

## **ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21**

v/By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Falkoner Allé 3, 5.

2000 Frederiksberg

### **Årsrapport**

**1. januar 2025 - 31. december 2025**

# Foreningsoplysninger

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

**CVR-nr.** 21 12 94 10

**Bestyrelse** Christoffer Pedersen formand  
Casper Lund Fischer bestyrelsesmedlem  
Kim Kofoed bestyrelsesmedlem

**Administrator** By & Bolig Ejendomsadministration ApS  
Falkoner Allé 3, 5.  
2000 Frederiksberg

**Revisor** Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vadestedet 6  
4700 Næstved  
CVR-nr. 27 43 38 63

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2026

## Bestyrelsen:

---

Christoffer Pedersen  
formand

---

Casper Lund Fischer  
bestyrelsesmedlem

---

Kim Kofoed  
bestyrelsesmedlem

# Administratørerklæring

Som administrator for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025. 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 2025.

Frederiksberg, den 10. marts 2026

**Administrator:**

---

By & Bolig Ejendomsadministration 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 2025 - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 2026

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

Michela Stine Bjørk Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne51490

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOVEJ 17-19-21 for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger og oplysninger om andelenes værdi.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

## Indtægter

Boligafgift og lejeboligindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

## Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

## Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståede.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt øvrige renteudgifter.

## 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 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 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 og prioritetsgælden er korrigeret til kursværdi.

## 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)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Boligafgift	585.948	586.000	585.948
Lejeindtægt - viceværtsbolig	14.005	14.000	14.005
Øvrige indtægter	70	0	0
Vaskeriindtægter	22.110	20.000	18.620
<b>Indtægter</b>	<b>622.133</b>	<b>620.000</b>	<b>618.573</b>
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-183.711	-184.172	-192.267
2 Renholdelse og udenomsarealer	-28.231	-26.000	-27.347
3 Vedligeholdelse, løbende	-50.487	-100.000	-111.460
4 Administrations- og foreningsomkostninger	-189.103	-184.300	-173.997
<b>Omkostninger</b>	<b>-451.532</b>	<b>-494.472</b>	<b>-505.071</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>170.601</b>	<b>125.528</b>	<b>113.502</b>
5 Finansielle indtægter	0	0	8.191
6 Finansielle omkostninger	-62.449	-48.500	-48.519
<b>Finansielle poster</b>	<b>-62.449</b>	<b>-48.500</b>	<b>-40.328</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>108.152</b>	<b>77.028</b>	<b>73.174</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	108.152	77.028	73.174
<b>Disponeret i alt</b>	<b>108.152</b>	<b>77.028</b>	<b>73.174</b>
<b>Likviditetsresultat</b>			
Årets resultat	108.152	77.028	73.174
Afdrag på prioritetsgæld	-80.001	-80.000	-78.735
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>28.151</b>	<b>-2.972</b>	<b>-5.561</b>

# Balance pr. 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.	
<b>Aktiver</b>			
7	Ejendommens værdi	40.500.000	38.100.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>40.500.000</b>	<b>38.100.000</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>40.500.000</b>	<b>38.100.000</b>
	Tilgodehavende hos andelshavere	2.549	0
8	Andre tilgodehavender	17	0
9	Periodeafgrænsningsposter	49.673	45.914
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>52.239</b>	<b>45.914</b>
10	Likvide beholdninger	2.060.928	759.791
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.060.928</b>	<b>759.791</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.113.167</b>	<b>805.705</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>42.613.167</b>	<b>38.905.705</b>

# Balance pr. 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>		
Andelsindskud	39.330	39.330
Reserve for opskrivning af ejendom	18.623.995	16.223.995
Overført resultat m.v.	14.073.975	17.715.823
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	6.123.718	2.373.718
<b>Egenkapital</b>	<b>38.861.018</b>	<b>36.352.866</b>
11 Prioritetsgæld	2.217.802	2.299.089
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.217.802</b>	<b>2.299.089</b>
11 Prioritetsgæld	81.287	80.001
Varmeregnskab	33.844	40.550
Vandregnskab	13.046	13.234
Mellemregning administrator	1.595	0
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.354.234	65.495
12 Øvrig gæld	50.341	54.470
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.534.347</b>	<b>253.750</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>3.752.149</b>	<b>2.552.839</b>
<b>Passiver</b>	<b>42.613.167</b>	<b>38.905.705</b>
13 Bestyrelsesansvarsforsikring m.v.		
14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Beregning af andelsværdien		
16 Nøgleoplysninger		

# Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2025 kr.	2024 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	39.330	39.330
	<b>39.330</b>	<b>39.330</b>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	16.223.995	17.023.995
Årets opskrivninger	2.400.000	0
Årets tilbageførelse af tidligere års opskrivninger	0	-800.000
	<b>18.623.995</b>	<b>16.223.995</b>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført resultat m.v. primo	17.715.823	17.642.649
Overført til andre reserver (værdiforringelse, kurstab m.v.)	-3.750.000	0
Rest af årets resultat	108.152	73.174
	<b>14.073.975</b>	<b>17.715.823</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>32.737.300</b>	<b>33.979.148</b>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning</b>		
Reserve primo	2.373.718	2.373.718
Overført til/fra "overført resultat"	3.750.000	0
	<b>6.123.718</b>	<b>2.373.718</b>
<b>Andre reserver</b>	<b>6.123.718</b>	<b>2.373.718</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>38.861.018</b>	<b>36.352.866</b>

# Noter til årsrapport

1	Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
		2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
	Ejendomsskatter	-75.152	-75.152	-67.150
	Renovation	-68.171	-68.620	-85.295
	Forsikringer	-23.334	-22.400	-22.374
	El	-12.780	-12.000	-12.060
	Gas	-4.274	-6.000	-5.388
	<b>Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt</b>	<b>-183.711</b>	<b>-184.172</b>	<b>-192.267</b>
2	Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
		2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
	Vicevært, fribolig	-26.307	-26.000	-25.847
	Rengøring, trappevask m.v.	-1.924	0	0
	Snerydning	0	0	-1.500
	<b>Renholdelse og udenomsarealer i alt</b>	<b>-28.231</b>	<b>-26.000</b>	<b>-27.347</b>
3	Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
		2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
	Drift af vaskeri	-13.218	0	-17.158
	Varmeanlæg	-21.434	0	-48.519
	VVS	-2.223	0	-4.419
	Elektriker	-2.773	0	-13.105
	Låsesmed	-89	0	-67
	Småanskaffelser	-1.000	0	-8.139
	Udbedring af råd- og svampeskader	-8.450	0	0
	Skadedyrsbekæmpelse	-1.300	0	0
	Gård og have, reparationer	0	0	-20.053
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-100.000	0
	<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>-50.487</b>	<b>-100.000</b>	<b>-111.460</b>

# Noter til årsrapport

4 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Administrationshonorar	-51.162	-51.000	-49.672
Øvrige administration	-4.016	0	0
Revision og regnskabsassistance	-25.800	-26.100	-24.900
Varme-/vandregnskabshonorar	-13.159	-17.000	-16.501
Konsulenthonorar, skimmelundersøgelse mv.	-17.600	-15.000	0
Kontorhold, gebyrer m.v.	-8.570	-5.000	-13.409
Fibernet abonnement	-6.600	-6.600	-6.600
Internet, vaskeri	0	0	-130
Forsikringer, ej ejendom	-7.128	-6.900	-6.967
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<u>-134.035</u>	<u>-127.600</u>	<u>-118.179</u>
Valuarvurdering	-12.500	-12.500	-12.500
Øvrige administration, nøgleskema m.v.	0	-1.500	-1.550
Bestyrelsesgodtgørelse	-11.200	-11.200	-9.800
Honorar, formand	-24.000	-24.000	-23.950
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	0	0	-1.009
Generalforsamling, møder m.v.	-201	-2.000	-1.499
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-1.457	0	0
ABF kontingent	-5.710	-5.500	-5.510
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<u>-55.068</u>	<u>-56.700</u>	<u>-55.818</u>
<b>Administrations- og foreningsomkostninger i alt</b>	<b><u>-189.103</u></b>	<b><u>-184.300</u></b>	<b><u>-173.997</u></b>

  

5 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Renter, bank	0	0	8.191
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>8.191</u></b>

  

6 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2025 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-46.937	-48.500	-48.519
Øvrige renteudgifter	-15.512	0	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>-62.449</u></b>	<b><u>-48.500</u></b>	<b><u>-48.519</u></b>

