



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

## **ANDELSBOLIGFORENINGEN KORSIKA & MILANOGÅRDEN**

### **ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

This document has esignatur Agreement-ID: 70f2arTwwZkm250888617

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Interne revisorers påtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	8
Ledelsesberetning.....	9-15
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18
Resultatopgørelse.....	19
Balance.....	20-21
Egenkapitalopgørelse.....	22
Noter.....	23-33
Andelsværdiberegning.....	31-33

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården Milanovej 3 A 2300 København S  Ejendomme: Matr.nr. 3748, 3749, 3777 og 3778 Sundbyøster, København  CVR-nr.: 63 99 93 18 Stiftet: 1. april 1964 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Bestyrelse</b>	Frederik Dreijøe Seidelin, forperson Clara Vif Waage Maria Dradrach Law Michael Sæderup Nadia Tømmerup
<b>Intern revision</b>	Henrik Bugge Skou 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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. september 2023

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Frederik Drejøe Seidelin  
Forperson

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

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

\_\_\_\_\_  
Michael Sæderup

\_\_\_\_\_  
Nadia Tømmerup

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023. 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 2023.

Kgs. Lyngby, den 22. september 2023

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 2022 - 30. juni 2023 og har intet fundet at bemærke.

København, den 22. september 2023

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

\_\_\_\_\_  
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 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 22. september 2023

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.....	274	15.833,50
Erhvervslejemål.....	1	63,00
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	53,00
	<b>276</b>	<b>15.949,50</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.....	16.737	16.615
Valuarvurdering.....	23.229	23.060
Anskaffelsessum (kostpris).....	1.180	1.172
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-560	-556
Reserver uden for andelsværdi.....	2.397	2.379
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		312
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....		794
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		22 %
Øvrige omkostninger.....		78 %
Finansielle poster, netto.....		0 %
		<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 2022. For bestyrelsen har det forgangne år i sædvanlig stil været travlt med drift og udvikling af vores ejendom.

I den følgende beretning vil bestyrelsen orientere generalforsamlingen om sit arbejde og forenings tilstand.

### Bestyrelsen

Bestyrelsens fem medlemmer har leveret en solid indsats siden sidste generalforsamling. Der har været fokus på forbedringer på ejendommen, herunder etableret nyt lys i kældrene og forestå renovering af foreningens koldtvandsrør. Herudover har bestyrelsen brugt en del ressourcer på forarbejdet til en række projekter, som redegøres for nedenfor. Endelig har der i løbet af året været mange administrative opgaver, som har krævet en del opmærksomhed.

### Revision

I slutningen af august blev der afholdt regnskabsmøde, hvor foreningens eksterne revisionsfirma BDO inviterede bestyrelsen, de interne revisorer og vores administrator, Newsec. På mødet blev det aflagte regnskab og næste års budget gennemgået. Samtidig blev en række spørgsmål om foreningens drift afklaret.

De interne revisorer - Henrik Skou og Dominik Simonsen - har i skrivende stund ikke anmeldt nogen anmærkninger vedrørende bestyrelsen og dens arbejde i 2022/2023.

### Valg

På generalforsamlingen i 2023 er tre poster i bestyrelsen på valg:

Clara Waage har besluttet sig for at stoppe i bestyrelsen og genopstiller derfor ikke. Resten af bestyrelsen takker Clara for de fem år hun har siddet i bestyrelsen.

Maria Law og Michael Sæderup genopstiller.

Endvidere skal der vælges to bestyrelsessuppleanter samt interne revisorer.

En post i bestyrelsen forudsætter, at man er villig til at bruge en del tid på bestyrelsesarbejdet. Opgaverne er mangeartede og varierer fra simple til komplekse. Der skal håndteres daglige mails fra andelshavere, fra administrator og advokat om løbende sager samt fra andre personer der skriver til foreningens mailadresse. Samtidig øges kompleksiteten i lovgivningen, og væsentlig tid til administration må derfor forventes. Derudover har foreningen mange driftsopgaver og projekter, hvilket fordrer kontakt til foreningens varmemester og mange forskellige håndværkere, styring af vedligeholdelsesarbejde og udviklingsprojekter på foreningens bygninger samt indhentning af tilbud til forestående arbejde. Tidsforbruget afhænger af hvilken post man indtager i bestyrelsen, men som hovedregel kan det ikke gøres på under 10-15 timer om ugen.

### Foreningens økonomi

Foreningen har i regnskabsåret 2022/2023 et mindre overskud på ca. 0,5 mio. kr. Enkelte budgetposter er overstegte det forventede, men udgifterne til fx vand, skatter/afgifter og løbende vedligeholdelse har været lavere end budgetteret. Overskuddet tilgår foreningens egenkapital og samtidig er foreningens likvide beholdning øget tilsvarende til ca. 8,5 mio. kr.

Efter flere år med lav og dernæst negativ forrentning af foreningens indestående er det nu blevet muligt at få knap 3 pct. i rente på en større del af foreningens midler. Bestyrelsen vil løbende vurdere mulighederne for at få forrentet foreningens indestående, hvilket også afspejles i det foreslåede budget.

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

Foreningen har på nuværende tidspunkt ingen lån. Bestyrelsen forventer, at det først bliver relevant at optage lån i forbindelse med større renoveringsprojekter.

### **Forslag til budget, andelskronen og hensættelser**

Som tidligere år vurderer bestyrelsen, at foreningen ikke har behov for yderligere likvider. Bestyrelsens forslag til budget for 2023/2024 har derfor balance mellem indtægter og udgifter på driftssiden samt anvendelse af midler fra hovedstandsættelsesfonden til større renoveringsprojekter. Se mere herom nedenfor.

