.516
Nordea, kontonr. 4376955457, aftale	0	753.969
Forstædernes Bank, kontonr. 5471 7040166	16.328	23.383
Udlægskasse, formand	1.500	1.500
	1.238.871	1.123.473

Noter

	Andels- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
9. Egenkapital			
Saldo pr. 01.01.2009	39.330	18.892.918	18.932.248
Regulering til offentlig vurdering		26.353	26.353
Kursregulering, prioritetsgæld		-73.162	-73.162
Overført af årets driftsresultat		171.304	171.304
	39.330	19.017.413	19.056.743
	Hovedstol	Renter	Restgæld
	kr.	kr.	kr.
10. Prioritetsgæld			Kursværdi
BRF-kredit, 5,0%	108.000	3.313	62.217
Nykredit, 5,0%	2.364.000	134.387	2.240.001
		137.700	2.302.218
			2.375.379
		2009	2008
		kr.	kr.
Opdeling af lån			
Langfristet del		2.259.818	2.302.583
Kortfristet del (næste års afdrag)		42.400	39.900
		2.302.218	2.342.483
11. Varmeregnskab			
Varmeforbrug		107.789	95.939
Teknik- og forbrugstjek		4.150	4.031
Indbetalt á conto		-129.260	-128.640
		-17.321	-28.670
12. Antenne-/internetregnskab			
Saldo primo		-4.811	-29.002
Afholdte udgifter		25.504	22.892
Afskrivning, bolignet		26.355	26.354
Indbetalt á conto		-25.056	-25.056
		21.992	-4.811
13. Skyldige omkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance		16.000	17.600
		16.000	17.600
14. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser			
Andelsboligforeningen kautionerer 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.

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelens værdi pr. 31.12.2009 maksimalt kan opgøres til et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper:

- a) anskaffelsessummen
- b) handelsværdi som udlejningsejendom
- c) seneste offentlige vurdering

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>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	19.056.743	18.932.248
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	-20.200.000	-20.200.000
Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering pr. 01.10.2008	<u>20.200.000</u>	0
	0	20.200.000
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	2.375.379	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>-2.375.379</u>	<u>0</u>
		-2.406
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer	19.056.743	18.929.842
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen	<u>-1.806.743</u>	<u>-1.679.842</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	<u>17.250.000</u>	<u>17.250.000</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
Værdi pr. andel	<u>750.000,00</u>	<u>750.000,00</u>

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

På generalforsamlingen den 7. april 2009 blev værdien pr. andel fastsat til 750.000 kr.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt ejendommen medregnes til den seneste offentlige vurdering og der fremkommer en ny offentlig vurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2009:

Andelshavere	<u>23</u>
	<u>23</u>

Likviditetsoversigt for perioden 01.01. - 31.12.2010

	Ikke revideret budget 2010 kr.
Budgetteret nettoresultat for 2010	55.100
Indbetalinger	
Mellemregning, handler	3.125
Udbetalinger	
Varmeregnskab	-17.321
Forudbetalt boligafgift mv.	-10.160
Årets likviditetsforskydning	30.744
Likvide beholdninger pr. 31.12.2009	1.238.871
Forventede likvide beholdninger pr. 31.12.2010	1.269.615