# Noter til årsrapport

<b>7 Ejendommens værdi</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anskaffelsessum primo	21.876.005	21.876.005
	<b>21.876.005</b>	<b>21.876.005</b>
Akk. opskrivninger primo	16.223.995	17.023.995
Årets opskrivninger	2.400.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-800.000
	<b>18.623.995</b>	<b>16.223.995</b>
<b>Ejendommens værdi ultimo</b>	<b>40.500.000</b>	<b>38.100.000</b>
Seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	<b>20.200.000</b>	<b>20.200.000</b>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Mikkel Scheel og Henrik Larsen, Scheel & Co. ApS, den 4. februar 2026. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 40.500.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,40 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 <sup>2</sup>	547 kr. / m <sup>2</sup>
Det lejedes værdi v/modernisering	1.570 kr. / m <sup>2</sup>
Moderniseringsomkostninger	5.320 kr. / m <sup>2</sup>

## Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 6,3 mio. kr.

Hvis i stedet lejeindtægten falder med 1% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 7,0 mio. kr.

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.

<b>8 Andre tilgodehavender</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skattekonto	17	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>17</b>	<b>0</b>

# Noter til årsrapport

9	Periodeafgrænsningsposter	2025	2024	
		kr.	kr.	
	Periodiseret forsikring, ABF kontingent m.v.	49.673	45.914	
	<b>Periodeafgrænsningsposter i alt</b>	<b>49.673</b>	<b>45.914</b>	
10	Likvide beholdninger	2025	2024	
		kr.	kr.	
	Nykredit Bank, 8117 4832854 bestyrelseskonto	0	2.328	
	Nykredit Bank, 5471 7040166	2.060.928	757.463	
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>2.060.928</b>	<b>759.791</b>	
11	Prioritetsgæld	Kursværdi	2025	2024
		kr.	kr.	kr.
	Nykredit Realkredit A/S, nr. 5	1.914.094	2.299.089	2.379.090
	<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>1.914.094</b>	<b>2.299.089</b>	<b>2.379.090</b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>				
	Kort del af gæld (under 1 år)		81.287	80.001
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		2.217.802	2.299.089
			<b>2.299.089</b>	<b>2.379.090</b>
	Restgæld efter 5 år, afrundet		1.879.000	1.966.000
<b>Informationer om indregnede lån:</b>				
Navn	Nykredit Realkredit A/S			
Lånenr.	nr. 5			
Type	Kontantlån, konverterbart			
Hovedstol	2.797.000			
Rentetype	fast			
Rentetilpasning/udløb	udløb			
Rentesats	1,60%			
Restløbetid, år	23,50			
Afdragsfrit	nej			
Næste års afdrag	81.287			

# Noter til årsrapport

12 Øvrig gæld	2025	2024
	kr.	kr.
Revision m.v.	25.800	24.900
Valuarvurdering	12.500	12.500
Afsat bestyrelsesgodtgørelse	11.200	0
Skyldige A-skat m.v.	841	10.070
Øvrige gældsposter	0	7.000
<b>Øvrig gæld i alt</b>	<b>50.341</b>	<b>54.470</b>

## 13 Bestyrelsesansvarsforsikring m.v.

Der er ifølge vedtægterne §31.5 tegnet en ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringspolice 0953 med ikrafttrædelsesdato 1. januar 2019 (seneste ændret 1. januar 2024) er en kollektiv forsikring med følgende dækningssummer:

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

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

## 14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 2.299.089 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 40.500.000.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

### Afgivne garantier

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

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

# Beregning af andelsværdien

## 15 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>21.876.005</u>
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2025	<u>40.500.000</u>
c) Offentlig ejendomsvurdering, senest kendte	<u>20.200.000</u>
d) Offentlig ejendomsvurdering, pristalsreguleret	<u>25.219.145</u>

Foreningens valuarvurdering pr. 31. december 2025 er indhentet den 4. februar 2026 af Mikkel Scheel og Henrik Larsen, Scheel & Co. ApS. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 40.500.000 baseret på en afkastprocent på 5,40 pct. inkl. inflation.