Generalforsamlingen besluttede i 2020 at fastfryse vurderingen fra 2019 på 367 mio. kr. på baggrund af dansk lov, som giver andelsforeninger med valuarvurdering mulighed for at fastfryse andelskronen på ubestemt tid ud fra en valuarvurdering, der er foretaget før 1. juli 2020. Generalforsamlingen genbekræftede fastfrysningen i 2021 og 2022, og derfor har bestyrelsen ikke rekvireret en ny vurdering af ejendommens værdi. Bestyrelsen foreslår at fastholde fastfrysningen, som giver stabilitet i foreningens andelskrone; en ny vurdering kan ikke fastfryses og ville derfor medføre, at foreningens andelskrone ændres hvert år.

I lighed med de seneste år foreslår bestyrelsen at bevare foreningens hensættelser, som svarer til godt 10 pct. af foreningens værdi. Hensættelserne garderer andelshaverne mod værdireguleringer, fx såfremt der igen kommer usikkerhed og ustabilitet i samfundsøkonomien generelt. Samtidig betyder hensættelserne, at generalforsamlingen har mulighed for at igangsætte vedligeholdelsesprojekter af en vis størrelse, uden at disse medfører nedskrivninger af andelskronen. Endelig vil det inden for det næste årti sandsynligvis blive nødvendigt for foreningen at overveje større projekter, såsom omfugning for at sikre klimaskærmen, kloakeringsarbejde, nye ruder og eventuelt vedligehold af varmesystemet.

På baggrund af ovenstående indstiller bestyrelsen at generalforsamlingen sammen med forslag til budgettet for 2023/2024 beholder fastfrysningen af valuarvurderingen fra 2019 og fastholder det eksisterende eksisterende niveau for hensættelser.

### **Foreningens drift**

#### **Vaskeri**

I de seneste år har der flere gange været tekniske udfordringer med vaskerierne hvilket har betydet, at opkrævningerne har været flere måneder forsinkede. Bestyrelsen beklager eventuelle gener i den forbindelse.

Samtidig har bestyrelsen været nødsaget til at hæve priserne på vask og tørring for at dække større udgifter til el. Grundet exceptionelt høje energipriser har der i regnskabsåret 2022/2023 været et underskud på vaskeriet på 26.247 kr., som dog modsvares af, at vaskeriet i flere år har givet et beskedent overskud.

Generelt set er vaskemaskinerne gamle og slidte. Bestyrelsen foreslår derfor, at generalforsamlingen godkender en renovering af vaskerierne, jf. indkaldelsen.

#### **Renovering af lejligheder**

Bestyrelsen har i årets løb konstateret, at flere beboere har udført uretmæssige forandringer og renoveringsprojekter. For flere af projekternes vedkommende har der ikke været dokumentation på, at de er udført håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med loven.

Bestyrelsen kan ikke tolerere forandringer, der ikke er udført lovmæssigt, da byggesjusk - særligt hvad angår køkkener, badeværelser, el-installationer og bærende vægge - i værste fald kan være til skade for foreningens bygninger og for andre andelshavere. Det skal understreges, at enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Denne godkendelse skal sikre, at bestyrelsen har overblik over større forandringer i lejlighederne.

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

For at styrke foreningens muligheder for at skride ind over for andelshavere, der ikke kan bevise at de har udført deres forandringer lovmæssigt, foreslår bestyrelsen en ændring af vedtægternes §10 om forandringer, jf. indkaldelsen.

### Vicevært/varmemester

Tårnby Ejendomsservice har været foreningens vicevært/varmemester siden april 2016. Samarbejdet omfatter blandt andet viceværtservice, tømning af affaldsskakter, trappevask og en række andre forefaldende opgaver. Det daglige arbejde i foreningen klares af Bo og Sarah.

Overordnet set er samarbejdet med Tårnby Ejendomsservice godt, og bestyrelsen arbejder gennem løbende dialog for at forbedre viceværtservicen yderligere.

Bo og Sarah har deres daglige gang i foreningen, men de kommer ikke ind i alle opgange hver dag, og de ser heller ikke foreningen i alt slags vejr. Ligesom sidste år vil bestyrelsen derfor opfordre alle beboere til at gøre viceværten opmærksom på problemer. **Ring eller send en e-mail til viceværten (med bestyrelsen CC), hvad end det er en pære på fjerde sal der er gået, en gadedør der smækker for hårdt, eller en tagrende der er i stykker.**

Endelig er det - som altid - vigtigt at viceværten kontaktes om akutte driftsproblemer, såsom opstigende vand i gården, strøm- eller vandafbrydelse med videre. Afslutningsvist bemærkes det, at viceværten ikke benytter foreningens Facebook-gruppe.

### Foreningens projekter

#### Afslutning af el-projekter

Siden 2019 har bestyrelsen haft fokus på at renovere foreningens el-forsyning, som var den oprindelige fra ejendommens opførelse i 1937. En række projekter har bragt renoweringen i mål med nye hovedkabler og -tavler, jordspyd og el-stigeledninger. Tilsammen vurderer bestyrelsen, at hele foreningens el-infrastruktur efter de omfattende renoweringsarbejder nu kan holde til de større belastninger som kræves i fremtiden.

El-stigeledningerne blev udskiftet af Elimar i første halvår af 2022, og bestyrelsen har derfor sammen med Elimar haft 1 års-gennemgang, hvor der blev fulgt op på enkelte problemer, som beboere havde meddelt bestyrelsen var opstået i forbindelse med udskiftningen. Såfremt der ved udgangen af oktober i år ikke er meddelt yderligere problemer til bestyrelsen, anses projektet som endeligt afsluttet.

