

**ANDELSBOLIGFORENINGEN KORSIKA & MILANOGÅRDEN****ÅRSRAPPORT****1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Interne revisorerers påtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	8
Ledelsesberetning.....	9-18
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	19-21
Resultatopgørelse.....	22
Balance.....	23-24
Noter.....	25-35
Andelsværdiberegning.....	33-35

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården Milanovej 3 A 2300 København S  Ejendomme: Sundbyøster 3748, 3749, 3777 og 3778  CVR-nr.: 63 99 93 18 Stiftet: 1. april 1964 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Bestyrelse</b>	Michael Sæderup, formand Frederik Dreie Seidelin Clara Vif Waage Nadia Tømmerup Maria Dradrach Law
<b>Intern revision</b>	Henrik Bugge Dominik Simonsen
<b>Administrator</b>	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården.

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. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. oktober 2020

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Michael Sæderup  
Formand

\_\_\_\_\_  
Frederik Dreijøe Seidelin

\_\_\_\_\_  
Clara Vif Waage

\_\_\_\_\_  
Nadia Tømmerup

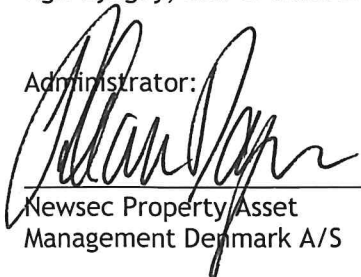
\_\_\_\_\_  
Maria Dradrach Law

**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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. 30. juni 2020.

Kgs. Lyngby, den 6. oktober 2020

Administrator:

  
\_\_\_\_\_  
Newsec Property Asset  
Management Denmark A/S

## INTERNE REVISORERS PÅTEGNING

Vi har stikprøvevis gennemgået Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården's bogholderi og bilag for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 og har intet fundet at bemærke.

København, den 6. oktober 2020

\_\_\_\_\_  
Henrik Bugge

\_\_\_\_\_  
Dominik Simonsen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING*****Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården*****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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 aflægges 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 regnskabsbrugere 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.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 6. oktober 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	276	15.834
Erhvervslejemål.....	1	50
	<b>277</b>	<b>15.884</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		11.916
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.736	16.683
Valuarvurdering.....	23.228	23.155
Anskaffelsessum (kostpris).....	1.180	1.177
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-510	-508
Reserver uden for andelsværdi.....	2.419	2.411
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		336
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....		896
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		15 %
Øvrige omkostninger.....		84 %
Finansielle poster, netto.....		1 %
		<b>100 %</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		96 %



## LEDELSESBERETNING

### Kære andelshavere i Korsika- & Milanogården

Et år er gået siden vores velbesøgte generalforsamling i oktober 2019. Året 2019/2020 har i sædvanlig stil været travlt og har budt på særlige udfordringer som følge af COVID-19.

Bestyrelsen vil i følgende beretning orientere beboerne om bestyrelsens arbejde og foreningens tilstand.

#### Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsens fem medlemmer har leveret en solid indsats siden sidste generalforsamling. Sættningen er uændret med formand Michael Sæderup på syvende år, Maria Law på fjerde år, Frederik Seidelin på tredje år samt Clara Waage og Nadia Tømmerup på andet år.

Bestyrelsen har i 2019/2020 haft stort fokus på at igangsætte de opgaver der blev vedtaget på vores generalforsamling i 2019. Samtidig har bestyrelsen i løbet af året arbejdet med at planlægge og gennemføre forbedringer på ejendommen. I den forbindelse har bestyrelsen været i dialog med mange leverandører med henblik på at stille forslag på dette års generalforsamling i oktober samt planlægge forbedringer på den længere bane.

#### Revision

Siden generalforsamlingen i 2018 har de interne revisorer været Henrik Skou og Dominik Simonsen. Der har i skrivende stund ikke været anmeldt nogen anmærkninger fra de interne revisorer til bestyrelsen og dens arbejde for 2019/2020.

Der blev afholdt regnskabsmøde 9. september 2020, hvor BDO, som er foreningens eksterne revisionsfirma, inviterede Newsec, de interne revisorer og bestyrelsen. På mødet blev det aflagte regnskab og budgettet for 2020/2021 gennemgået, og samtidig blev en række spørgsmål om foreningens drift afklaret.

#### Valg

På generalforsamlingen i 2020 er formanden og et ordinært bestyrelsesmedlem på genvalg. Samtidig skal der findes to nye suppleanter til bestyrelsen. Endelig er der valg til intern revision.

En post i bestyrelsen forudsætter at man er villig til at bruge en del tid på bestyrelsesarbejdet, idet en forening af vores størrelse ikke kan drives uden et betydeligt dagligt samspil med vores andelshavere, administrator, advokater mv.

Tidsforbruget afhænger af hvilken post man indtager i bestyrelsen, men som hovedregel kan det ikke gøres på under 10-15 timer om ugen.

Der skal besvares daglige mails fra andelshavere, fra administrator og advokat om løbende sager samt fra andre personer der skriver til foreningens mailadresse.

I forbindelse med salg skal alle vurderingsrapporter læses og godkendes. Derudover har foreningen mange drifts- og projektopgaver der medfører kontakt til håndværker- og ejendomsservicefirma, styring af vedligeholdelsesarbejde og udviklingsprojekter på foreningens bygninger samt indhentning af tilbud til forestående arbejde.

Det er desuden erfaringen at lovgivningen bliver mere og mere kompliceret, og væsentlig tid til det arbejde må forventes.

Alt i alt er der mange bolde i spil i hverdagen med en så stor forening som vores.

**LEDELSESBERETNING**

(fortsat)

**Foreningens økonomi og drift**

Foreningen har igen i år et pænt overskud, som er større end forventet. Forårets COVID-19-nedlukninger har betydet at en række planlagte aktiviteter ikke har kunnet gennemføres. Størst af disse er renoveringen af vores varmekældre, der var budgetsat til 1,0 mio. kr., og som var planlagt til at blive gennemført i april og maj 2020. Desværre kunne komponenterne ikke produceres og leveres, og bestyrelsen har derfor måttet udskyde projektet endnu engang. Renoveringen er dog igangsat nu, og der er mere om dette i det relevante afsnit nedenfor.

**Andelskronen**

Sidste generalforsamling besluttede at overgå fra den offentlige ejendomsvurdering på ca. 270 mio. kr. til en valuarvurdering på 367 mio. kr.

Foreningens hensættelser svarer på nuværende tidspunkt til godt 10% af foreningens værdi, hvilket garderer os mod at andelskronen falder som følge af fremtidige værdireguleringer og større renoveringsprojekter. Derfor kan vi blandt andet igangsætte større projekter uden at der kommer nedskrivninger på foreningens andelskrone. Denne hensættelse har bestyrelsen derfor fastholdt i budgettet for 2020/2021.