### Beregning efter pkt. b):

	<u>Handels- værdi</u>
Egenkapital	38.861.018
Reserve for værdiforringelse, kurstab m.v.	<u>-6.123.718</u>
Reguleret egenkapital	<u>32.737.300</u>
Bogført ejendomsværdi	-40.500.000
Ejendomsværdi	<u>40.500.000</u>
Reguleret ejendomsværdi	<u>0</u>
Bogført prioritetsgæld	2.299.089
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-1.914.094</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>384.995</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>33.122.295</u>
<b>Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone</b>	<b><u>842,1636</u></b>

# Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Handels- værdi</u>
Kongovej 17, st. mf.	1.710	1.440.100
Kongovej 17, st. th.	3.420	2.880.200
Kongovej 17, 1. tv.	1.710	1.440.100
Kongovej 17, 1. mf.	1.710	1.440.100
Kongovej 17, 1. th.	1.710	1.440.100
Kongovej 17, 2. tv.	1.710	1.440.100
Kongovej 17, 2. mf.	1.710	1.440.100
Kongovej 17, 2. th.	1.710	1.440.100
Kongovej 19, st. th.	1.710	1.440.100
Kongovej 19, 1. tv.	1.710	1.440.100
Kongovej 19, 1. th.	1.710	1.440.100
Kongovej 19, 2.	3.420	2.880.200
Kongovej 21, st. tv.	1.710	1.440.100
Kongovej 21, st. th.	3.420	2.880.200
Kongovej 21, 1. tv.	1.710	1.440.100
Kongovej 21, 1. mf.	1.710	1.440.100
Kongovej 21, 1. th.	1.710	1.440.100
Kongovej 21, 2. tv.	1.710	1.440.100
Kongovej 21, 2. mf.	1.710	1.440.100
Kongovej 21, 2. th.	1.710	1.440.100
<b>I alt</b>	<b><u>39.330</u></b>	<b><u>33.122.295</u></b>

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 3. april 2025

kr. 760,6892

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

kr. 842,1636

# 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
	2023 m <sup>2</sup>	2024 m <sup>2</sup>	2025 m <sup>2</sup>	2025 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
<b>B6 I alt</b>	<b>1.584</b>	<b>1.584</b>	<b>1.584</b>	<b>21</b>

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	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse			31. december 2025	
				Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020				x
	<b>Forklaring til beregning af F2</b>			<b>Ejendomsværdi (F2)</b>	
				m2 ultimo året i alt (B6)	
			<b>Anvendt værdi</b>		
			<b>2025</b>		
			<b>Kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		40.500.000		25.568
F2b	Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4		0		0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her: Forbedringer indgår i anskaffessummen på ejendommen. Der er ikke tillagt forbedringer til dagsværdi til det valgte værdiansættelsesprincip.				
	<b>Forklaring til beregning af F3</b>			<b>Andre reserver (F3)</b>	
				m2 ultimo året i alt (B6)	
			<b>Anvendt værdi</b>		
			<b>2025</b>		
			<b>Kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)		6.123.718		3.866
	<b>Forklaring til beregning af F4</b>		<b>(F3 * 100 / F2)</b>		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi		15,1%		

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

# Nøgleoplysninger

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

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2023	2024	2025
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-61	48	71

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 15)	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	21.820	
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	1.080	
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>22.900</b>	

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2023	2024	2025
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	184	70	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	<b>Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>184</b>	<b>70</b>	<b>32</b>

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2023	2024	2025
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	51	52	53

# 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.”

## Christoffer Pedersen (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 08881c5b-fe8b-42da-903a-2b1681f04aba

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-03-10 13:17:26 UTC



## Casper Lund Fischer (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 92833f03-5f05-41aa-b6d2-2a1e4e2ce2be

IP: 185.20.xxx.xxx

2026-03-10 13:26:42 UTC



## Kim Kofoed (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c6b75e7d-35f4-4154-91ba-746bfcc41c68

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-10 16:08:49 UTC



## Carsten Østergaard Volden (CVR valideret)

### By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968 Administrator

Serienummer: a5866aed-0055-43b8-9d88-8f14d588f6d2

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-03-11 13:13:20 UTC



## Michela Stine Bjørk Hansen (CVR valideret)

### Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR: 27433863

#### Revisor

På vegne af: Dansk Revision Næstved

Serienummer: b56fd6fd-49d1-4e23-bb55-b4279bdc65fd

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-03-11 13:33:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.