

Vedttaget på ordinær  
generalforsamling  
den 11/3-2016  
Anmeldelse 107.

Kirsten Mølbak  
adm

**Andelsboligforeningen  
Kongohus**

**Årsrapport for 2015**

Godkendt på den ordinære generalforsamling  
den 11/3 2016

Kirsten Mølbak

## Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelsespåtegning og administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8
Noter	10
Nøgleoplysninger	15
Andelskroneværdi	17

## Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Kongohus

v/ Ronni Kofoed

Kastrupvej 151, 1. th.

2300 København S

Matr.nr. 3852, Sundbyøster

CVR nr. 74 34 39 10

Regnskabsår 1. januar - 31. december

### Administration

DATEA Foreninger

Lyngby Hovedgade 4

2800 Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

### Revision

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

Boks 76

2630 Tåstrup

Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00

E-mail: kbhn@ri.dk

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Kongohus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

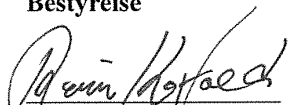
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

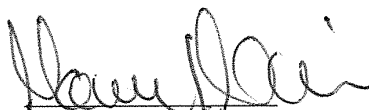
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

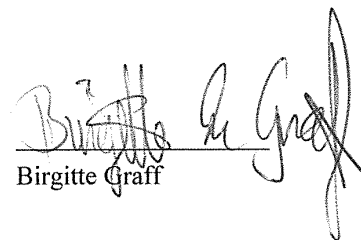
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 24. februar 2016

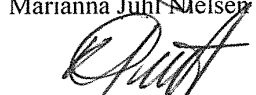
### Bestyrelse

  
\_\_\_\_\_  
Ronni Kofoed

  
\_\_\_\_\_  
Marianna Juht-Nielsen

  
\_\_\_\_\_  
Birgitte Graff

  
\_\_\_\_\_  
Ken Andersen

  
\_\_\_\_\_  
Kaj Hjort

### Administratørerklæring

Som administrator i andelsboligforeningen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015. 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 2015.

Lyngby, den 24. februar 2016

Administrator

\_\_\_\_\_

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kongohus**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kongohus for regnskabsåret 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og 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.

### **Revisors ansvar for den udførte revision**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

**Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen**

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015 medtaget budgettal for ovennævnte år. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 24. februar 2016

**Revisionsinstituttet**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14



Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kongohus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt 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. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet 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.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

Tørretumbler	10 år
Tilslutningsafgift	10 år
Stikledningsanlæg	10 år

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under reserver indregnes akkumuleret resultat.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden. Beløbet er opført samlet og er således ikke opdelt i en kort- og langfristet del i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Nøgleoplysninger**

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

### **Andelskroneværdi**

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

Urevideret budget 2015 t.kr.	Note		2014 t.kr.
979	1	Boligafgift	968
0	2	Andre indtægter	0
27	3	Vaskeri	29
<b>1.006</b>		<b>Indtægter</b>	<b>997</b>
81	4	Forsikring og ejendomsskatter	77
192	5	Forsyning	220
90	6	Renholdelse	97
3	7	Fælles drift	3
350	8	Vedligeholdelse	114
134	9	Administration	144
<b>850</b>		<b>Ejendommens omkostninger</b>	<b>655</b>
<b>156</b>		<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>342</b>
0	10	Finansielle indtægter	0
25	11	Finansielle omkostninger	28
<b>131</b>		<b>Årets resultat</b>	<b>314</b>

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



## Balance pr. 31. december 2015

Note		2014 t.kr.
	<b>Aktiver</b>	
12	Ejendom m.m.	3.332.967
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.332.967</b>
	Øvrige tilgodehavender	60.877
	Fællesantenne	232
13	Forudbetalte omkostninger	33.876
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>94.985</b>
	<b>Likvider</b>	<b>871.104</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>966.089</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.299.056</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note		2014
		t.kr.
	<b>Passiver</b>	
	Andelskapital	238
	Reserver	3.668.007
		<hr/>
14	<b>Egenkapital</b>	<b>3.906.259</b>
		<hr/>
15	Prioritetsgæld	335.431
		<hr/>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>335.431</b>
		<hr/>
	Mellemregning med beboere, netto	0
	Varmeregnskab, netto	31.552
	Fællesantenne	0
16	Anden gæld	25.814
		<hr/>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>57.366</b>
		<hr/>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>392.797</b>
		<hr/>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.299.056</b>
		<hr/>
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
18	Andelshavernes hæftelsesforhold	
19	Nøgleoplysninger	
20	Andelskroneværdi	

## Noter

		2014 t.kr.
<b>Note 1. Boligafgift</b>		
Boligafgift	979.390	968
	<u>979.390</u>	<u>968</u>
<b>Note 2. Andre indtægter</b>		
Påkravsgebyr	1.025	0
	<u>1.025</u>	<u>0</u>
<b>Note 3. Vaskeri</b>		
Vaskeriindtægter	39.600	40
Forbrug af materialer	-1.485	0
Vedligeholdelse	-9.714	-7
Afskrivninger	-3.871	-4
	<u>24.530</u>	<u>29</u>
<b>Note 4. Forsikring og ejendomsskatter</b>		
Ejendomsskat	44.941	42
Bygningsforsikring	35.223	35
	<u>80.164</u>	<u>77</u>
<b>Note 5. Forsyning</b>		
El	35.675	66
Vand	82.281	82
Renovation	73.329	72
	<u>191.285</u>	<u>220</u>