#### Optimering af varmesystemet

Generelt set er foreningens varmesystem efter flere års prioritering i god stand. Dog er der 5-10 procent af beboerne, som oplever udfordringer med at få en komfortabel indendørstemperatur i vinterhalvåret. Dette var også tilfældet før hovedrenoveringen af varmecentralerne i 2020-2021.

Det er en høj prioritet for bestyrelsen, at varmesystemet fungerer tilfredsstillende for så mange som muligt, samtidig med at der skal sikres en økonomisk fornuftig drift. Der er derfor behov for justeringer af systemet, så varmen bliver optimalt fordelt til alle lejligheder. Det er et meget omfattende arbejde, som gøres komplekst ved at andre forhold i lejlighederne (fx manglende vedligehold af tætningslister eller ændring af lejlighedens grundplan) og beboernes adfærd kan betyde store forskelle i komforttemperaturen i sammenlignelige lejligheder.

Medio oktober rundleder bestyrelsen et spørgeskema, som alle andelshavere opfordres til at udfylde og aflevere til bestyrelsen. Håbet er at det kan hjælpe med at danne overblik over, hvor udfordringerne er størst.

#### Anden større vedligeholdelse

Ud over de større projekter beskrevet ovenfor, går bestyrelsen systematisk til værks med løbende vedligeholdelse. Foreningens nuværende vedligeholdelsesplan vidner om, at vores ejendom er i en rimelig stand.

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

I året der er gået, er der etableret nyt lys i kælderarealerne og udskiftet rør til koldt vand. Derudover har bestyrelsen arbejdet for at etablere brandhæmmende vægge på vores lofter. Markedsdialogen har vist sig at være særdeles kompliceret, men som bestyrelsens foreslåede budget vidner om, arbejdes der videre med projektet.

Endelig er det planen, at de gamle lamper udendørs skal udskiftes, hvilket også fremgår som en selvstændig post på bestyrelsens forslag til årets budget. Bestyrelsen har allerede fået udskiftet to lamper i Milanogården som en prøve, og prioriteten er at finde lamper der sparer el og kræver mindre vedligehold. Samtidig er ønsket at de nye lamper skal give bedre lys i gården uden at være til gene.

### Bestyrelsens andre fokusområder

#### **Sociale tiltag**

Bestyrelsen har det sidste år holdt juletræstænding med julegløgg og et lille bål samt sommerfest, begge i den store gård ud mod Palermovej.

Tusind tak til alle beboere, der møder op og er med til at skabe fællesskab i vores store forening. Bestyrelsen håber at beboere vil deltage i de kommende begivenheder. Allerede nu kan man sætte et kryds i kalenderen til juletræstænding den 26. november 2023 i den store gård ved Palermovej.

#### *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.

#### *Arbejdsrum*

Der blev for nogle år tilbage etableret et arbejdsrum/værksted i Korsikagården. Det er blevet taget godt imod, og flere beboere har stillet større værktøj til rådighed for alle beboere. Bestyrelsen opfordrer alle til at bruge rummet og hjælpe med at holde det pænt.

#### **Nye parkeringszoner**

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 19. juni at gennemføre forslag om nye parkeringszoner med tidsbegrænsning. I den forbindelse vil den zone vores forening tilhører (Lergravsparken), blive udvidet mod nord, og tidsbegrænsningen vil blive udvidet til kl. 22. Umiddelbart syd for Palermovej vil der blive indført en ny licenszone (Sundbyøster), som beboere i vores forening ikke vil have mulighed for at få licens til. Beslutningen er truffet på trods af mange høringsvar med forslag til alternativer fra beboere i vores forening.

Bestyrelsen har løbende forsøgt at indgå i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen om udfordringerne, som de nye zoner vil give. Desværre ser bestyrelsen det som urealistisk at ændre zonerne. Forvaltningen har imidlertid affejet bestyrelsens bekymringer, og har behandlet henvendelserne med kritisabel langsommelighed og manglende intern koordinering.

#### **Problemer med affald og skakter**

I lighed med tidligere år må bestyrelsen desværre komme med en henstilling til alle beboere om at overholde foreningens og kommunens regler vedrørende affald.

**Der er to særlige store udfordringer: affaldsskakterne bliver misbrugt på månedlig basis, og affald sorteres forkert.**

Affaldsskakterne må **udelukkende** benyttes til indpakket husholdningsaffald. De må ikke anvendes til at bortskaffe farlige genstande (fx glas, køkkenknive, kanyler), genstande der kan stoppe dem til (fx pizzabakker) eller affald der skulle have været sorteret til genbrug.

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

Københavns Kommune kræver på baggrund af lovgivningen, at alle borgere sorterer deres affald i 10 fraktioner. Det er den enkelte beboer, der er forpligtet til at orientere sig i kommunens regler og sortere korrekt, men foreningen hæfter som helhed for eventuel fejlsortering. Bestyrelsen har oplevet en del tilfælde, hvor enkelte beboere har sorteret forkert. Særligt er der udfordringer med, at papcontaineren bruges til fx mælkekartoner (som skal sorteres som plast) og pizzabakker (som skal i restaffald). Fejlsortering er til skade for hele foreningen, idet kommunen kan pålægge foreningen en afgift i tilfælde af tilbagevendende problemer med sortering.

Bestyrelsen ser meget alvorligt på disse problemer, og der uddeles en afgift på 1.500 kr. i de tilfælde, hvor det kan identificeres hvem der har smidt affald, misbrugt skakterne eller fejlsorteret.

### Salg

Der har været omkring 30 salg af lejligheder i regnskabsperioden. Det går stærkt på andelsboligmarkedet, og salgene sker normalt uden nedslag i prisen.