**Fastfrysning af andelskronen**

I forsommeren kom der klarhed om situationen for andelsforeninger der anvender valuarvurderinger. I juni 2020 vedtog Folketinget lov 819, som giver andelsforeninger med valuarvurdering mulighed for at fastfryse andelskronen ud fra en valuarvurdering der er foretaget før 1. juli 2020. Loven har givet vores forening en unik mulighed for at fastfryse den andelskrone der blev vedtaget på generalforsamlingen i 2019 indtil vi ikke ønsker den mere.

Det er bestyrelsens vurdering, at vi ikke kan forvente at fremtidige valuarvurderinger vil være lige så gunstige som vurderingen, der blev foretaget i 2019, dels grundet den nye måde hvorpå valuarvurderinger foretages, dels grundet den mere usikre økonomiske situation som følge af COVID-19. På den baggrund har bestyrelsen indstillet at fastfryse andelskronen for at sikre andelskronen indtil videre.

Den seneste offentlige vurdering er fra 2012, og området vores forening ligger i, er forandret en del siden. Bestyrelsen har derfor en forventning om at den offentlige vurdering vil stige når Vurderingsstyrelsens nye regnemetoder kan ibrugtages i de kommende år.

**Lån**

Foreningen har på nuværende tidspunkt ingen lån da foreningens sidste lån blev indfriet i 2018. Indfrielsen af lånet blev godkendt på generalforsamlingen i 2017.

**Likvider og budget for 2020/2021**

Efter at foreningen i knap ti år har haft et overskud hvert år, har foreningen oparbejdet en større likvid beholdning på ca. 9,0 kr. Samtidig har rentemarkedet dog ændret sig, og foreningen har fået et 'luksusproblem', hvor det koster foreningen at have penge i banken. Bestyrelsen forventer ikke at rentesituationen ændrer sig inden for de kommende år.

Det er derfor bestyrelsens vurdering at det ikke længere er nødvendigt at akkumulere flere likvider. Dette er den primære årsag til at bestyrelsen i år foreslår et budget uden likviditetsmæssigt overskud i 2020/2021.

**Grundskyld**

Bestyrelsen har søgt om at få reduceret den grundskyld som foreningen årligt betaler 178.935 kr. Vurderingsstyrelsen har givet foreningen medhold i sagen, så ejendommen indrømmes et nedslag i den aktuelle grundskyld på 2,5 pct. Denne besparelse (omkring 4.500 kr.) får vi gavn af hvert eneste år i fremtiden.

**Energimærkning**

Hvert tiende år skal foreningens bygningers energimærke vurderes. Sidste energimærkning blev

## LEDELSESBERETNING

### (fortsat)

foretaget i 2010, hvor foreningens bygninger fik en blanding af mærkerne E og D. Bestyrelsen har fået foretaget en ny energimærkning hvor alle bygningerne har fået mærket C, hvilket er godt for bygninger med vores alder.

Den nye, væsentligt bedre mærkning skyldes blandt andet at bestyrelsen løbende har fået lavet forbedringer af klimaskærmen, isoleret indvendige rør, udskiftet gamle pumper, skiftet glødepærer ud med energisparepærer og meget andet.

Renoveringen af varmekældrene i den kommende periode er ikke medtaget i denne mærkning, men det vurderes ikke at bygningerne ville få et B udelukkende med denne forbedring.

Bestyrelsen er opmærksomme på yderligere mulige forbedringer, og arbejdet stopper derfor ikke selvom vi nu har bygninger med en meget fin mærkning. Det fortsatte arbejde kan der læses mere om i denne beretning under afsnittet om energiforbedringer.

### Vicevært/varmemester

Tårnby Ejendomsservice har leveret foreningens viceværtsservice siden april 2016, hvor Bo Skou blev foreningens vicevært/varmemester. Det daglige arbejde i foreningen klares af Bo og Sarah Skou.

Samarbejdet med Tårnby Ejendomsservice omfatter blandt andet viceværtsservice, tømning af affaldsskakter, trappevask og græsslåning samt en række andre forefaldende opgaver.

Bestyrelsen modtager meget få klager over Tårnby Ejendomsservice, og vurderingen er at der er godt styr på viceværtsservicen efter en periode i starten af 2019, hvor det haltede.

Bestyrelsen arbejder for at viceværtsservicen bliver endnu bedre i fremtiden. For at dette kan opnås, opfordrer bestyrelsen beboerne til at overholde vores gældende regler og husorden, ikke kun for egen skyld, men for hele foreningens skyld.

### Gartner

Efter ønske på generalforsamlingen i 2017/2018 tegnede bestyrelsen kontrakt med en fast gartner. Efter at have indhentet flere tilbud faldt valget på Agerholms Rengøring & Ejendomsservice, som foreningen tidligere har brugt til samme service.

### Træfældning og styning

Det var desværre nødvendigt at fælde et af forenings træer i vinteren 2019/2020. Stammen var rådden i midten, og træet var derfor til fare.

Ved samme lejlighed blev en del af foreningens træer stynet. Selvom det så voldsomt ud i starten, er træerne kommet sig fint med pæne trækroner i sensommeren 2020.

### Salg

Med over 40 salg af lejligheder i regnskabsperioden har foreningen oplevet mange salg siden generalforsamlingen i 2019. Det går meget stærkt på ejendomsmarkedet, og salgene sker normalt uden nedslag i prisen.

Bestyrelsen oplever at nogle ikke kan forstå at det tager tid at sælge en lejlighed. Bestyrelsen kræver at den faste salgsproces følges for at sikre at solgte lejligheder har fået gennemført de vedtægtsbestemte eftersyn og at eventuelle ulovligheder udbedres, inden salgene gennemføres. Disse krav stilles for at forhindre at der er fx ulovlige badeværelser eller elinstallationer for at sikre foreningens bygninger og foreningens beboere mod fx vand- og brandskader.

Hvis andelshavere går med salgstanker, anbefaler bestyrelsen at være særligt opmærksom på foreningens salgsprocedure på hjemmesiden. Hvis man ikke har adgang til internettet, kan man bestille en kopi ved henvendelse til Katrine Damgaard hos Newsec på telefon 4525 8633.

### Faste leverandører til el- & VVS-tjek samt vurderinger

I sammenhæng med at bestyrelsen ønsker at komme ulovligheder i lejlighederne til livs, er der valgt

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

hvilke firmaer der kan udføre disse tjek for at sikre ens kvalitet. Disse firmaer er udvalgt gennem bestyrelsens gode erfaringer med deres service og kvalitet samt kendskab til vores forening og installationerne, mens tjek fra andre firmaer ikke kan bruges ved salg.

Denne udvælgelse er sket fordi bestyrelsen før 2015 modtog el- og VVS-tjek foretaget af utroværdige personer og firmaer. De faste leverandører beskytter derved foreningens eksisterende beboere og tilflyttere.

