

ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21

Årsrapport 1. januar 2020 - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapport	14
Beregning af andelskronen	21
Lovkrævede nøgleoplysninger	23
Budget 2021 (ej revideret)	26

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2020 for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

Slagelse, den 26. januar 2021

By & Bolig Administration ApS

Bestyrelsen:

København, den 26. januar 2021

Søren Heibo Bloch
formand

Bastian Valdemar Hvid Jensen
bestyrelsesmedlem

Jacob Daugaard Ellehammer
bestyrelsesmedlem

Anja Gerrit Nørby Bülow
bestyrelsesmedlem

Tobias Villiam Tjeder
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21 for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde et årsregnskab på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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

Næstved, den 26. januar 2021

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

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Foreningsoplysninger

Beliggenhed	Kongovej 17-21 2300 København S Matr.nr. 0014ai, Sundbyøster, København	
CVR-nr.	21 12 94 10	
Bestyrelse	Søren Heibo Bloch	formand
	Bastian Valdemar Hvid Jensen	bestyrelsesmedlem
	Jacob Daugaard Ellehammer	bestyrelsesmedlem
	Anja Gerrit Nørby Bülow	bestyrelsesmedlem
	Tobias Villiam Tjeder	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	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der foretaget tilpasning af opstillingsform og noter for at fremme informationsniveauet, herunder er der tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse B og C.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 5 og de i §3 i bekendtgørelsenr. 300 af 26. marts 2019 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Foreningens ejendom, der tidligere har været indregnet til kostpris, indregnes fremover til dagsværdi. Opskrivninger er foretaget over "Reserve for opskrivning" under egenkapitalen. Sammenligningstal er ikke tilpasset.

Ud over ovenstående er regnskabspraksis uændret.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende måling værdiansættes foreningens ejendom 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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid. Restværdi revurderes årligt.

	periode	restværdi
• Driftsmateriel og inventar	10 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede tilgodehavender normalt svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning og indestående på anfordringskonti i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelser vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Henlæggelse til værdiforringelse af ejendom" indregnes beløb reserveret til imødegåelse af fremtidig udsving i værdiansættelse af ejendommen med henblik på at reducere større udsving i andelskronen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid. Udgør låneomkostningerne mindre væsentlige beløb udgiftsføres disse i resultatopgørelsen i optagelsesåret.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde restgæld i balancen. Kort del af gæld og gæld efter 5 år specificeres i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte gældsforpligtelser normalt svarer til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14.

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

Anvendt regnskabspraksis

Lovkrævede nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge §3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeninger), og er anført som et særskilt afsnit i note 21 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Balance 31. december

Note		2020 kr.	2019 kr.
	Aktiver		
8	Ejendommens værdi	33.700.000	21.294.332
	Materielle anlægsaktiver i alt	33.700.000	21.294.332
	Anlægsaktiver i alt	33.700.000	21.294.332
9	Andre tilgodehavender	2.950	1.098
10	Vandregnskab	131	0
	Skattekonto	700.000	0
11	Periodeafgrænsningsposter	44.872	43.568
	Tilgodehavender i alt	747.953	44.666
	Kasse	705	522
12	Bankindestående	66.326	852.611
	Likvide beholdninger i alt	67.031	853.133
	Omsætningsaktiver i alt	814.984	897.799
	Aktiver i alt	34.514.984	22.192.131

Balance 31. december

Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver		
	39.330	39.330
13	17.851.626	17.968.889
14	12.560.141	0
15	1.308.948	1.308.948
	31.760.045	19.317.167
Egenkapital i alt		
16	2.686.635	2.760.505
17	29.315	32.649
18	38.989	81.810
	2.754.939	2.874.964
Gældsforpligtelser i alt		
	34.514.984	22.192.131
Passiver i alt		
1	Væsentligste aktiviteter	
19	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	
20	Beregning af andelskronen	
21	Lovkrævede nøgleoplysninger	

Noter til årsrapport

1 Væsentligste aktiviteter

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

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter

		Budget (ej revideret)	
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-57.202	-57.200	-54.067
Renovation	-47.884	-47.900	-43.317
EI	-15.309	-15.000	-15.739
Vand	0	0	-39.037
Forsikringer	-25.544	-26.000	-23.979
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-145.939	-146.100	-176.139

3 Renholdelse

		Budget (ej revideret)	
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Fribolig, vicevært	-20.223	-14.000	-13.784
Snerydning	0	0	-1.052
Indkøb til corona foranstaltninger	-3.130	0	-1.266
Containerleje	0	0	-975
Renholdelse i alt	-23.353	-14.000	-17.077

