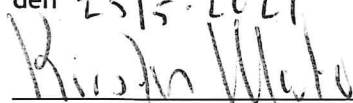


ANDELSBOLIGFORENINGEN KONGOHUS

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 23/5-2021



Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

Erklæringer

Bestyrelsespåtegning.....	4
---------------------------	---

Administratorerklæring.....	4
-----------------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-20
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	20
---------------------------	----



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Kongohus Kongovej 2-4 og Kastrupvej 149-153 2300 København Ejendomme: 3852, Sundbyøster CVR-nr.: 74 34 39 10 Stiftet: 1. januar 1983 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ken Andersen, formand Mai-Britt Lund Philip Scheel Mark Schjødt Kristensen Frederik Løf Larsen
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Lyngby
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Kongohus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboligforeningslovens § 6c, stk. 3 og 4.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2021

Bestyrelse:

Ken Andersen
Formand

Mai-Britt Lund

Philip Scheel

Mark Schjødt Kristensen

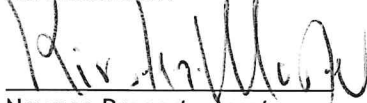
Frederik Løf Larsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Kongohus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Lyngby, den 28. april 2021

Administrator:



Newsec Property Asset
Management Denmark A/S



Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kongohus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kongohus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen 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 årsregnskabet 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.

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. Fejlinformationer 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:



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

København, den 28. april 2021

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kongohus for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningslovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Andre reserver har ikke tidligere været indregnet i egenkapitalen. Andre reserver er fra 1. januar 2020 indregnet under andre reserver. Sammenligningstallene er tilpasset.

Korrektionen har ikke påvirkning på årets resultat og den samlede egenkapital.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Herefter værdiansættes ejendommen til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Vaskemaskiner.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		Er ikke underlagt revision		
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....		1.097.746	1.097.773	1.067.068
Vaskeriindtægter.....	1	27.973	21.950	18.225
Øvrige indtægter.....	2	19.593	13.000	13.268
INDTÆGTER.....		1.145.312	1.132.723	1.098.561
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-102.568	-102.950	-98.674
Forbrugsafgifter.....	4	-173.789	-184.500	-175.460
Renholdelse.....	5	-108.346	-125.500	-112.347
Fælles drift.....	6	0	-9.500	-4.250
Vedligeholdelse.....	7	-1.199.746	-1.220.000	-456.620
Administration.....	8	-131.768	-143.700	-133.298
Afskrivninger.....		0	-10.200	-10.203
OMKOSTNINGER.....		-1.716.217	-1.796.350	-990.852
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-570.905	-663.627	107.709
Andre finansielle indtægter.....		0	0	238
Andre finansielle omkostninger.....	9	-43.967	-43.000	-43.497
Finansielle poster.....		-43.967	-43.000	-43.259
ÅRETS RESULTAT.....		-614.872	-706.627	64.450
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		36.277	40.000	35.361
Overført restandel af årets resultat.....		-651.149	-746.627	29.089
DISPONERET I ALT.....		-614.872	-706.627	64.450



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Ejendom.....		3.519.930	3.519.930
Vaskemaskiner.....		38.079	45.695
Materielle anlægsaktiver.....	10	3.558.009	3.565.625
ANLÆGSAKTIVER.....		3.558.009	3.565.625
Andre tilgodehavender.....	11	37.544	41.257
Periodeafgrænsningsposter.....		42.163	41.785
Antenneregnskab.....		15.078	10.765
Tilgodehavender.....		94.785	93.807
Likvide beholdninger.....	12	965.015	1.644.111
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.059.800	1.737.918
AKTIVER.....		4.617.809	5.303.543



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		238.252	238.252
Overført resultat.....		2.794.776	2.803.274
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		3.033.028	3.041.526
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		110.681	717.054
Andre reserver.....		110.681	717.054
EGENKAPITAL.....		3.143.709	3.758.580
Prioritetsgæld.....	13	1.363.242	1.399.519
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.363.242	1.399.519
Anden gæld.....	14	27.296	65.585
Varmeregnskab.....		83.562	79.859
Kortfristede gældsforpligtelser.....		110.858	145.444
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.474.100	1.544.963
PASSIVER.....		4.617.809	5.303.543
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Andelshavernes hæftelsesforhold	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE



	Andelskapital	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	I alt
Egenkapital 31. december 2019.....	238.252	3.520.329	3.758.581	0	3.758.581
Nettoeffekt ved indregning af andre reserver.....		-717.054	-717.054	717.054	
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020.	238.252	2.803.275	3.041.527	717.054	3.758.581
Overførsel til/fra andre poster.....		606.373	606.373	-606.373	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-651.149	-651.149		-651.149
Afdrag på prioritetsgæld.....		36.277	36.277		36.277
Egenkapital 31. december 2020.....	238.252	2.794.776	3.033.028	110.681	3.143.709



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2019 kr.	Note
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.		
Vaskeriindtægter				1
Vaskeriindtægter.....	39.600	39.600	39.600	
Forbrugsmaterialer.....	0	-2.000	-2.089	
Vedligeholdelse.....	-4.011	-8.000	-7.797	
Afskrivning.....	-7.616	-7.650	-11.489	
	27.973	21.950	18.225	
Øvrige indtægter				2
Nedskrivning, antenneanlæg (indtil 1. maj 2021).....	13.068	13.000	13.068	
Andre indtægter.....	6.525	0	200	
	19.593	13.000	13.268	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	56.950	56.950	53.829	
Bygningsforsikring.....	44.329	44.500	43.556	
Arbejdsskadeforsikring.....	1.289	1.500	1.289	
	102.568	102.950	98.674	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, fællesarealer.....	34.454	36.000	35.508	
Vandforbrug.....	71.758	81.000	78.579	
Renovation.....	67.577	67.500	61.373	
	173.789	184.500	175.460	
Renholdelse				5
Ejendomservice.....	100.632	100.000	99.187	
Vinduespolering.....	4.127	4.000	4.007	
Snerydning, grus og saltning.....	1.510	15.000	6.521	
Fjernelse af graffiti.....	0	1.500	0	
Elpærer mv.....	788	2.000	1.889	
Artikler, fællesarealer.....	1.289	3.000	743	
	108.346	125.500	112.347	
Fælles drift				6
Køb af redskaber under straksafskrivning.....	0	5.000	0	
Drift af varmeinstallationer.....	0	4.500	4.250	
	0	9.500	4.250	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020	Budget 2020	Regnskab 2019	Note
	kr.	kr.	kr.	
Vedligeholdelse				7
Beplantninger.....	1.722	0	2.301	
Terræn, grund diverse.....	481	0	4.829	
Afløbsledninger i jord, inkl. brønde.....	324.063	320.000	10.625	
Belysning på terræn.....	2.081	0	982	
Udvendige døre og vinduer.....	14.325	0	1.495	
Varmeanlæg.....	0	0	34.906	
Tag.....	612.795	600.000	10.093	
Bygning, udvendig diverse.....	6.358	0	56.914	
Indvendige vægge.....	2.724	0	7.335	
Indvendige døre og vinduer.....	0	0	83	
Lofter.....	21.625	0	3.200	
Trapper og ramper.....	0	0	1.132	
Bygning, indvendig diverse.....	130.358	0	3.590	
Afløbsinstallationer.....	21.362	0	256.755	
Vandinstallationer.....	22.357	0	12.242	
El-installationer.....	0	0	1.705	
Skilte m.v.....	0	0	414	
Nøgler og kort.....	0	0	29.334	
Juleudsmykning.....	325	0	325	
Inventar, diverse.....	34.067	0	9.885	
Selvrisiko, forsikringskade.....	5.103	0	8.475	
Diverse vedligeholdelse.....	0	300.000	0	
	1.199.746	1.220.000	456.620	
Administration				8
Administration.....	64.631	65.000	63.431	
Anden administration.....	750	750	625	
Revisoromkostninger.....	20.375	20.000	19.750	
Varmeregnskabshonorar.....	3.653	7.000	6.562	
Kontingenter.....	7.330	7.200	7.132	
Kontorartikler mv.....	452	500	340	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.250	19.250	19.250	
Generalforsamling.....	618	1.500	1.054	
Møder.....	5.562	5.000	4.985	
Fællesarbejder.....	5.480	6.000	5.507	
Fester.....	0	5.000	359	
Repræsentation.....	0	1.000	227	
Fotokopiering og IT.....	435	500	422	
Telefon og porto.....	0	1.000	0	
Bankgebyrer m.m.....	3.232	4.000	3.654	
	131.768	143.700	133.298	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2019 kr.	Note	
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.			
Andre finansielle omkostninger				9	
Renteomkostninger bank.....	1.640	0	0		
Prioritetsrenter.....	42.220	43.000	43.307		
Diverse renteomkostninger.....	107	0	190		
	43.967	43.000	43.497		
 Materielle anlægsaktiver				10	
		Ejendom	Vaskemaskiner		
Kostpris 1. januar 2020.....		3.519.930	76.159		
Kostpris 31. december 2020.....		3.519.930	76.159		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		0	30.464		
Årets afskrivninger.....		0	7.616		
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		0	38.080		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		3.519.930	38.079		
		2020 kr.	2019 kr.		
 Andre tilgodehavender				11	
Tilgode, Hofor.....		37.544	41.257		
		37.544	41.257		
 Likvide beholdninger				12	
Arbejdernes Landsbank.....		956.770	1.636.103		
Kassebeholdning.....		8.245	8.008		
		965.015	1.644.111		
 Prioritetsgæld				13	
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
LR Realkredit A/S.....	1.399.519	36.277	42.220	1.363.242	1.373.817
	1.399.519	36.277	42.220	1.363.242	1.373.817