2014  
t.kr.**Note 6. Renholdelse**

Snerydning	6.016	13
Pasning, arealer	2.100	0
Graffiti	0	1
Rengøring, indvendigt	80.181	81
Udvendig vinduespolering	2.943	2
El-pærer	1.132	0
Artikler, fællesarealer	1.590	0
Rengøringsartikler	356	0
	<b>94.318</b>	<b>97</b>

**Note 7. Fælles drift**

Småinventar	499	3
	<b>499</b>	<b>3</b>

**Note 8. Vedligeholdelse**

Beplantninger	4.107	7
Facader	0	16
Udvendige vinduer og døre	6.350	0
Tag	2.623	0
Bygning, udvendig diverse	0	36
Indvendige vægge	136.750	0
Gulve	24.375	24
Lofter	12.050	0
Afløbsinstallationer	43.077	0
Vandinstallationer	5.629	12
Varmeanlæg	59.824	11
El-installationer	3.365	8
Skilte m.m.	20.657	0
	<b>318.807</b>	<b>114</b>

		<b>2014</b>
		<b>t.kr.</b>
<b>Note 9. Administration</b>		
Ejendomsadministration	70.109	70
Varmeregnskabshonorar	5.845	6
Revisorhonorar	17.250	17
Konsulent	32.036	17
Kontingenter	6.270	6
Repræsentation	915	0
Honorar til bestyrelsen	16.131	19
Møder	1.764	3
Kontorartikler og tryksager	398	0
Fotokopiering og EDB	406	1
Telefon og porto	1.310	0
Transport	221	1
Fællesarbejde	5.240	2
Fester	924	0
Bankgebyrer m.m.	2.536	2
	<b>161.355</b>	<b>144</b>
<b>Note 10. Finansielle indtægter</b>		
Renter, bank	72	0
	<b>72</b>	<b>0</b>
<b>Note 11. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	24.576	28
	<b>24.576</b>	<b>28</b>

2014  
t.kr.

## Note 12. Ejendom m.m.

	<b>Ejendom</b>	<b>Tørretumbler</b>		
Saldo, primo	3.276.654	38.712		
<b>Saldo, ultimo</b>	<b>3.276.654</b>	<b>38.712</b>		
Afskrivninger, primo	0	19.355		
Årets afskrivninger	0	3.871		
<b>Afskriv., ultimo</b>	<b>0</b>	<b>23.226</b>		
	<b>3.276.654</b>	<b>15.486</b>		
	<b>Tilslutnings- afgift</b>	<b>Stiklednings- anlæg</b>	<b>I alt</b>	
Saldo, primo	28.800	73.275	3.417.441	3.417
<b>Saldo, ultimo</b>	<b>28.800</b>	<b>73.275</b>	<b>3.417.441</b>	<b>3.417</b>
Afskrivninger, primo	14.400	36.640	70.395	56
Årets afskrivninger	2.880	7.328	14.079	14
<b>Afskriv., ultimo</b>	<b>17.280</b>	<b>43.968</b>	<b>84.474</b>	<b>70</b>
	<b>11.520</b>	<b>29.307</b>	<b>3.332.967</b>	<b>3.347</b>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2014			<b>26.500.000</b>	<b>26.500</b>

## Note 13. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer		33.876	32
		<b>33.876</b>	<b>32</b>

2014  
t.kr.**Note 14. Egenkapital***Andelskapital*

Saldo, primo	238.252	238
	<b>238.252</b>	<b>238</b>

*Reserver*

Saldo, primo	3.533.994	3.220
Årets resultat	134.013	314
	<b>3.668.007</b>	<b>3.534</b>
	<b>3.906.259</b>	<b>3.772</b>

**Note 15. Prioritetsgæld**

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nordea Kredit 6% kontantlån, hovedstol t.kr. 800, rentesats: 6,08% p.a., fast rente med afdrag, restløbetid 6 år	336.128	335.431	383
	<b>336.128</b>	<b>335.431</b>	<b>383</b>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		47.360	45

**Note 16. Anden gæld**

Revisorhonorar	17.250	17
Gæld i øvrigt	8.564	17
	<b>25.814</b>	<b>34</b>

**Note 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 335 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 3.333.

Foreningen har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 240, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger og beror hos foreningen administrator. Pantebrevet er underpantsat til Nordea Bank Danmark A/S.

**Note 18. Andelshavernes hæftelsesforhold**

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. Nordea Kredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

**Note 19. Nøgleoplysninger**

	<b>Antal pr. 31. december 2015</b>	<b>BBR Areal m<sup>2</sup></b>
B1 Andelsboliger	33	1.876
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	0	0
B6 I alt	<b>33</b>	<b>1.876</b>

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til be- regning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.500.000	14.126	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.580.000	842	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6	
			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år</b>		
H1	Boligafgift		526	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-4	168	71
		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi		13.589	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		-306	
K3	Teknisk andelsværdi		13.283	
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	247	61	170
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	247	61	170

				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			88
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			99
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	108	24	25

**Note 20. Andelskroneværdi**

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter nedenstående metode i henhold til ”Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber” samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har i beregningen efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand m.m. vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør kr. 1.580.000. Beløbet udgjorde sidste år kr. 825.000.

**Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi**

Egenkapital ifølge årsregnskab		3.906.259
Henlæggelse		-1.580.000
Kontantværdi pr. 1. oktober 2014	26.500.000	
Ejendommens bogførte værdi	-3.332.967	23.167.033
Kursværdi af prioritetsgæld	-336.128	
Nominal værdi af prioritetsgæld	335.431	-697
Reguleret egenkapital		25.492.595
25.492.595 / 238.252 =		<b>107,00</b>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 107,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 113,63.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 109,84.

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

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre faktorer med indflydelse på værdien ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.