#### *Fast salgsprocedure og leverandører til el- & VVS-tjek samt vurderinger.*

Bestyrelsen ønsker at komme ulovlige eller fejlbehæftede VVS- og elinstallationer til livs, da de kan medføre fx vand- og brandskader til fare for foreningens bygninger og beboere. Derfor har bestyrelsen i mange år haft en fast salgsprocedure, der kræver udbedring af alle fejl og ulovligheder i lejligheder, der sælges eller fremlejes.

I sammenhæng med ønsket om lovlige og velfungerende installationer i lejlighederne har bestyrelsen udpeget faste leverandører til el- og VVS-tjek og vurderinger for at sikre ens kvalitet. Firmaerne er udvalgt gennem bestyrelsens gode erfaringer med deres service og kvalitet samt deres kendskab til vores forening og installationer.

El- og VVS-tjek samt vurderingsrapporter gælder i seks måneder, og de kan derfor ofte laves allerede, når man begynder at gå med salgstanker.

Nogle fraflyttede andelshavere har været utilfredse med den faste salgsprocedure og kan ikke forstå, at det er nødvendigt at lovliggøre lejligheden ved fraflytning. Bestyrelsens prioritet er imidlertid at foreningen er sikker at bo i, og der er derfor ingen planer om at ændre proceduren.

#### *Penge under bordet ved salg af lejlighed*

Igen i det forgangne år har bestyrelsen haft enkelte overdragelser, 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 opfordrer 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 straffet og pålagt at betale overprisen tilbage.

Kontakt også straks Newsec eller bestyrelsen, hvis du hører om en sælgende andelshaver, der forlanger penge under bordet.

### Vinduer

Det koster foreningen 5.000-15.000 kr. at reparere et enkelt vindue, og bestyrelsen erfarer, at der er sket en stigning i antallet af sager, hvor et vindue skal repareres, enten fordi en andelshaver ikke har vedligeholdt det, eller fordi det stod åbent og blev taget af et vindstød. Alle vinduer skal derfor vedligeholdes (herunder oprensning og smøres mindst én gang årligt) og sikres med krog, når de er åbne.

### Korttidsudlejning (fx. Airbnb)

Ifølge foreningens vedtægter (§11) er fremleje kun tilladt efter aftale med bestyrelsen. Al korttidsudlejning betragtes som fremleje. Reglerne er vedtaget af generalforsamlingen og er med til at skabe en tryk forening, hvor vi ved hvem der bor i lejlighederne, hvor vi sikrer at fremleje overholder loven, og hvor alle der bor i foreningen er indforstået med husordenen.

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

Det skal derfor understreges at det er eksklusionsgrundlag at benytte fx Airbnb til udlejning af en lejlighed, med mindre bestyrelsen giver tilladelse til det.

### Vandskader og vandspild

Igen i år har der heldigvis været få vandskader i forhold til tidligere år, men da vandskader kan forrette stor skade, er det stadig et fokusområde for bestyrelsen.

**Det er andelshavernes eget ansvar, at vådrum, opvaske- og vaskemaskine m.v. 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 begynder at dryppe eller på anden måde er beskadiget. Foreningen afholder omkostningerne til udbedringen af radiatorer, hvis beboeren tager kontakt i tide.

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

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 i lejligheden et par gange dagligt, så vi undgår fugtigt indeklima, som både skader helbredet og vores bygninger. Hvis andelshavere oplever problem, så kontakt bestyrelsen.

### Brandfare

Bestyrelsen vil igen i år gøre opmærksom på, at der ikke må kastes cigaretskodder (eller andet) ned fra altanerne. Det er farligt for andre beboere, og for nogle år siden opstod der brand i foreningen på grund af skodder, der blev kastet ud over en altan af festglade gæster.

### Generelt om foreningen

#### Hjemmesiden og ProBo

På bestyrelsens hjemmeside ([www.abkm.dk](http://www.abkm.dk)) er der et online nyhedsfeed. Samtidig kan de fleste oplysninger som beboerne efterspørger, findes på hjemmesiden. Derfor er det en god idé at tjekke den, hvis der opstår spørgsmål, inden der tages kontakt til varmemesteren, Newsec eller bestyrelsen.

Newsec har indført hjemmesiden ProBo til kommunikation og information: [abkm.probo.dk](http://abkm.probo.dk). På siden lægger bestyrelsen og Newsec alle de oplysninger, der nu ligger på hjemmesiden, fx årsrapporter og referater fra afholdte generalforsamlinger. Derudover kan alle andelshavere opdatere egne oplysninger, så Newsec og bestyrelsen altid har en opdateret e-mail-adresse og telefonnummer.

I en periode vil vi fastholde den nuværende hjemmeside, men det er intentionen at foreningen gradvist overgår til ProBo.

#### Foreningens gruppe på Facebook

Foreningens Facebook-gruppe 'Andelsboligforeningen ABKM' er populær. Siden er en hjælp til beboerne, så de kan kommunikere med hinanden, og dette skal selvfølgelig gøres i en ordentlig tone.

Siden er tænkt som en lukket gruppe for ABKM, men der er ikke garanti for, at der kun er andelshavere i ABKM på siden. Bestyrelsen bruger ikke tid på at gennemgå alle relationer og ser heller ikke grund til at gøre dette.

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

Også i år har bestyrelsen oplevet, at beboere klager over problemer på Facebook i stedet for at henvende sig direkte til bestyrelsen eller viceværten. Det er vigtigt, at al kommunikation med bestyrelsen fortsat foregår direkte på e-mail [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 postkassen på Milanovej 3A. Det er vigtigt for behandlingen af sager, at bestyrelsen har ordentlig dokumentation ved henvendelser, og Facebook egner sig ikke til dette.