Noter til årsrapport

4	Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
	Blikkenslager	0	0	-6.252
	Varmeanlæg	-13.220	0	-6.104
	Vand-/varmemålere	-2.552	0	-1.458
	Maler	-2.175	0	0
	Låsesmed	-4.362	0	-1.678
	Elektriker	-23.329	0	-10.120
	Tømrer	-20.671	0	-1.041
	Drift af vaskeri	-14.573	0	-14.596
	Porttelefon	-938	0	-1.691
	Småanskaffelser	-2.287	0	-5.853
	Skadedyrsbekæmpelse	0	0	-72
	Fællesarealer, reparationer	-759	0	-2.637
	Arbejdsdag	0	0	-1.835
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-75.000	0
	Vedligeholdelse, løbende i alt	-84.866	-75.000	-53.337
5	Vedligeholdelse, reovering mv.	Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
	Varmeanlæg	-101.581	0	0
	Istandsættelse af udvendig trappe til kælder mv.	-33.563	0	0
	Beskæring af træer	-32.943	0	0
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-200.000	0
	Vedligeholdelse, reovering mv. i alt	-168.087	-200.000	0

Noter til årsrapport

6	Administration	Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
	Administrationshonorar	-44.680	-44.700	-44.378
	Øvrige administration	-4.000	0	-13.000
	Revision og regnskabsassistance	-18.000	-18.000	-17.500
	Valuar	-18.350	0	0
	Kontorhold, gebyrer m.v.	-3.070	-5.000	-5.004
	Udarbejdelse af vand/varmeregnskab	-9.115	-10.000	-8.894
	Møder og fællesarrangementer	-1.400	0	-3.231
	Internet, vaskeri	-1.350	-1.400	-1.350
	Repræsentation	0	0	-612
	ABF kontingent	-4.930	-5.000	-4.780
	Administration i alt	-104.895	-84.100	-98.749
7	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
		2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
	Renter, prioritetsgæld	-54.603	-54.600	-48.674
	Renter, bank	-1.390	0	-1.703
	Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	0	0	-88.933
	Finansielle omkostninger i alt	-55.993	-54.600	-139.310

Noter til årsrapport

8 Ejendommens værdi	2020		2019	
		kr.		kr.
Anskaffelsessum primo		20.017.807		20.017.807
Igangværende byggesag vedr. nye vandrør		0		1.223.138
<i>Vaskerianlæg</i>				
Anskaffelsessum	119.745			119.745
Akk. afskrivninger primo	-112.764			-100.789
Årets afskrivning	-6.981	0		-11.975
<i>Betalingsanlæg, vaskeri</i>				
Anskaffelsessum	53.390			53.390
Akk. afskrivninger primo	-34.704			-29.365
Årets afskrivning	-5.339	13.347		-5.339
<i>Bolignet</i>				
Anskaffelsessum	263.525			263.525
Akk. afskrivninger primo	-263.525			-263.525
<i>Porttelefonanlæg</i>				
Anskaffelsessum	61.688			61.688
Akk. afskrivninger primo	-34.695			-28.527
Årets afskrivning	-6.168	20.825		-6.168
<i>Vandinstallation</i>				
Anskaffelsessum	136.712			136.712
Vandrør mv. 2019	1.223.138			0
Akk. afskrivninger primo	-135.985			0
Årets afskrivning	-135.985	1.087.880		-135.985
		21.139.859		21.294.332
Årets opskrivning		12.560.141		0
		12.560.141		0
Ejendommens værdi ultimo		33.700.000		21.294.332
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2019		20.200.000		20.200.000
Valuarvurdering pr. 31/12 2019. Anvendt afkastprocent 5,2%.		33.700.000		0
Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering, der er gyldig pr. 1. juli 2020, til brug for eventuel fastholdelse af andelskronen. Der henvises til andelskroneberegningen i note 20.				
Valuarvurdering indhentet pr. 8/6 2020		33.700.000		

Noter til årsrapport

9	Andre tilgodehavender	2020	2019
		kr.	kr.
	Tilgodehavende vedr. overdragelser	2.950	0
	Tilgodehavende udlæg	0	1.098
	Andre tilgodehavender i alt	2.950	1.098
10	Vandregnskab	2020	2019
		kr.	kr.
	Indbetalt a conto vand	-41.400	0
	Afholdte udgifter	43.531	0
	Vandhonorar	-2.000	0
	Vandregnskab i alt	131	0
11	Periodeafgrænsningsposter	2020	2019
		kr.	kr.
	Periodiseret forsikring, ABF kontingent m.v.	44.872	43.568
	Periodeafgrænsningsposter i alt	44.872	43.568
12	Bankindestående	2020	2019
		kr.	kr.
	Nykredit Bank, 5471 7040166	65.071	847.879
	Nykredit Bank, 8117 4832854 bestyrelseskonto	1.255	4.732
	Bankindestående i alt	66.326	852.611
13	Overført resultat	2020	2019
		kr.	kr.
	Saldo primo	17.968.889	18.146.458
	Overført restandel af årets resultat	-117.263	15.529
	Overført til henlæggelse til værdiforringelse af ejendom	0	-193.098
	Overført resultat ultimo	17.851.626	17.968.889
14	Reserve for opskrivning af ejendom	2020	2019
		kr.	kr.
	Saldo primo	0	0
	Årets opskrivning	12.560.141	0
	Reserve for opskrivning af ejendom ultimo	12.560.141	0