1) LR Realkredit, 2,5% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 1.500, rentesats 2,5662%, restløbetid 26,25 år

Næste års afdrag (kortfristet gæld) udgør kr. 37.217.



NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Anden gæld			14
Skyldig el.....	6.125	6.655	
Skyldig revision.....	20.375	19.750	
Diverse omkostningskreditorer.....	796	39.180	
	27.296	65.585	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			15
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 1.363, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 3.558. Den offentlige vurdering udgør t.kr. 26.500 pr. 1. oktober 2020.			
Der er lyst en pantstiftende servitut vejanlæg på t.kr. 1.			
Andelshavernes hæftelsesforhold			16
Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. LR Kredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.			

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	33	1.876	1.876	1.876
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	33	1.876	1.876	1.876

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.500.000	14.126	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	110.681	59	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		



NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	609
H2	0
H3	0

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	90	34	-328

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	13.970
K2	221
K3	14.191

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	176	120	141
M2	0	124	499
M3	176	244	640

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	58 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	18	19	19



NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 3.033.028.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	3.698.164
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	26.500.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2020.....		3.033.028
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	26.500.000	
Forbedringer ej indeholdt i vurderingen (2017).	243.276	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>3.558.009</u>	23.185.267
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.363.242	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.373.817</u>	-10.575
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		26.207.720
	<u>26.207.720</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	238.252	110,00

Den pr. 1. juli 2020 gyldige kontantvurdering, der udgør kr. 26.500.000, kan fastholdes indtil en anden, højere vurdering anvendes i andelsværdiberegningen.

De medtagne forbedringer (vinduesudskiftning), der endnu ikke er indeholdt i vurderingen, vil i forbindelse med en omvurdering af ejendommens kontantværdi ikke nødvendigvis blive tillagt 100 %. Dette kan efterfølgende medføre et fald i andelskronens maksimale værdi, når der offentliggøres ny offentlig vurdering inkl. stillingtagen til indberettede forbedringsomkostninger.

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 110,00, svarende til 13.970,00 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 127,00 kr. pr. m².

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Frederik Løf Larsen

Bestyrelse NEM ID
PID: 9208-2002-2-999896944391
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 10:27:44
Underskrevet med NemID

Ken Ole Skovlund Andersen

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-046445036970
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 10:20:23
Underskrevet med NemID

Mai-Britt Lund

Bestyrelse NEM ID
PID: 9208-2002-2-042346327247
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2021 kl.: 07:52:23
Underskrevet med NemID

Mark Schjødt Kristensen

Bestyrelse NEM ID
PID: 9208-2002-2-068546242292
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2021 kl.: 09:23:33
Underskrevet med NemID

Philip Scheel

Bestyrelse NEM ID
PID: 9208-2002-2-525050985448
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 14:33:57
Underskrevet med NemID

Lars Jørgen Rasmussen

Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-664731865942
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2021 kl.: 09:57:14
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 79b01aeepSh242746063