### **Newsec**

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

Siden sidste generalforsamling er en ny kontaktperson, Pia Hallgren Münster-Swendsen, blevet tilknyttet den daglige administration af foreningen. Overgangen er sket uden problemer, og bestyrelsen er glade for det daglige samarbejde med Pia.

### **Elektroniske låse**

Låsene på alle fællesdøre i foreningen blev udskiftet i 2021 til et moderne elektronisk låsesystem. Bestyrelsen vil minde alle beboere om at meddele bestyrelsen, hvis en nøgle/brik bliver væk, så den kan deaktiveres for at undgå, at uvedkommende får adgang til vores opgange. Samtidig opfordres beboere til at kontakte varmemesteren, når låsene indikerer, at de er ved at løbe tør for batteri (låsen viser fire røde blink, hvorefter den låses op).

### **Opsamling**

Ovenstående beretning giver forhåbentlig et godt afsæt til generalforsamlingen den 26. oktober 2023, hvor årsrapporten, budgettet, nyt vaskeri og ændring af vedtægternes §10 skal drøftes i tilgift til andre forslag der måtte komme.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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.

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.

### 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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.



## 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til 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 fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### 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 acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 22, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven 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 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.
Boligafgift.....	1	5.630.151	5.630.100	5.631.231
Lejeindtægt, erhverv.....		50.046	49.600	41.826
Vaskeri.....	2	124.559	120.000	125.506
Øvrige indtægter.....	3	72.600	25.000	54.205
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>5.877.356</b>	<b>5.824.700</b>	<b>5.852.768</b>
Forsikring og ejendomsskatter.....	4	-878.364	-897.300	-864.570
Forsyning.....	5	-1.341.625	-1.430.700	-1.220.328
Renholdelse.....	6	-101.738	-99.500	-91.314
Fælles drift.....	7	-626.881	-662.000	-632.218
Vedligeholdelse, løbende.....	8	-166.649	-800.000	-380.622
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	9	-988.851	-500.000	-1.633.395
Administrationsomkostninger.....	10	-901.701	-1.002.500	-947.350
Vaskeriomkostninger.....	11	-141.706	-119.000	-109.345
Afskrivninger.....	12	-9.100	-9.100	-9.100
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-5.156.615</b>	<b>-5.520.100</b>	<b>-5.888.242</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>720.741</b>	<b>304.600</b>	<b>-35.474</b>
Andre finansielle omkostninger.....	13	-18.062	-100.000	-89.447
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>702.679</b>	<b>204.600</b>	<b>-124.921</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>702.679</b>	<b>204.600</b>	<b>-124.921</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		665.007	665.000	665.007
Anvendt fra hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		-513.851	-500.000	-1.351.719
Overført restandel af årets resultat.....		551.523	39.600	561.791
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>702.679</b>	<b>204.600</b>	<b>-124.921</b>

**BALANCE 30. JUNI**

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		386.315.000	369.340.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		9.350	18.450
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>14</b>	<b>386.324.350</b>	<b>369.358.450</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>386.324.350</b>	<b>369.358.450</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		27.190	34.801
Andre tilgodehavender.....	15	167.871	152.353
Periodeafgrænsningsposter.....		153.475	118.486
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>348.536</b>	<b>305.640</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>16</b>	<b>15.904.841</b>	<b>11.556.081</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>16.253.377</b>	<b>11.861.721</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>402.577.727</b>	<b>381.220.171</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital.....		2.825.305	2.825.305
Andelskapital, altanreovering.....		9.233.031	9.233.031
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		367.625.848	350.650.848
Overført resultat.....		7.560.354	7.008.831
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>387.244.538</b>	<b>369.718.015</b>
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		7.948.591	7.797.435
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		7.948.591	7.797.435
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>7.948.591</b>	<b>7.797.435</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>395.193.129</b>	<b>377.515.450</b>
Deposita og forudbetalt leje.....		12.388	10.551
Langfristede gældsforpligtelser.....		12.388	10.551
Mellemregning andelshavere ved salg.....		5.860.879	2.660.125
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		33.260	5.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		86.930	72.633
Selskabsskat.....		0	1.606
Anden gæld.....	17	664.467	285.442
Varmeregnskab.....	18	726.674	668.679
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.372.210	3.694.170
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.384.598</b>	<b>3.704.721</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>402.577.727</b>	<b>381.220.171</b>
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)	21		
Nøgleoplysninger	22		
Andelsværdiberegning	23		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI**