Noter til årsrapport

15	Hensættelse til værdiforringelse af ejendom	2020	2019
		kr.	kr.
	Saldo primo	1.308.948	1.115.850
	Årets regulering af værdiforringelse af ejendom	0	193.098
	Hensættelse til værdiforringelse af ejendom ultimo	1.308.948	1.308.948

16	Prioritetsgæld	Kursværdi	2020	2019
		kr.	kr.	kr.
	Nykredit nr. 5	2.808.330	2.686.635	2.760.505
	Prioritetsgæld i alt	2.808.330	2.686.635	2.760.505

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	75.056	73.869
Lang del af gæld (mere end 1 år)	2.611.579	2.686.636
	2.686.635	2.760.505
Restgæld efter 5 år, afrundet	2.299.000	2.379.000

Navn	Nykredit nr. 5
Art	Kontantlån
Rente	1,60%
Restløbetid	28,50
Afdragsfrit	nej
Rente fast indtil	udløb
Næste års afdrag	75.056

17	Varmeregnskab	2020	2019
		kr.	kr.
	Indbetalt a conto varme	167.244	167.254
	Afholdte udgifter	-127.429	-142.275
	Deposita	2.000	7.670
	Energimærkning 10 år	-12.500	0
	Varmeregnskab i alt	29.315	32.649

Noter til årsrapport

18	Anden gæld	2020	2019
		kr.	kr.
	Revision	18.000	17.500
	Afsat til 1 års gennemgang vedr. vandinstallation	0	59.063
	Øvrige skyldige omkostninger	20.989	5.247
	Anden gæld i alt	38.989	81.810

19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 2.686.635 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 33.700.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 g E2.

Afgivne garantier

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

Beregning af andelskronen

20 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a)	Anskaffelsesværdien	<u>21.139.859</u>
b)	Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2020	<u>33.700.000</u>
b)	Handelsværdien fastholdt 1. juli 2020	<u>33.700.000 *</u>
c)	Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>20.200.000</u>

*Andelsboligforeningens handelsværdi er fastholdt til en gyldig valuarvurdering pr. 1. juli 2020.

Beregning efter pkt. a), b) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Ejendomsværdi	21.139.859	33.700.000	20.200.000
Bogført værdi	-33.700.000	-33.700.000	-33.700.000
Tilgang efter ejendomsvurdering fra 2011	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.523.308</u>
Regulering	<u>-12.560.141</u>	<u>0</u>	<u>-11.976.692</u>
Bogført prioritetsgæld	0	2.686.635	2.686.635
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-2.808.330</u>	<u>-2.808.330</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>-121.695</u>	<u>-121.695</u>
Hensættelse til værdiforringelse af ejendom**	0	-1.308.948	0
Egenkapital	<u>31.760.045</u>	<u>31.760.045</u>	<u>31.760.045</u>
Regulering	<u>31.760.045</u>	<u>30.451.097</u>	<u>31.760.045</u>
Reguleret egenkapital	<u>19.199.904</u>	<u>30.329.402</u>	<u>19.661.658</u>
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	<u>488,174523</u>	<u>771,151843</u>	<u>499,915027</u>

** Ved andelskroneberegning efter anskaffelsessum eller offentlig vurdering er henlæggelse til værdiforringelse af ejendom nulstillet for at fremme sammenligning af metoderne.

Beregning af andelskronen

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	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 17, st. th.	3.420	1.669.557	2.637.339	1.709.709
Kongovej 17, 1. tv.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 17, 1. mf.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 17, 1. th.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 17, 2. tv.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 17, 2. mf.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 17, 2. th.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 19, st. th.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 19, 1. tv.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 19, 1. th.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 19, 2.	3.420	1.669.557	2.637.339	1.709.709
Kongovej 21, st. tv.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 21, st. th.	3.420	1.669.557	2.637.339	1.709.709
Kongovej 21, 1. tv.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 21, 1. mf.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 21, 1. th.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 21, 2. tv.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 21, 2. mf.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
Kongovej 21, 2. th.	1.710	834.778	1.318.670	854.855
I alt	<u>39.330</u>	<u>19.199.904</u>	<u>30.329.402</u>	<u>19.661.658</u>