I august 2020 har bestyrelsen skiftet fra AI, som ikke længere laver vurderinger af andelsboliger, til Newsecs vurderingsteam. Foreningen har brugt AI i en lang årrække, men over det seneste år har bestyrelsen oplevet både dårlig kommunikation og mange fejlbehængte vurderingsrapporter. Bestyrelsen ser frem til et godt samarbejde med Newsec, hvor der skal være fokus på retvisende vurderingsrapporterne, da de er både foreningens og fremtidige andelshaveres garanti for at lejlighederne er i acceptabel stand. Samtidig forventer bestyrelsen at kommunikationen, ikke kun mellem bestyrelsen og vurderingsfolkene men også mellem sælgende andelshavere og vurderingsfolkene, fremover bliver væsentligt bedre.

### Ulovligheder i lejlighederne

Salg af lejligheder med ulovligheder kan påvirke foreningen negativt. Bestyrelsen har derfor videreført sin strategi fra 2015 med systematisk at kræve at ulovligheder i lejligheder der bliver solgt eller fremlejes udbedres.

Det vil sige at salg og fremleje af andele forløber på en måde så det sikres at lejlighederne lever op til kravene i lovgivningen. Ulovlige badeværelser, ulovlige elinstallationer og andet mislighold i henhold til vedtægterne bliver ikke længere godkendt til salg eller fremleje.

Der har været en del utilfredshed fra fraflyttende andelshavere, da de ikke kan forstå at det er nødvendigt at lovliggøre lejligheden ved fraflytning. Men da lovlige lejligheder er mere sikre, vurderer bestyrelsen at det er til foreningens og de nuværende beboeres bedste.

Bestyrelsen har oplevet at flere tror at det er bestyrelsens ansvar hvis man overtager en lejlighed med ulovligheder. Det skal derfor understreges at dette ikke er tilfældet. Ulovligheder inde i lejlighederne er alene andelshaverens ansvar (som eventuelt kan tilbageføres til tidligere andelshaver). Når der bliver lavet VVS- og el-tjek af en lejlighed, så er dette kun vejledende og disse finder ikke alle fejl. Det er derfor vigtigt at andelshaveren selv tjekker alt igennem i den 14-dages indsigelsesperiode der gives ved indflytning.

### Penge under bordet ved salg af lejlighed

Bestyrelsen har også i det forgangne år haft enkelte sager hvor der var mistanke om penge under bordet i forbindelse med salg. Bestyrelsen vil understrege at det er ulovligt og ikke tolereres i vores forening.

Bestyrelsen vil opfordre købere der har givet penge under bordet, til at kontakte Newsec eller bestyrelsen. Selvom køber har betalt penge under bordet, mister køberen ikke lejligheden. Til gengæld kan sælgeren blive dels straffet, dels pålagt at betale overprisen tilbage.

Kontakt også straks Newsec eller bestyrelsen hvis du hører om en sælgende andelshaver der forlanger penge under bordet. Andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, hvilket betyder at bestyrelsen overtager salget af andelsboligen og dermed sikrer at lejligheden sælges inden for den lovlige maksimale pris.

### Projekter

#### Renovering af foreningens varmekældre

Mellem 2016 og 2019 har bestyrelsen udført et stort forberedende arbejde for at renovere foreningens to varmekældre, som er fra starten af 1980'erne. De nuværende komponenter er udtjente og skal udskiftes fuldstændigt.

Bestyrelsen har fået undersøgt foreningens behov og muligheder for at anskaffe en løsning der er

## LEDELSESBERETNING

### (fortsat)

bedre end den nuværende. Bestyrelsen indhentede tre tilbud for renoveringen af varmekældrene.

Renoveringen foretages af Østblik VVS, hvis tilbud bestyrelsen vurderede var det bedste ud fra en helhedsvurdering af pris, kvalitet, kompetencer og samarbejdsevner.

Det var oprindeligt planen at renoveringen skulle gennemføres i april-maj 2020. Desværre kunne komponenterne ikke produceres og leveres grundet COVID-19.

Der er nu lagt en ny plan for renoveringen. Varmtvandsbeholderne i begge varmekældre udskiftes i oktober-november 2020. Der opstilles en midlertidig løsning som forsyner beboerne med varmt vand mens renoveringen pågår. Centralvarmeanlægget udskiftes i maj-juni 2021.

### Elforsyning

Foreningens elforsyning er aldrende: de fleste af installationerne er de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1937. Bestyrelsen har derfor i øjeblikket fokus på at renovere forsyningen, så den sikres i mange år fremover.

### Hovedforsyningskablerne

Foreningens hovedforsyningskabler er de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1937. I slutningen af 2019 blev det konstateret at kablerne til Milanogården var begyndt at lække tjære, og de skulle derfor udskiftes hurtigt. Kablerne i Korsikagården er af samme type, dog i lidt bedre stand, men bestyrelsen er alligevel blevet anbefalet at de skiftes inden for en kort årrække.

Derfor har bestyrelsen igangsat renovering af kablerne i 2020. Kablerne til hovedtavlerne i Milanogården blev skiftet i sommeren 2020, mens det er planlagt at skifte kablerne til Korsikagården i foråret 2021.

### El-stigledninger

Der er samtidig udfordringer med foreningens el-stigledninger, som er de kabler der forsyner alle lejlighederne med el fra hovedtavlerne i kældrene.

Bestyrelsen har fået foretaget en analyse, der viste at flere opgange er tæt på at overbelaste stigledningerne. Såfremt en stigledning overbelastes, kan det betyde at en eller flere opgange mister strømmen. Bestyrelsen giver på den baggrund ikke tilladelse til at andelshavere skifter fra gas- til elkomfur før stigledningerne er blevet renoveret.

Bestyrelsen fremsætter på generalforsamlingen i oktober 2020 forslag om at igangsætte et projekt der skal renovere foreningens el-stigledninger.

### Opgangsbelysning

Opgangsbelysningen blev renoveret i slutningen af 2019. Vores gamle lamper i opgangene, som var tændt konstant, er nu blevet udskiftet med nye LED-lamper som forbruger væsentligt mindre energi, og som samtidig har en lang levetid.

Bestyrelsen igangsatte udskiftningen af opgangsbelysningen da der var store problemer med at de gamle pærer sprang med dertilhørende udgifter til nye pærer samt gener for beboerne når der var bælgmørkt i opgangene.

### Energiforbedringer

Bestyrelsen har tidligere arbejdet sammen med en arkitekt, som gav et overslag på omkostningerne ved at skifte alle vinduer og altandøre samt efterisolere brystninger (murene under vores vinduer, som er meget tyndere end ydermurene generelt). Et sådant projekt ville reducere varmetab fra lejlighederne betydeligt, men det ville løbe op i ca. 25 mio. kr.