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
<b>Andelskapital</b>		
Andelskapital.....	2.825.305	2.825.305
Andelskapital, altanrenovering.....	9.233.031	9.233.031
	<b>12.058.336</b>	<b>12.058.336</b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Primo.....	350.650.848	349.810.848
Årets tilgang.....	16.975.000	840.000
	<b>367.625.848</b>	<b>350.650.848</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	7.008.831	6.447.040
Rest af årets resultat.....	551.523	561.791
	<b>7.560.354</b>	<b>7.008.831</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>387.244.538</b>	<b>369.718.015</b>
<b>Hensættelse, hovedstandsættelsesfond</b>		
Primo.....	7.797.435	8.484.147
Henlagt af årets overskud.....	665.007	665.007
Årets afgang.....	-513.851	-1.351.719
	<b>7.948.591</b>	<b>7.797.435</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>7.948.591</b>	<b>7.797.435</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>7.948.591</b>	<b>7.797.435</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>395.193.129</b>	<b>377.515.450</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2022/23 kr.</b>	<b>Budget 2022/23 kr.</b>	<b>Regnskab 2021/22 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Boligafgift</b>				<b>1</b>
Boligafgift.....	4.940.052	4.940.000	4.940.176	
Hovedstandsættelsesfond (grundfond).....	665.007	665.000	665.007	
Lejeindtægt, kælderrum medlemmer.....	25.092	25.100	26.048	
	<b>5.630.151</b>	<b>5.630.100</b>	<b>5.631.231</b>	
<b>Vaskeri</b>				<b>2</b>
Fællesvaskeri.....	122.969	120.000	123.246	
Salg af vaskebrikker.....	1.590	0	2.260	
	<b>124.559</b>	<b>120.000</b>	<b>125.506</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>3</b>
Salg af nøglebrikker.....	1.600	0	6.705	
Affaldshåndteringsgebyr.....	2.500	0	5.500	
Fraflyttergebyr.....	68.500	25.000	42.000	
	<b>72.600</b>	<b>25.000</b>	<b>54.205</b>	
<b>Forsikring og ejendomsskatter</b>				<b>4</b>
Ejendomsskat.....	672.942	701.300	672.942	
Bygningsforsikring.....	205.422	196.000	190.816	
Erhvervsansvarsforsikring.....	0	0	812	
	<b>878.364</b>	<b>897.300</b>	<b>864.570</b>	
<b>Forsyning</b>				<b>5</b>
Varmeregnskab, fællesområde.....	17.248	30.000	21.514	
Elforbrug, fællesarealer.....	175.818	180.000	136.972	
Betaling fra lejere, el.....	-7.800	-7.300	-7.710	
Vandudgift.....	470.019	600.000	527.001	
Renovation via skattebillet.....	686.055	620.000	540.151	
Anden containerordning.....	0	5.000	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	285	3.000	2.400	
	<b>1.341.625</b>	<b>1.430.700</b>	<b>1.220.328</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>6</b>
Snerydning, grus og saltning.....	5.134	0	0	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	83.239	84.000	78.260	
Fjernelse af graffiti.....	13.365	13.500	13.054	
Rengøringsartikler.....	0	2.000	0	
	<b>101.738</b>	<b>99.500</b>	<b>91.314</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2022/23 kr.</b>	<b>Budget 2022/23 kr.</b>	<b>Regnskab 2021/22 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Fælles drift</b>				<b>7</b>
Ekstern viceværtsservice.....	622.500	635.000	622.500	
Artikler fællesarealer.....	6.818	5.000	534	
Drift af varmeinstallationer.....	1.619	15.000	2.753	
Drift af ventilations- og køleanlæg.....	-6.500	7.000	6.431	
Drift af adgangskontrolanlæg.....	2.444	0	0	
	<b>626.881</b>	<b>662.000</b>	<b>632.218</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>8</b>
Terrænbelægning.....	9.938	0	4.994	
Terræn, grund diverse.....	0	0	21.556	
Facader.....	2.500	0	0	
Udv. vinduer/døre.....	30.755	0	15.662	
Porte.....	14.049	0	16.103	
Altaner.....	0	0	-5.431	
Bygning udvendig diverse.....	0	0	3.563	
Trapper.....	0	0	57.938	
Bygning indvendig diverse.....	7.024	0	0	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	31.749	0	58.489	
Varmeanlæg.....	9.809	0	69.236	
Ventilationsanlæg.....	0	0	46.588	
Gasinstallationer.....	0	0	1.284	
Elinstallationer.....	56.950	0	70.509	
Skilte mv.....	0	0	6.833	
Nøglebrikker.....	0	0	6.298	
Juleudsmykning.....	3.875	0	7.000	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	800.000	0	
	<b>166.649</b>	<b>800.000</b>	<b>380.622</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>9</b>
Nye låse øvrige døre.....	0	0	-14.112	
Renovering af elstigledninger.....	0	0	1.351.719	
Etablering af nye hovedkabler.....	0	0	295.788	
Renovering af lamper i kælder.....	391.101	350.000	0	
Udskiftning af koldtvandsrør i kælder.....	475.000	0	0	
Udskiftning af switch's.....	122.750	150.000	0	
	<b>988.851</b>	<b>500.000</b>	<b>1.633.395</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2022/23</b>	<b>Budget 2022/23</b>	<b>Regnskab 2021/22</b>	<b>Note</b>
	kr.	kr.	kr.	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>10</b>
Administration.....	376.908	376.000	399.488	
Dirigent generalforsamling.....	8.000	8.000	8.000	
Varmeregnskabshonorar.....	63.147	74.000	64.484	
Revision.....	40.000	46.000	45.000	
Intern revision.....	10.000	10.000	10.000	
Advokat.....	0	25.000	0	
Konsulentbistand.....	18.000	50.000	0	
ABF-kontingent.....	15.263	15.500	14.850	
Repræsentation.....	787	3.000	0	
Honorar til bestyrelsen.....	300.000	300.000	300.000	
Generalforsamling.....	17.850	20.000	18.650	
Møder.....	2.997	5.000	1.198	
Kontorartikler mv.....	0	5.000	2.525	
IT-omkostninger.....	2.366	3.000	2.496	
Telefon, bredbånd mm.....	659	2.000	1.265	
Kursusomkostninger.....	0	0	135	
Sociale arrangementer.....	8.794	30.000	45.051	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	26.724	30.000	25.161	
Tab/gevinst på debitorer u/lm, realiseret.....	10.206	0	9.047	
	<b>901.701</b>	<b>1.002.500</b>	<b>947.350</b>	
<b>Vaskeriomkostninger</b>				<b>11</b>
Serviceabonnement.....	33.050	42.000	31.840	
Forbrugsmaterialer.....	0	2.000	0	
Elforbrug.....	104.518	70.000	69.486	
Vedligeholdelse.....	4.138	5.000	8.019	
	<b>141.706</b>	<b>119.000</b>	<b>109.345</b>	
<b>Afskrivninger</b>				<b>12</b>
Afskrivning installationer.....	9.100	9.100	9.100	
	<b>9.100</b>	<b>9.100</b>	<b>9.100</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>13</b>
Renteomkostninger bank.....	17.775	100.000	89.447	
Ej fradragsberettigede renter.....	162	0	0	
Diverse renteomkostninger.....	125	0	0	
	<b>18.062</b>	<b>100.000</b>	<b>89.447</b>	

