



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

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 45 71 93 75

ANDELSBOLIGFORENINGEN KORSIKA OG MILANOGÅRDEN

KORRIGERET ÅRSRAPPORT

1. JULI 2024 - 30. JUNI 2025

Penneo dokumentnøgle: JD47-WYG52-QEBUF-F000A-J2DMX-1Q6JP

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratoreklæring.....	4
Interne revisorers påtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	8
Ledelsesberetning.....	9-14
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17
Resultatopgørelse.....	18
Balance.....	19-20
Egenkapitalopgørelse.....	21
Noter.....	22-32
Andelsværdiberegning.....	30-32

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Korsika og Milanogården Palermovej 13-27, Milanovej 3-9, og 8-10 Venedigvej 9-13, Korsikavej 2-8, Strandlodsvej 86-90 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 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Frederik Drejøe Seidelin, forperson Maria Dradrach Law Michael Sæderup Bertram van Gilse Eiríkur Snæbjörn Einarsson
Intern revision	Henrik Bugge Skou Ole Andersen
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Andelsboligforeningen Korsika og 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. oktober 2025

Bestyrelse:

Frederik Dreijøe Seidelin
Forperson

Maria Dradrach Law

Michael Sæderup

Bertram van Gilse

Eiríkur Snæbjörn Einarsson

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Korsika og Milanogården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025. 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 2025.

Kgs. Lyngby, den 24. oktober 2025

Administrator:

Newsec Property Asset
Management Denmark A/S

INTERNE REVISORERS PÅTEGNING

Vi har stikprøvevis gennemgået Andelsboligforeningen Korsika og Milanogården's bogholderi og bilag for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 og har intet fundet at bemærke.

København, den 24. oktober 2025

Henrik Bugge Skou

Ole Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Korsika og Milanogården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Korsika og Milanogården for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 24. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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 og 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 ²
Andelsboliger.....	273	15.833,50
Erhvervslejemål.....	1	63,00
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	53,00
	275	15.949,50
Grundareal i m ²		11.916
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.737	16.615
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	20.435	20.286
Valuarvurdering.....	24.508	24.330
Anskaffelsessum (kostpris).....	1.180	1.172
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-641	-636
Reserver uden for andelsværdi.....	539	535
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		312
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....		921
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		24 %
Øvrige omkostninger.....		79 %
Finansielle poster, netto.....		-3 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		95 %

LEDELSESBERETNING

Foreningens væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at erhverne, eje og administrere ejendommen matr. nr. 3777, 3778, 3748 og 3749 af Sundbyøster.

Kære andelshavere i Korsika- & Milanogården

Et år er gået siden generalforsamlingen i oktober 2024. 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 foreningens tilstand.

Bestyrelsen

Bestyrelsens medlemmer har leveret en solid indsats siden sidste generalforsamling. Der har været fokus på forbedringer på ejendommen, herunder strengreguleringsventiler på varmesystemet og brandhæmmende vægge på vores lofter. Derudover har der været en stigning i antallet af administrative opgaver, som har krævet bestyrelsens opmærksomhed..

Revision

I starten af september 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.

Hverken BDO eller de interne revisorer har haft anmærkninger vedrørende bestyrelsen og Newsecs arbejde i 2024/2025.

Valg

På generalforsamlingen i 2025 vil der være valg til en række poster.

Bestyrelsesmedlemmerne Maria Law, Michael Sæderup og Eirikur Einarsson er på valg. De er alle villige til genvalg.

Endvidere skal der vælges to bestyrelsessuppleanter og to interne revisorer.

Alle der er interesserede i at stille op til valg og ønsker mere information om posterne, er velkomne til at kontakte bestyrelsen. Hvis man bliver valgt til bestyrelsen, forudsætter det at man er villig til at bruge en del tid på arbejdet. Som hovedregel kan det ikke gøres på under 10 timer om ugen. Arbejdsbyrden er mindre for interne revisorer.

LEDELSESBERETNING

Foreningens økonomi

Foreningen har i regnskabsåret 2024/2025 et overskud på 514.320 kr. Overskuddet tilgår foreningens egenkapital og samtidig er foreningens likvide beholdning øget tilsvarende til ca. 9,3 mio. kr.