Efterfølgende har bestyrelsen været i dialog med flere håndværkere der vurderer at foreningens vinduer ikke trænger til udskiftning på nuværende tidspunkt, hverken ud fra et isolerings- eller vedligeholdelsesperspektiv.

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

Efterisolering af brystningerne vil i nogen grad reducere varmetabet og øge komforten i lejlighederne, men det vil være et meget omfattende og dyrt projekt, da der foran de fleste brystninger står radiatorer. Bestyrelsen vurderer derfor at det først kan betale sig at efterisolere brystningerne i forbindelse med en udskiftning af radiatorerne, fx hvis det på et tidspunkt besluttes at skifte til et to-strengt varmesystem.

Derimod er udskiftning af altandørene en oplagt mulighed for at efterisolere samt skabe højere komfort, da aluminiumspanelerne under ruderne skaber en kuldebro. Udskiftning af samtlige altandøre i foreningen ville beløbe sig til 5-10 mio. kr.

For nuværende fokuserer bestyrelsen dog på projekter nævnt ovenover, der vurderes at være mere presserende. Eventuelle forslag om energiforbedringer fremsættes derfor på en fremtidig generalforsamling.

### Bestyrelsens andre fokusområder

#### **Vandskader**

I 2018 var der på en enkelt uge fire vandskader som påvirkede over 10 lejligheder i mere eller mindre grad. Derfor er det yderst vigtig at alle andelshavere er opmærksomme på mulige vandskaber.

Siden sidste generalforsamling har der heldigvis været meget få andelshavere der har haft utætte badeværelser eller radiatorer i forhold til tidligere år. De få forhold der blev bestyrelsen bekendt, er pålagt umiddelbar udbedring.

*Det er andelshavernes eget ansvar, at vådrum, opvaske- og vaskemaskine m.m. overholder lovgivningen og er i en sådan stand at der ikke kommer vandskader.*

Det er også den enkelte andelshavers ansvar at meddele bestyrelsen hvis radiatorer er begyndt at dryppe eller på anden måde er beskadiget. Foreningen afholder omkostningerne til udbedringen hvis beboeren tager kontakt i tide.

#### **Sociale tiltag**

De nye sociale tiltag startede med juletræstænding med gløgg og pebernødder i november 2019. Det var dejligt at se mange deltagere der hyggede sig til arrangementet!

Også i februar var der et velbesøgt fastelavsarrangement for foreningens børn og barnlige sjæle, hvor der blev kronet kattekonge og kattedronning.

Desværre har COVID-19-situationen lagt en bremse på sociale tiltag siden marts. Bestyrelsen arbejder på en plan for sociale arrangementer der kan gennemføres forsvarligt efter myndighedernes retningslinjer - blandt andet en juletræstænding og en fejring af foreningens 60 års jubilæum i 2021. Bestyrelsen sørger for at alle sociale arrangementer varsles i god tid med klare retningslinjer.

#### **Sociale tiltag på beboernes initiativ**

Bestyrelsen har desuden lavet en ramme for at beboere kan få dækket udgifter til sociale tiltag der kan være med til at skabe en mere sammenhængende forening. Retningslinjerne for hvilke typer arrangementer der kan gives tilskud til, ligger på foreningens hjemmeside under Praktisk info.

Såfremt der er beboere der har gode ideer til tiltag, kan disse sendes til bestyrelsen.

#### **Arbejdsrum**

I foråret besluttede bestyrelsen at etablere et arbejdsrum/værksted i et ledigt skur i Korsikagården. Der er blevet opstillet en høvlebænk og en arbejdsbænk, og der er gjort plads til at kunne hænge cykler op. Det giver beboerne mulighed for at lave mindre værkstedsarbejde og lappe et cykeldæk, og bestyrelsen håber at alle vil tage godt imod det.

#### **Korttidsudlejning (Airbnb mm.)**

Foreningen betragter al korttidsudlejning som fremleje, og ifølge foreningens vedtægter (§11) er fremleje kun tilladt efter aftale med bestyrelsen. Disse regler er vedtaget af generalforsamlingen og er

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

med til at skabe en tryk forening, hvor vi sikrer at fremleje overholder loven, og at alle der bor i foreningen er indforståede med husordenen.

Med mindre bestyrelsen giver tilladelse til det, er det derfor eksklusionsgrundlag at benytte fx Airbnb til udlejning af en lejlighed.

Bestyrelsen tager dette forhold meget seriøst. Der har været enkelte advarsler om eksklusion til andelshavere i løbet af året, hvorefter ulovlig udlejning straks ophørte.

### Varmtvandsmålere og vandspild

I 2017 trådte en lov i kraft som betød at alle lejligheder i udgangspunktet skal have individuelle varmtvandsmålere. I vores forening ville det kræve at ca. 600 målere ville skulle installeres, hvilket ville være dyrt og også medføre byggerod.

I 2016 indhentede bestyrelsen priser og lavede rentabilitetsberegninger og estimerede tilbagebetalingstider. Alle beregninger viser at det ikke kan betale sig at montere målere i vores forening. Derfor er foreningen kommet med på en dispensationsordning, så kravet om individuel måling er frafaldet indtil videre.

Bestyrelsen opfordrer alle til at spare på vandet og jævnligt tjekke installationer efter. *Hvis vandhaner, brusere og WC drypper eller løber, skal det udbedres hurtigst. Vandspild er dyrt for foreningen, og hvis vores forbrug stiger, er der risiko for at vi i fremtiden skal montere individuelle målere, hvilket bliver dyrt og besværligt.*

Det værste eksempel i året der er gået, var et toilet som løb i over en måned, hvilket betød at foreningens vandforbrug steg med 50 procent. En enkelt vandhane der drypper, eller et enkelt toilet der løber så man kun lige kan se det på overfladen, spilder nemt 400.000 liter vand årligt, hvilket svarer til en hel måneds forbrug for alle vores lejligheder!

### Indeklima

Bestyrelsen opfordrer alle beboerne til at være opmærksomme på at lufte grundigt ud et par gange dagligt, så vi undgår et fugtigt indeklima, som både skader helbredet og vores bygninger. Hvis der er et problem, så kontakt bestyrelsen og vi vil være behjælpelig med gode råd.

### Kloak

Der blev i 2018 foretaget en gennemfotografering af hele kloaksystemet i Korsikagården. Dette blev foretaget for at udelukke udsivning og sammenfaldende rør. Det viste sig at kloaksystemet var bedre end forventet. En lignende gennemfotografering i Milanogården er under forberedelse.

### Rotter

Bestyrelsen har de seneste år haft stor fokus på at komme rotter til livs. De har især befundet sig i skraldegården på Milanovej. Der er foretaget udbedring af kloakker, sat gift ud, gravet ned for at finde rottegange mm. Alligevel har der også i år været problemer med rotter, særligt i Korsikagården. Bestyrelsen tager problemet meget alvorligt og fortsætter arbejdet i samarbejde med Københavns Kommune.