## NOTER

			Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>14</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2022.....	18.689.152	537.111	
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>	<b>18.689.152</b>	<b>537.111</b>	
Opskrivninger 1. juli 2022.....	350.650.848	0	
Årets opskrivninger .....	16.975.000	0	
<b>Opskrivninger 30. juni 2023.....</b>	<b>367.625.848</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	0	518.661	
Årets afskrivninger .....	0	9.100	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>527.761</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>	<b>386.315.000</b>	<b>9.350</b>	
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 18.689.152 kr.			
	2023 kr.	2022 kr.	
<b>Andre tilgodehavender</b>			<b>15</b>
Tilgodehavende forsikringsrefusion.....	13.288	26.167	
Tilgodehavender vedr. handler m.m.....	66.232	125.773	
Andre tilgodehavender.....	88.351	413	
	<b>167.871</b>	<b>152.353</b>	
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>16</b>
Nordea 2216-8972 761 053.....	15.899.994	11.552.547	
Nordea 2216-8982 564 868.....	4.847	3.534	
	<b>15.904.841</b>	<b>11.556.081</b>	
<b>Anden gæld</b>			<b>17</b>
A-skat og AM-bidrag.....	10.968	11.369	
Skyldig intern revision.....	30.000	20.000	
Skyldig revision.....	40.000	45.000	
Skyldig el.....	17.111	40.000	
Skyldig varme .....	5.313	25.986	
Skyldig GDPR.....	0	769	
Skyldig dirigent GF.....	28.500	12.500	
Skyldig vicevært.....	12.637	11.325	
Skyldigt honorar, varmeregnskab.....	35.000	65.000	
Skyldig vedligeholdelse.....	475.000	33.681	
Diverse omkostningskreditorer.....	9.938	19.812	
	<b>664.467</b>	<b>285.442</b>	

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Varmeregnskab</b>			<b>18</b>
Indbetalt aconto varme.....	2.035.627	2.007.073	
Afholdte varmeudgifter.....	-1.321.955	-1.354.706	
Varme, reguleringer m.v.....	-4.246	-4.246	
Afregning varme.....	17.248	20.558	
	<b>726.674</b>	<b>668.679</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>19</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
<p>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.</p> <p>Der er i nærværende regnskab ikke afsat udskudt skat, da ophørsbeskatningen forudsætter, at foreningen ikke længere oppebærer skattepligtige indtægter.</p>			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>20</b>
<p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 1.070.000, anvendes p.t. ikke.</p>			

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2022/23 kr.</b>	<b>Budget 2022/23 kr.</b>	<b>Regnskab 2021/22 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)</b>				<b>21</b>
Fællesvaskeri.....	122.969	120.000	123.246	
Salg af vaskebrikker.....	1.590	0	2.260	
Serviceabonnement.....	-33.050	-42.000	-31.840	
Forbrugsmaterialer.....	0	-2.000	0	
Elforbrug.....	-104.518	-70.000	-69.486	
Vedligeholdelse.....	-4.138	-5.000	-8.019	
	<b>-17.147</b>	<b>1.000</b>	<b>16.161</b>	
Afskrivninger.....	-9.100	-9.100	-9.100	
	<b>-26.247</b>	<b>-8.100</b>	<b>7.061</b>	
<b>Resultat af vaskeri.....</b>	<b>-26.247</b>	<b>-8.100</b>	<b>7.061</b>	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

22

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2023		30-6-2022	30-6-2021
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	274	15.800	15.800
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	63	63
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	53	53
B6	<b>I alt</b>	<b>276</b>	<b>15.916</b>	<b>15.916</b>

	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"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<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	37.948.591	2.384	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		10	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

22

	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	314
H2 Erhvervslejeindtægter	3
H3 Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	12	-8	44

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	20.854
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-561
K3 Teknisk andelsværdi	20.293

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	34	24	10
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	105	103	62
M3 Vedligeholdelse i alt	139	127	72

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	98 %
--	------

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	0	0	0

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

23

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 387.244.538.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 14).....	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 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.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2023.....	387.244.538
Andelskapital, altanreovering.....	-9.233.031
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	367.800.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>386.315.000</u>
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommene m.v.....	-30.000.000
Foreningens formue pr. 30. juni 2023.....	<b>329.496.507</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:

$$\frac{329.496.507}{2.825.305} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 116,6233. kr.

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 116,6233, svarende til 20.854,21 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 enkelte andel. Specifikation af fordelingen af formuen fremgår af følgende sider.

## NOTER

## Note

## Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

23

## Fordeling af Andelskapital, altanrenovering

	Fordelings- tal 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>326.671.202</u>	<u>20.631,65</u>
	329.496.507	20.810,09
Indskud, altanrenovering 1991/92 .....	9.233.031	Variabelt
	<b>338.729.538</b>	

	Andels- kapital	Altan- renovering	Formue herudover	Pr. fordel- ingstal (m <sup>2</sup> )
0 altaner.....	178,44 +	406,77 +	20.631,65 =	21.216,86
1 altan.....	178,44 +	486,46 +	20.631,65 =	21.296,55
2 altaner.....	178,44 +	605,98 +	20.631,65 =	21.416,07

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



## NOTER

## Note

## Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

23

Andelens pris pr. lejlighedstype pr. 30. juni 2023 opgjort på grundlag af handelsværdi som udlejningsejendom, 367.800.000 kr.