Foreningen har således en fornuftig likvid beholdning og samtidig ingen lån. Generalforsamlingen har ikke på nuværende tidspunkt godkendt nogen projekter der kræver lån, men det vil være relevant at optage lån i forbindelse med store renoveringsprojekter, fx jf. foreningens vedligeholdelsesplan.

Forslag til budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2025/2026 er som vanligt udarbejdet med Newsecs anbefalinger, blandt andet om indeksreguleringer. For det kommende år budgetteres med et lille driftsunderskud grundet generelle prisstigninger i samfundet, særligt på skatter og afgifter samt renovation. Bestyrelsen vil løbende følge om de forventede stigninger realiseres og justere andre udgifter, særligt på vedligehold, så driftsresultatet ender neutralt. Der er indbudgetteret midler fra hovedstandsættelsesfonden til færdiggørelse af to projekter: udskiftning af strengreguleringsventiler og brandhæmmende vægge på foreningens lofter.

Forslag til andelskronen og reserve

Generalforsamlingen besluttede i sidste års budget at afsætte penge til en ny valuarvurdering, som bestyrelsen har rekvireret. Bestyrelsen fremlægger forskellige modeller til fastsættelse af andelskronen og foreningens reserver til generalforsamlingens behandling, jf. bilag.

Foreningens drift

Renovering af lejligheder

Som også fremgik af sidste års beretning, har bestyrelsen i de seneste år konstateret at flere andelshavere udfører 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.

Det skal understreges at enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse så foreningen har overblik over større forandringer i lejlighederne. Bestyrelsen tolererer ikke 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.

I januar vedtog den ekstraordinære generalforsamling endeligt en ny §10 om forandringer, som styrker foreningens muligheder for at skride ind i tilfælde af byggesjusk. Bestyrelsen vil i det kommende år arbejde aktivt for at anvende den nye paragraf.

Endelig skal det bemærkes at andelshavere der renoverer deres lejlighed, er ansvarlige for at rengøre trapperne løbende og at køre byggeaffald, uønskede hvidevarer mv. på genbrugspladsen (idet kommunen har lukket storskralsordningen).

Vicevært/varmemester

Samarbejdet med Tårnby Ejendomsservice omfatter blandt andet trappevask, tømning af affaldsskakter og en række andre viceværtsopgaver. Overordnet set er samarbejdet godt, og bestyrelsen arbejder gennem løbende dialog for at forbedre servicen yderligere.

Tårnby Ejendomsservice 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. Som tidligere år vil bestyrelsen derfor opfordre alle beboere til at gøre viceværten opmærksom på problemer, store som små. **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.**

LEDELSESBERETNING

(fortsat)

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 i år tre særligt store udfordringer: affaldsskakterne bliver misbrugt månedligt, affald sorteres forkert, og mange stiller affald, som ikke afhentes af kommunen. Bestyrelsen opfordrer til at beboerne tjekker kommunens kommunikation om affaldssortering, fx de foldere som jævnligt lægges i vores postkasser eller på www.affald.kk.dk.

Kommunen har lukket storskraldsordningen. Det betyder at beboere skal selv køre fjernsyn, køleskabe, byggeaffald mv. på genbrugspladsen. Se kommunens hjemmeside for mere information.

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.

Derudover har der været en del tilfælde af fejlsortering. Fejlsortering er til skade for hele foreningen, idet kommunen kan pålægge foreningen en afgift.

Bestyrelsen uddeler en afgift på 1.500 kr. i de tilfælde hvor det kan identificeres hvem der har henstillet eller smidt affald på fællesarealer, misbrugt skakterne eller fejlsorteret.

Foreningens projekter

I de sidste ti år har bestyrelsen løbende foretaget en række genopretningsprojekter. Hele foreningens nøglesystem er blevet udskiftet. De to varmecentraler er totalrenoveret, og størstedelen af vores fælles VVS-installationer i kældrene er udskiftet. Alle el-stigestrenger samt elforsyningen til bygningerne er ligeledes totalrenoveret, og alle lamper på fællesarealer er udskiftet. Senest er der opført yderligere brandhæmmende vægge i foreningens loftsrum. Overordnet set er foreningens installationer og anlæg i god stand.