### Foreningens fællesarealer

#### Opgangene

Det skal understreges at der ikke må stå noget i trappeopgangene som kan genere de andre beboere eller besværliggøre trappevaskerne i deres arbejde. I indhakkert i kælderen under trappen må der kun stå barnevogne. Genstande der ikke hører til i opgangene, fjernes uden varsel.

Trappevask udføres hver anden uge i sommerhalvåret og ugentligt i vinterhalvåret. Vinduerne i opgangene vaskes en-to gange årligt.

### Uromagere

Der har i det seneste år været en del hærværk både på foreningens ejendom samt nogle af beboernes ejendele. Der har været tilfælde hvor dørtelefonsystemet (det som sidder ved indgangene til

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

opgangene) er blevet stjålet, vinduer er blevet smadret og cykler stjålet. Nogle beboere har fået ridset og overmalet deres biler. Bestyrelsen tror ikke disse er begået af beboere i ABKM, så derfor opfordres alle til at være opmærksomme og tage kontakt til politiet hvis I ser noget mistænksomt. Beboerne bør ikke lukke fremmede ind i opgangene. Sammen kan vi alle være med til at gøre vores dejlige forening til et mere trygt sted at bo.

### Affaldsskakter

Igen i år har der været utallige problemer med beboere som ikke kan finde ud af at bruge foreningens affaldsskakter efter forskrifterne.

Endnu en gang skal der på det kraftigste gøres opmærksom på at affaldsskakterne UDELUKKENDE må benyttes til almindeligt, indpakket husholdningsaffald. Der er blevet fundet glas, knive, byggeaffald samt genstande som kan stoppe skakten i løbet af året, og det sætter vores vicevært - Bo og Sarah - i fare dagligt!

Bestyrelsen ser meget alvorligt på dette problem, og uddeler en afgift på 1.500 kr. i de tilfælde hvor det kan identificeres hvem der har smidt de farlige genstande i skakterne. Såfremt problemet fortsætter, kan konsekvensen blive at bestyrelsen bliver nødt til at lukke alle foreningens affaldsskakter grundet en lille håndfuld uansvarlige beboere.

Københavns Kommune indførte i 2018 en separat indsamling af grønt nedbrydeligt affald. De 'grønne' poser skal ikke i affaldsskakten, men i stedet afleveres i de brune affaldsspande i foreningens to skraldeområder. Se de opdateret skraldeanvisninger på [www.abkm.dk](http://www.abkm.dk).

### Graffiti

Bestyrelsen har en aftale med et graffiti-afrensningsfirma som sørger for at fjerne graffiti fra vores facader. Hvis beboere ser graffiti på væggene, bedes I kontakte varmemesteren eller bestyrelsen, så den kan fjernes hurtigst muligt.

### Andre opmærksomhedspunkter

Det er set flere gange at enkelte beboere har stillet byggeaffald og anden skrald i gårdene. Bestyrelsen tolerer ikke dette, og får affaldet fjernet på andelshaverens regning.

Bestyrelsen vil også gøre opmærksom på at der ikke må kastes cigaretskodder (eller andet) ned fra altanerne. Vi havde et eksempel i 2018, hvor der opstod brand på grund af skodder der blev kastet ud over en af altanerne.

### Generelt om foreningen

#### Hjemmesiden

[www.abkm.dk](http://www.abkm.dk) blev i 2017 opdateret og har nu et online nyhedsfeed, hvilket gør at bestyrelsen kan opdatere forsiden løbende med nyheder og driftsinformation.

Derfor vil bestyrelsen opfordre beboerne til at kigge på hjemmesiden inden der skrives til bestyrelsen om problemer såsom vand i kældrene, strømsvigt og vandsvigt m.m. Hvis der ikke står noget på hjemmesiden, så skriv en mail til [varmemester@abkm.dk](mailto:varmemester@abkm.dk), bestyrelsen og Newsec.

De fleste oplysninger som beboerne efterspørger, kan findes på [www.abkm.dk](http://www.abkm.dk), så derfor er det altid en god ide at kigge på hjemmesiden hvis der opstår et spørgsmål, inden der tages kontakt til varmemesteren, Newsec eller bestyrelsen.

Derudover er der en opdateret velkomstfolder som indeholder alle de vigtigste informationer om foreningen. Folderen kan benyttes af nye og beboere og nuværende beboere der har brug for at få frisket informationerne op. Folderen kan findes under fanen 'Ny i ABKM' på hjemmesiden.

### Foreningens side på Facebook

Foreningens Facebook-side 'Andelsboligforeningen ABKM' er blevet mere og mere populær. Der er utroligt mange som får hjælp af andre beboere til generelle spørgsmål, hjælp til at se efter lejligheden, hund eller kat mens de er væk mv. Der er også mange der er opmærksomme på mulige



## LEDELSESBERETNING

(fortsat)  
ballademagere.

Bestyrelsen er glad for at beboerne har taget siden til sig og at den udvikler sig positivt. Siden er en hjælp til beboerne, så de kan kommunikere med hinanden, og dette skal selvfølgelig gøres i en ordentlig tone.

Samtidig er det vigtigt at al kontakt til bestyrelsen fortsat foregår direkte til bestyrelsen på e-mailen [bestyrelsen@abkm.dk](mailto:bestyrelsen@abkm.dk), ved personlig kontakt i bestyrelsens åbningstid - første mandag i måneden fra kl. 18:30 til 19:30 - eller ved brev i bestyrelsens postkasse på Milanovej 3A. Det er vigtigt for behandlingen af sager at bestyrelsen har ordentlig dokumentation ved henvendelser, og Facebook egner sig ikke til dette. Det er meget ofte set at folk klager over ting på Facebook, hvilket derfor ikke bliver behandlet af bestyrelsen eller viceværten.

Siden er tænkt som en lukket gruppe for ABKM, men dette betyder ikke at der er garanti for at det kun er andelshavere i ABKM som er på siden. Det kan være andre beboere (fremlejere) eller andre, som ikke er andelshavere, fx børn af andelshavere eller venner af andelshavere mm. Bestyrelsen bruger ikke tid på at gennemgå alle relationer og ser heller ikke en grund til at gøre dette.

### Varmeregnskabet

Årets varmeregnskab er endt med lidt færre udgifter end tidligere år.

Bestyrelsen bemærker i forbindelse med varmeregnskabet at der i tidligere har været et betydeligt antal beboere som ikke har betalt for den varme de har brugt, mens der i år kun er ganske få lejligheder hvor bestyrelsen har mistanke om at der ikke bliver betalt for varme. Selvom der er tale om ganske små beløb, tager bestyrelsen dog bevidst snyd meget alvorligt. I det kommende år vil bestyrelsen derfor arbejde videre med at komme problemet til livs.