Fordelingstal (m <sup>2</sup> )	Antal			2 altaner
	lejligheder	0 altaner	1 altan *	
39,50	26	838.065,97	841.213,73	845.934,77
40,00	4	848.674,40	851.862,00	856.642,80
41,00	17	869.891,26	873.158,55	878.058,87
41,50	4	880.499,69	883.806,83	888.766,91
43,00	5	912.324,98	915.751,65	920.891,01
45,00	5	954.758,70	958.344,75	963.723,15
47,50	1	1.007.800,85	1.011.586,13	1.017.263,33
49,00	4	1.039.626,14	1.043.530,95	1.049.387,43
51,50	1	1.092.668,29	1.096.772,33	1.102.927,61
53,00	4	1.124.493,58	1.128.717,15	1.135.051,71
54,00	1	1.145.710,44	1.150.013,70	1.156.467,78
55,50	3	1.177.535,73	1.181.958,53	1.188.591,89
56,00	13	1.188.144,16	1.192.606,80	1.199.299,92
57,00	123	1.209.361,02	1.213.903,35	1.220.715,99
57,50	5	1.219.969,45	1.224.551,63	1.231.424,03
58,00	4	1.230.577,88	1.235.199,90	1.242.132,06
62,00	4	1.315.445,32	1.320.386,10	1.327.796,34
63,00	5	1.336.662,18	1.341.682,65	1.349.212,41
63,50	1	1.347.270,61	1.352.330,93	1.359.920,45
64,00	4	1.357.879,04	1.362.979,20	1.370.628,48
66,00	1	1.400.312,76	1.405.572,30	1.413.460,62
67,50	17	1.432.138,05	1.437.517,13	1.445.584,73
79,00	2	1.676.131,94	1.682.427,45	1.691.869,53
85,00	5	1.803.433,10	1.810.206,75	1.820.365,95
97,00	6	2.058.035,42	2.065.765,35	2.077.358,79
98,00	1	2.079.252,28	2.087.061,90	2.098.774,86
114,00	3	2.418.722,04	2.427.806,70	2.441.431,98
118,50	1	2.514.197,91	2.523.641,18	2.537.804,30
120,00	1	2.546.023,20	2.555.586,00	2.569.928,40
123,50	1	2.620.282,21	2.630.123,93	2.644.884,65
124,50	1	2.641.499,07	2.651.420,48	2.666.300,72
170,00	1	3.606.866,20	3.620.413,50	3.640.731,90

---

 274

Til de anførte priser kan lægges værdien af eventuelle forbedringer m.v. i lejligheden.

\* Lejlighederne i Milanovej 7 A og 7 B samt Strandlodsvej 88 A og 88 B, 1. sal til 4. sal, har efter renoveringen kun 1 altan, men til gengæld nyt vindue.  
Disse lejligheters pris skal på trods af den ene altan findes under linien: 2 altaner.

\*\* Lejligheden har 13 m<sup>2</sup> med 0 altaner og 38,5 m<sup>2</sup> med 1 altan.

\*\*\* Lejligheden har 13 m<sup>2</sup> med 0 altaner og 41,0 m<sup>2</sup> med 1 altan.

### 63687 Frederik Drejøe Seidelin

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Frederik Drejøe Seidelin  
Forperson  
ID: 7e0f9507-83f0-4b00-8ae4-ee158a9153b8  
Tidspunkt for underskrift: 26-09-2023 kl.: 14:50:19  
Underskrevet med MitID



### 63687 Michael Sæderup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Michael Sæderup  
Bestyrelsesmedlem  
ID: e011c8cf-91b7-46c0-bdad-a21a40ef2b92  
Tidspunkt for underskrift: 25-09-2023 kl.: 12:43:57  
Underskrevet med MitID



### 63687 Clara Vif Waage

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Clara Vif Waage  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 311b6a1b-2293-4c47-9820-06acaaf1577e  
Tidspunkt for underskrift: 25-09-2023 kl.: 12:50:59  
Underskrevet med MitID



### 63687 Maria Dradrach Law

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Bestyrelsesmedlem  
ID: db442018-3873-4500-b787-6e827ee4fb8a  
Tidspunkt for underskrift: 25-09-2023 kl.: 12:52:15  
Underskrevet med MitID



### 63687 Nadia Tømmerup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Nadia Tømmerup  
Bestyrelsesmedlem  
ID: fabe7a5c-1a2b-43ee-9bdd-51fc90f01dcf  
Tidspunkt for underskrift: 26-09-2023 kl.: 14:59:20  
Underskrevet med MitID



### Pia Hallgren Münster-Swendsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Pia Hallgren Münster-Swendsen  
Administrator  
ID: f457cb8c-de28-4a89-86cb-17d048a79e57  
Tidspunkt for underskrift: 25-09-2023 kl.: 12:33:35  
Underskrevet med MitID



### Dominik Simonsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Revisor  
ID: a1d92f60-d2b4-4580-8296-7c141cfb0249  
Tidspunkt for underskrift: 26-09-2023 kl.: 14:59:59  
Underskrevet med MitID



### Henrik Bugge Skou

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Bugge Skou  
Revisor  
ID: a308ec9c-84e5-4214-b20d-be07aa83a020  
Tidspunkt for underskrift: 26-09-2023 kl.: 14:43:06  
Underskrevet med MitID



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

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

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

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

## Jesper Buch

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jesper Buch

Revisor

ID: 1253785165915

Tidspunkt for underskrift: 27-09-2023 kl.: 10:03:46

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 70f2a7f1wZkm250888617

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

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