Optimering af varmesystemet

Generelt set er foreningens varmesystem efter flere års prioritering i god stand. Sidste år blev strengreguleringsventilerne udskiftet, og i den forbindelse var det tydeligt at mange af de gamle ventiler havde sat sig fast og lod for lidt eller meget centralvarme løbe igennem visse opgange. De nye ventiler medfører at systemet nu kører bedre, og samtidig er problemerne med at få tilstrækkelig varme i nogle lejligheder løst. Enkelte ventiler afventer stadig at blive skiftet; bestyrelsen sørger for dette i det kommende år.

Som bestyrelsen bemærkede i sidste års beretning, er det vigtigt at beboerne foretager det nødvendige vedligehold af deres radiatorer. De skal udluftes og have ventilerne motioneret (og måske rengjort) årligt, og de skal støvsuges mellem ribberne og bagpå jævnligt.

Hvis beboerne ikke selv er i stand til at udføre vedligeholdet, eller at der opleves problemer med for lidt varme, er det vigtigt at varmemesteren og bestyrelsen kontaktes.

Brandhæmmende vægge

Generalforsamlingen vedtog i 2023 en økonomisk ramme på 1,0 mio. kr. til at opføre flere brandhæmmende vægge i vores loftsrum. Selvom vores loftsrum er lovligt i forhold til bygningernes opførelsestidspunkt, vil et antal brandhæmmende vægge mindske risikoen for en omfattende tagbrand væsentligt. Bestyrelsen har i 2024-2025 fået opført de sidste brandhæmmende vægge, og projektet er i sin afsluttende fase.

Nye vaskerier

De nye vaskerier har været i drift i cirka halvandet år, og efter dels en række tekniske børnesygdomme, dels brugertilvænning kører maskinerne generelt godt.

LEDELSESBERETNING

(fortsat)

De nye maskiner er mere energieffektive end de gamle, og som det fremgår af regnskabet, har de brugt endnu mindre strøm end forventet. Bestyrelsen sænkede derfor vaske- og tørrepriserne med 20 procent medio september. Nu er det således billigere at vaske og tørre end i de gamle vaskerier.

Til orientering er der god kapacitet i begge vaskerier. I gennemsnit bruges hver vaskemaskine 3-4 gange dagligt, mens tørretumblerne bruges ca. 2½ time dagligt. I løbet af ugen bruges maskinerne mindst torsdage og fredage, ligesom der alle dage er god kapacitet mellem kl. 6-9 og efter kl. 20. Endelig viser statistikken at maskinerne i vaskeriet på Palermovej 21 ofte står stille i anden halvdel af en reservation. Selvom der er booket hele dagen, er der god mulighed for at 'chance-vaske' en eller flere maskiner kl. 13, 15 og 17.

De nye tørretumblere var genstand for diskussion på generalforsamlingen i 2024, idet de bruger meget mindre strøm end de gamle, men samtidig også har en længere tørretid. Tørretumblerne kører i gennemsnit 2½ time dagligt, hvilket er under en femtedel af vaskeriets åbningstid. Alligevel fremlægger bestyrelsen, for at imødekomme brugere som oplever den længere tørretid som et problem, et forslag om at anskaffe én aftrækstørretumbler.

Langsigtet vedligehold

Som drøftet på generalforsamlingen i 2024, anbefaler foreningens vedligeholdelsesplan at foreningen inden for de kommende år overvejer større fornyelsesprojekter for at opretholde bygningernes stand. Det er nødvendigt at omfuge facaden for at sikre klimaskærmen. Ståltaget fra starten af 1990'erne bør udskiftes, og en udskiftning af vinduer og altandøre der ligeledes er fra starten af 1990'erne, kan overvejes.