### Newsec

Det gode samarbejde med foreningens administrator, Newsec, er fortsat i 2019/2020. Newsec løser sagerne professionelt, og i langt de fleste tilfælde hører bestyrelsen at andelshaverne er tilfredse med administrator.

Newsec havde i starten af regnskabsåret en vikar tilknyttet vores forening. Da vi er en stor forening med en del komplicerede sager, var det en hård opgave, og vi oplevede desværre nogle perioder hvor svartiderne ikke var tilfredsstillende. Vi kom dog igennem perioden med skindet på næsen. Samtidig har bestyrelsen og Newsec beskrevet vores arbejdsgange mere detaljeret så vi forhåbentlig er bedre stillet i fremtiden.

Bestyrelsen anbefaler at sende en e-mail hvis Newsec er optaget på telefonen.

Bestyrelsen har tidligere pris-benchmarket foreningens udgifter til administration, hvor vores forening var i den billigste femtedel, hvilket er meget tilfredsstillende. Helt konkret så bestyrelsen på udgiften til administration pr. lejlighed i andelsforeninger med over 50 lejligheder i Storkøbenhavn og sammenlignede prisen med vores.

### Cykeloprydning

Der foretages vanen tro en cykeloprydning i løbet af året af vores varmemester.

### Nye hoveddøre

Mange andelshavere har over de seneste år for egen regning udskiftet deres gamle hoveddør til en Daloc S43-sikkerhedsdør. De tilbagemeldinger som bestyrelsen har fået om udskiftningen, er overordnet meget positive. Dørene dæmper lyd, lugt og kulde fra opgangen, og folk er generelt meget tilfredse.

Ved ønske om udskiftning af hoveddør skal andelshaveren i første omgang kontakte bestyrelsen for at få tilladelse, jf. §10 i vedtægterne. Dernæst skal andelshaveren selv kontakte tømreren for at koordinere udskiftningen til den dør der er godkendt af bestyrelsen. Det kan være en fordel at gå flere andelshavere sammen, da prisen pr. dør derved falder. Nye døre tæller med som en forbedring ved

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)  
salg af en andel.

Bestyrelsen tager ikke ansvar for dørudskiftningen, men giver alene tilladelse til udskiftning.

For mere information, se foreningens hjemmeside under Praktisk info.

### **Vedligeholdelse**

Bestyrelsen går systematisk til værks med vedligeholdelse af foreningens ejendom, og siden foråret er en række skader i opgangene blevet udbedret. Der er dog stadig flere opgange med fx beskadiget terrazzo, som skal udbedres.

Foreningens nuværende vedligeholdelsesplan er fra 2016 og ligger på hjemmesiden. Generelt kan det nævnes at vores forening er i en rimelig stand og der hele tiden sker løbende forbedringer.

### **Vand i kælderen efter skybrud**

Der har været stort fokus på at sikre foreningens kældre ved skybrud. Der er blevet installeret nye eller renoveret gamle højt vandslukkere i alle afløb i fællesarealerne i kælderen. Der er blevet taget kontakt til alle de beboere som skulle have et afløb i deres kælderrum, så der også kunne komme højt vandslukkere på disse afløb.

Dette har gjort at der ved de sidste skybrud næsten ikke er kommet noget vand ind i foreningens kældre.

Der er dog enkelte steder, hvor der kommer vand, og dette er meget svært at dæmme op for. Bestyrelsens opfordring er at man altid husker at hæve sine genstande fra gulvet, så de ikke bliver beskadiget hvis der skulle komme vand ind.

### **Visioner og fremtiden**

Også 2020/2021 ser ud til at blive et travlt år for bestyrelsen. Der vil helt sikkert komme rigtig mange salg da ejendomsmarkedet ikke ser ud til at falde til ro. Flere mindre og mellemstore vedligeholdelsesopgaver vil kræve en del arbejde.

På projektsiden har renoveringen af varmecentralerne høj prioritet. Ligeledes vil renoveringen af el-stigledningerne kræve et stort arbejde både at forberede og gennemføre hvis det besluttes. Derudover er der en del andre vedligeholdelsesprojekter og undersøgelser af vores bygninger som skal gennemføres.

Alt i alt ønsker vi at gøre vores dejlige forening til et endnu bedre sted at bo.

Bestyrelsen takker for andelshavernes tillid og ser frem til at møde jer alle på generalforsamlingen 29. oktober 2020.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for 2019/20 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.

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 i andelsværdiberegningen, og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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, ventelistegebyrer 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.

### 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.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0-30%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 nominel 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.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret 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.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

**Gældsforpligtelser**

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 21, 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 "Nøgleoplysningskema 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 § 6 og 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 6 og 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.
Boligafgift .....	1	6.013.497	6.013.356	6.014.552
Lejeindtægt, erhverv.....		44.786	44.750	44.342
Vaskeri .....	2	91.767	66.000	122.687
Øvrige indtægter .....	3	86.500	25.000	36.200
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>6.236.550</b>	<b>6.149.106</b>	<b>6.217.781</b>
Forsikring og ejendomsskatter.....	4	-856.303	-876.300	-846.239
Forsyning.....	5	-1.275.936	-1.283.700	-1.254.208
Renholdelse.....	6	-98.273	-102.500	-37.950
Fælles drift.....	7	-644.186	-667.000	-657.056
Vedligeholdelse løbende.....	8	-677.950	-1.750.000	-542.140
Administrationsomkostninger.....	9	-803.633	-1.024.000	-913.172
Afskrivninger.....	10	-28.083	-48.500	-48.501
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-4.384.364</b>	<b>-5.752.000</b>	<b>-4.299.266</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>1.852.186</b>	<b>397.106</b>	<b>1.918.515</b>
Andre finansielle omkostninger.....	11	-40.231	0	0
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.811.955</b>	<b>397.106</b>	<b>1.918.515</b>
Skat af årets resultat .....		-1.606	0	-5.897
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.810.349</b>	<b>397.106</b>	<b>1.912.618</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		665.007	665.007	665.007
Overført restandel af årets resultat.....		1.145.342	-267.901	1.247.611
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>1.810.349</b>	<b>397.106</b>	<b>1.912.618</b>