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

Andelsværdien pr. indskudskrone udgjorde pr. 31. december 2019

kr. 467,836257

**Den maksimale andelsværdi pr. indskudskrone kan ved uændret
henlæggelse til værdiforringelse på kr. 1.308.948 beregnes til:**

kr. 771,151843

Lovkrævede nøgleoplysninger

21 Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Ref. Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
	2018 m ²	2019 m ²	2020 m ²	2020 stk.
B1 Andelsboliger	1.518	1.518	1.518	20
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	66	66	66	1
B6 I alt	1.584	1.584	1.584	21

Ref. Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket 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		

Lovkrævede nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Forklaring til beregning	Ejendomsværdi (F2)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2020		
		Kr.		Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.700.000		21.275
	Forklaring til beregning	Andre reserver (F3)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2020		
		Kr.		Gns. kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.308.948		826
	Forklaring til beregning	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	3,9%		

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Ref.	Forklaring til beregning	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		386
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

Lovkrævede nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af	Årets resultat		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2018	2019	2020
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	92	10	-77
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)			

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 20)	
	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	19.980
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	1.278
K3	Teknisk andelsværdi	21.258

Forklaring til beregning	Vedligeholdelse pr år		
	m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.	2018	2019	2020
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	74	34	54
M2	0	0	106
M3	74	34	160
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)			
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)			
Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)			

Forklaring til beregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.	%	
P	91,8%	
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		

Forklaring til beregning	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2018	2019	2020
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	59	54	49
Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)			

Budget 2021 (ej revideret)

	Budget 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 kr.
Boligafgift	586.000	585.948	586.000
Lejeindtægt - viceværtsbolig	14.000	14.005	14.000
Vaskeri indtægter	20.000	20.390	20.000
	<u>620.000</u>	<u>620.343</u>	<u>620.000</u>
Ejendomsskatter	-60.800	-57.202	-57.200
Renovation	-50.000	-47.884	-47.900
EI	-15.000	-15.309	-15.000
Forsikringer	-24.000	-25.544	-26.000
Fribolig, vicevært	-16.000	-20.223	-14.000
Indkøb til corona foranstaltninger	0	-3.130	0
Afskrivninger på driftsmidler	-147.500	-154.473	-154.500
Vedligeholdelse, løbende	-100.000	-84.866	-75.000
Vedligeholdelse, indregulering af varmelevering lejlighederne	-20.000	-168.087	-200.000
Administrationshonorar	-44.750	-44.680	-44.700
Øvrige administration	0	-4.000	0
Revision og regnskabsassistance	-18.500	-18.000	-18.000
Valuar	0	-18.350	0
Kontorhold, gebyrer m.v.	-5.000	-3.070	-5.000
Udarbejdelse af vand/varmeregnskab	-10.000	-9.115	-10.000
Møder og fællesarrangementer	0	-1.400	0
Internet, vaskeri	-1.400	-1.350	-1.400
ABF kontingent	-5.000	-4.930	-5.000
	<u>-517.950</u>	<u>-681.613</u>	<u>-673.700</u>
Resultat før finansielle poster	102.050	-61.270	-53.700
Renter, prioritetsgæld	-53.100	-54.603	-54.600
Renter, bank	0	-1.390	0
Årets driftsresultat	48.950	-117.263	-108.300
Afskrivninger	147.500	154.473	154.500
Afdrag på prioritetsgæld	-75.000	-73.869	-73.900
Likviditetsoverskud/underskud	121.450	-36.659	-27.700

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.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 188.179.xxx.xxx
2021-03-02 13:16:18Z

NEM ID 

Anja Gerrit Nørby Bülow

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21
Serienummer: PID:9208-2002-2-178517094915
IP: 89.233.xxx.xxx
2021-03-04 13:19:51Z

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
2021-03-04 17:46:18Z

NEM ID 

Søren Heibø Bloch

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kongovej 17-21
Serienummer: PID:9208-2002-2-913210706675
IP: 89.233.xxx.xxx
2021-03-07 12:54:42Z

NEM ID 

Bastian Valdemar Hvid Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21
Serienummer: PID:9208-2002-2-449463939103
IP: 89.233.xxx.xxx
2021-03-15 06:27:06Z

NEM ID 

Tobias Villiam Tjeder

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kongovej 17-21
Serienummer: PID:9208-2002-2-555450873880
IP: 89.233.xxx.xxx
2021-03-25 11:47:20Z

NEM ID 

Ebbe Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Revision Vadestedet
Serienummer: CVR:27433863-RID:1120743303817
IP: 51.105.xxx.xxx
2021-03-25 12:45:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1XJIE-8HDQ8-HP604-ZUXD8-ISAKB-O8GDN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>