**BALANCE 30. JUNI**

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		367.800.000	367.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		36.615	64.697
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>12</b>	<b>367.836.615</b>	<b>367.864.697</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>367.836.615</b>	<b>367.864.697</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		27.741	625
Andre tilgodehavender.....	13	129.480	43.119
Periodeafgrænsningsposter.....		105.690	126.844
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>262.911</b>	<b>170.588</b>
Likvide beholdninger .....	14	12.685.669	7.265.804
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>12.948.580</b>	<b>7.436.392</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>380.785.195</b>	<b>375.301.089</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		2.825.305	2.825.305
Andelskapital, altanreovering.....		9.233.031	9.233.031
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		349.110.848	349.110.848
Overført resultat.....		6.434.378	5.289.036
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>15</b>	<b>367.603.562</b>	<b>366.458.220</b>
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....	16	8.302.140	7.637.133
Andre reserver.....		8.302.140	7.637.133
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>375.905.702</b>	<b>374.095.353</b>
Deposita og forudbetalt leje.....		10.904	10.675
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.904	10.675
Mellemregning andelshavere ved salg.....		3.884.335	48.344
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		0	7.513
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		71.034	284.564
Selskabsskat.....		7.528	11.214
Anden gæld.....	17	254.833	304.393
Varmeregnskab.....	18	650.859	539.033
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.868.589	1.195.061
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.879.493</b>	<b>1.205.736</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>380.785.195</b>	<b>375.301.089</b>
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
<b>Boligafgift</b>				<b>1</b>
Boligafgift.....	5.320.056	5.320.056	5.320.056	
Hovedstandsættelsesfond (grundfond).....	665.107	665.000	665.007	
Lejeindtægt, kælderrum medlemmer.....	28.334	28.300	29.489	
	<b>6.013.497</b>	<b>6.013.356</b>	<b>6.014.552</b>	
<b>Vaskeri</b>				<b>2</b>
Fællesvaskeri.....	125.366	130.000	132.528	
Salg af vaskekort.....	1.025	0	1.320	
Serviceabonnement.....	-30.557	-42.000	-11.161	
Forbrugsmaterialer.....	0	-2.000	0	
Vedligeholdelse.....	-4.067	-20.000	0	
	<b>91.767</b>	<b>66.000</b>	<b>122.687</b>	
Årets regnskabsmæssige resultat af vaskeri udgør 91.767 kr., fratrækkes udgifter til el, 58.902 kr. og afskrivninger, 28.083 kr., bliver resultat af driften af vaskeriet 86.985 kr.				
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>3</b>
Fremlejetilladelse.....	2.000	0	3.700	
Affaldhåndteringsgebyr.....	4.500	0	4.500	
Fraflyttergebyr.....	80.000	25.000	28.000	
	<b>86.500</b>	<b>25.000</b>	<b>36.200</b>	
<b>Forsikring og ejendomsskatter</b>				<b>4</b>
Ejendomsskat.....	677.416	701.300	677.416	
Bygningsforsikring.....	178.887	175.000	168.823	
	<b>856.303</b>	<b>876.300</b>	<b>846.239</b>	
<b>Forsyning</b>				<b>5</b>
Varmeregnskab, vaskerier mm.....	24.722	15.000	25.100	
Elforbrug, fællesarealer.....	188.627	210.000	201.285	
Betaling fra lejere, el.....	-7.220	-7.300	-7.220	
Vandudgift.....	601.889	600.000	592.273	
Renovation via skattebillet.....	467.918	456.000	442.770	
Anden containerordning.....	0	10.000	0	
	<b>1.275.936</b>	<b>1.283.700</b>	<b>1.254.208</b>	

## NOTER

	Regnskab 2019/20 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
<b>Renholdelse</b>				<b>6</b>
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	77.667	84.000	23.392	
Fjernelse af graffiti.....	12.878	13.500	12.750	
Rengøringsartikler.....	7.728	5.000	1.808	
	<b>98.273</b>	<b>102.500</b>	<b>37.950</b>	
<b>Fælles drift</b>				<b>7</b>
Ekstern viceværtsservice.....	622.500	630.000	622.500	
Drift af varmeinstallationer.....	15.389	30.000	28.319	
Drift af ventilations- og køleanlæg.....	6.297	7.000	6.237	
	<b>644.186</b>	<b>667.000</b>	<b>657.056</b>	
<b>Vedligeholdelse løbende</b>				<b>8</b>
Beplantninger.....	3.500	0	0	
Inventar (udendørsskilte, havemøbler mm.).....	10.715	0	0	
Terræn, grund diverse.....	27.250	0	198.589	
Facader.....	0	0	17.646	
Udv. vinduer/døre.....	38.070	0	85.616	
Porte.....	0	0	844	
Bygning udvendig diverse.....	0	0	8.997	
Trapper og ramper.....	0	0	40.375	
Bygning indvendig diverse.....	0	0	16.074	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	253.906	250.000	52.665	
Varmeanlæg.....	57.525	1.000.000	83.375	
Ventilationsanlæg.....	986	0	0	
Elinstallationer.....	281.998	0	29.744	
Juleudsmykning.....	4.000	0	3.125	
Selvrisiko, forsikringsskade.....	0	0	5.090	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	500.000	0	
	<b>677.950</b>	<b>1.750.000</b>	<b>542.140</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2019/20 kr.</b>	<b>Budget 2019/20 kr.</b>	<b>Regnskab 2018/19 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>9</b>
Administration.....	384.395	384.500	377.011	
Dirigent generalforsamling.....	12.500	12.500	12.500	
Valuarvurdering.....	0	20.000	18.750	
Varmeregnskabshonorar.....	19.010	74.000	72.895	
Revision.....	43.350	44.000	43.350	
Intern revision.....	10.000	10.000	10.000	
Advokat.....	0	25.000	12.500	
Konsulentbistand.....	0	50.000	14.930	
ABF kontingenter.....	14.025	14.000	13.475	
Varmeudgift, bestyrelseslokale.....	1.930	0	1.930	
Repræsentation.....	0	3.000	0	
Honorar til bestyrelsen.....	300.000	300.000	300.000	
Generalforsamling.....	11.375	10.000	20.775	
Beboermøde.....	0	0	14.925	
Møder.....	2.058	5.000	1.380	
Kontorartikler mv.....	0	5.000	3.569	
IT omkostninger.....	0	5.000	672	
Telefon, bredbånd mm.....	904	1.000	904	
Kursusomkostninger.....	0	10.000	0	
Sociale arrangementer.....	2.365	30.000	0	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	17.068	21.000	20.199	
Tab/gevinst på debitorer u/lm, realiseret.....	-15.347	0	-26.593	
	<b>803.633</b>	<b>1.024.000</b>	<b>913.172</b>	
<b>Afskrivninger</b>				<b>10</b>
Afskrivning installationer.....	28.083	48.500	48.501	
	<b>28.083</b>	<b>48.500</b>	<b>48.501</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>11</b>
Renteomkostninger bank.....	39.961	0	0	
Diverse renteomkostninger.....	270	0	0	
	<b>40.231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## NOTER

			Note	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>12</b>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2019.....	18.689.152	537.111		
Kostpris 30. juni 2020.....	18.689.152	537.111		
Opskrivninger 1. juli 2019.....	349.110.848	0		
Opskrivninger 30. juni 2020.....	349.110.848	0		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019.....	0	472.413		
Årets afskrivninger .....	0	28.083		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020.....	0	500.496		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....</b>	<b>367.800.000</b>	<b>36.615</b>		
Offentlige ejendomsvurdering 2019.....	265.000.000			
	2020 kr.	2019 kr.		
<b>Andre tilgodehavender</b>			<b>13</b>	
Tilgodehavende forsikringsrefusion.....	26.167	0		
Tilgodehavender vedr. handler mm.....	99.218	43.119		
Andre tilgodehavender.....	4.095	0		
	<b>129.480</b>	<b>43.119</b>		
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>14</b>	
Nordea 2216-8972 761 053.....	12.685.669	7.265.804		
	<b>12.685.669</b>	<b>7.265.804</b>		
<b>Egenkapital før andre reserver</b>			<b>15</b>	
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. juli 2019..	2.825.305	349.110.848	5.289.036	357.225.189
Andelskapital, fast 1. juli 2019.....	9.233.031			9.233.031
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.145.342	1.145.342
<b>Egenkapital før andre reserver 30. juni 2020.....</b>	<b>12.058.336</b>	<b>349.110.848</b>	<b>6.434.378</b>	<b>367.603.562</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Hensættelse, hovedstandsættelsesfond</b>			<b>16</b>
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond .....	7.637.133	6.972.126	
Henlagt af årets overskud.....	665.007	665.007	
	<b>8.302.140</b>	<b>7.637.133</b>	

Hovedstandsættelsesfondens midler er ikke placeret på en særskilt bankkonto. Foreningen har af rentehensyn valgt at nedbringe prioritetsgælden.

Anvendelse af hovedstandsættelsesfondens midler vil kræve optagelse af yderligere prioritetsgæld.

Pr. 30. juni 2020 er der ikke truffet generalforsamlingsbeslutning om anvendelse af fondens midler til specifikke projekter.

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Anden gæld</b>			<b>17</b>
A-skat og AM-bidrag.....	33.840	11.520	
Rykkergebyr, Newsec.....	0	571	
Skyldig intern revision.....	10.000	10.000	
Skyldig revision.....	43.350	43.350	
Skyldig honorar, valuarvurdering.....	0	18.750	
Skyldig el.....	30.000	31.211	
Skyldig varme.....	72.643	104.491	
Skyldig honorar, Newsec.....	0	12.500	
Skyldigt honorar, varmeregnskab.....	65.000	72.000	
	<b>254.833</b>	<b>304.393</b>	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>18</b>
Indbetalt aconto varme.....	2.047.207	1.996.978	
Afholdte varmeudgifter.....	-1.423.000	-1.473.777	
Varme, reguleringer m.v.....	0	-10.820	
Afregning varme.....	26.652	26.652	
	<b>650.859</b>	<b>539.033</b>	

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

19

**Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Der er i nærværende regnskab ikke afsat udskudt skat, da ophørsbeskatningen forudsætter, at foreningen ikke længere oppebærer skattepligtige indtægter.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 1.070.000, anvendes p.t. ikke.

20

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

21

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2020		30-6-2019	30-6-2018
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	276	15.800	15.800	15.800
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	63	63	63
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	53	53	53
B6	I alt	279	15.916	15.916	15.916

	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: En kombination af oprindelige indskud og indskud efter antal altaner				

D1	Foreningens stiftelsesår	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1937

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
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 <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	367.800.000	23.109	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	38.302.140	2.407	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10		

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

21

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	379
H2 Erhvervslejeindtægter	3
H3 Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	124	121	115

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	21.367
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-511
K3 Teknisk andelsværdi	20.858

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	33	34	43
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	33	34	43

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	99 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	165	0	0



## NOTER

Note

**Andelsværdiberegning**

22

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 367.603.562.

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 12).....	18.689.152
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	367.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	265.000.000

Ejendommen blev den 29. august 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Nordicals til en kontant handelspris på kr. 367.800.000 pr. 30. juni 2019. Vurderingen er således indhentet før den 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Andelsværdierne foreslås fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2020.....	367.603.562	
Andelskapital, altanreovering.....	-9.233.031	
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	367.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>367.800.000</u>	0
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommene, kursudsving på prioritetsgæld m.v.....		-30.000.000
Foreningens formue pr. 30. juni 2020.....		<b>328.370.531</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{328.370.531}{2.825.305} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 116,2248.

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 116,2248, svarende til 20.738,97 kr. pr. m<sup>2</sup>. Andelsindskuddet udgør 178,44 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Hertil skal tillægges Andelskapital, altanreovering for at opnå den samlede værdi af den enkelt andel. Specifikation af fordelingen af formuen fremgår af følgende sider.

## NOTER

Note

## Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

22

## Fordeling af Andelskapital, altanrenovering

	Fordelingstal i alt	Kr. i alt	Pr. fordel- ingstal (m <sup>2</sup> )
0 altaner .....	324,5	131.998	406,77
1 altan .....	2.486,0	1.209.335	486,46
2 altaner .....	13.023,0	7.891.698	605,98
I alt .....	<b>15.833,5</b>	<b>9.233.031</b>	

Den samlede pris opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom fordeles på de enkelte andele som følger:

	I alt	Pr. fordel- ingstal (m <sup>2</sup> )
Andelskapital .....	2.825.305	178,44
Formue herudover .....	<u>325.545.226</u>	<u>20.560,53</u>
	328.370.531	20.738,97
Indskud, altanrenovering 1991/92 .....	9.233.031	Variabelt
	<b>337.603.562</b>	

	Andels- kapital	Altan- renovering	Formue herudover	Pr. fordel- ingstal (m <sup>2</sup> )
0 altaner:.....	178,44 +	406,77 +	20.560,53 =	21.145,74
1 altan:.....	178,44 +	486,46 +	20.560,53 =	21.225,43
2 altaner:.....	178,44 +	605,98 +	20.560,53 =	21.344,95

En udregning af prisen pr. lejlighedstype gældende til næste generalforsamling fremgår af følgende side:



## Clara Vif Waage

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-525236789409  
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 15:34:48  
Underskrevet med NemID

## Dominik Valentin Simonsen

---

Intern revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-283069717268  
Tidspunkt for underskrift: 29-10-2020 kl.: 10:19:36  
Underskrevet med NemID

## Frederik Dreijøe Seidelin

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-093897332521  
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 15:57:55  
Underskrevet med NemID

## Henrik Bugge Skou

---

Intern revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-201350217771  
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 15:46:21  
Underskrevet med NemID

## Jesper Buch

---

Revisor NEM ID  
RID: 1253785165915  
Tidspunkt for underskrift: 29-10-2020 kl.: 10:33:52  
Underskrevet med NemID

## Maria Dradrach Law

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-918195263578  
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 11:42:26  
Underskrevet med NemID

## Michael Sæderup

---

Formand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-035081083541  
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2020 kl.: 12:22:52  
Underskrevet med NemID

## Nadia Tømmerup

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-769506431042  
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2020 kl.: 09:41:58  
Underskrevet med NemID