Bestyrelsen har i 2025 foretaget en analyse af et samlet facade- og tagprojekt. Analysen viser at projektet ud over at styrke vores klimaskærm, som er delvist nedbrudt, vil medføre gevinster i form af blandt andet vinduer og altandøre med bedre isoleringsevne, større lysindfald gennem altandøre samt etablering af solceller og derigennem besparelser på udgifter til el. Projektet vil medføre behov for at optage lån, og andelsydelsen vil derfor stige. Til gengæld forventes projektet ikke medføre et fald i andelskronen, såfremt generalforsamlingen fastsætter andelskronen ud fra den nye vurdering, som tager højde for et samlet facade- og tagprojekt.

Bestyrelsens andre fokusområder

Sociale tiltag

Bestyrelsen har det sidste år holdt juletræstænding med julegløgg, fastelavn og sommerfest, alle 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. Kontakt gerne bestyrelsen hvis du har lyst til at være med til at arrangere.

Sociale tiltag på beboernes initiativ

Foreningen har et budget til 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 ProBo..

Arbejdsrum

Der er et arbejdsrum/værksted i Korsikagården, hvor flere beboere har stillet større værktøj til rådighed for alle beboere. Bestyrelsen opfordrer alle til at bruge rummet og også hjælpe med at holde det pænt og ryddeligt.

Vinduer

Det koster foreningen ca. 15.000 kr. at reparere et enkelt vindue, som en andelshaver ikke har vedligeholdt, eller som var usikret og blev taget af et vindstød. Alle vinduer skal derfor vedligeholdes (oprenses og smøres mindst én gang årligt) og sikres med krog når de er åbne.

LEDELSESBERETNING

(fortsat)

Vandskader og skader på radiatorer

I de seneste år har foreningen haft flere vandskader, som har skabt skader på indbo og bygningerne. **Det er andelshavernes ansvar at minimere risikoen for vandskader og at vådrum, opvaske- og vaskemaskine etc. overholder lovgivningen.**

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

Vandspild

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 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 problemer, så kontakt bestyrelsen.

Korttidsudlejning (fx Airbnb)

Al korttidsudlejning betragtes som fremleje, og ifølge foreningens vedtægter (§11) er fremleje kun tilladt efter aftale med bestyrelsen. 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 indforståede med husordenen.

Det skal derfor understreges at det er eksklusionsgrundlag at benytte fx Airbnb til korttidsudlejning af lejligheder.

Parkeringsforhold

Kommunens Teknik- og Miljøudvalg besluttede i 2023 at ændre parkeringszonerne, så forholdene for beboere i vores forening blev forværret væsentligt. Beslutningen blev truffet på trods af mange høringsvar med forslag til alternativer fra beboere i vores forening. I det seneste år har bestyrelsen sammen med omkringliggende boligforeninger forsøgt at indgå i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen om udfordringerne som de nye zoner giver for borgerne, men forvaltningen har ikke været villig hertil. Bestyrelsen vurderer at et fornyet forsøg først vil være relevant efter kommunalvalget i november.

Salg

Der har været omkring 35 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.

Bestyrelsen har udpeget faste leverandører til el- og VVS-tjek og vurderinger for at sikre ens kvalitet i rapporter. El- og VVS-tjek samt vurderingsrapporter gælder i seks måneder, og de kan derfor ofte laves som det første når man får salgstanker.

LEDELSESBERETNING

(fortsat)

Nogle fraflyttende andelshavere har været utilfredse med den faste salgsprocedure. 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.

Elektroniske låse

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).

Generelt om foreningen

ProBo

Newsec har indført hjemmesiden ProBo til kommunikation og information: abkm.probo.dk. På siden lægger bestyrelsen og Newsec nyheder samt alle nødvendige oplysninger om foreningen, fx årsrapporter og referater fra afholdte generalforsamlinger. Derudover kan alle andelshavere opdatere egne kontaktoplysninger, så Newsec og bestyrelsen altid har en opdateret e-mail-adresse og telefonnummer.

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.

Facebook-gruppen skal ikke bruges til henvendelser til bestyrelsen eller viceværten. Al kommunikation med bestyrelsen skal foregå direkte på e-mail bestyrelsen@abkm.dk, ved personlig kontakt i bestyrelsens åbningstid eller ved brev i postkassen på Milanovej 3A

Opsamling

Ovenstående beretning giver forhåbentlig et godt afsæt til generalforsamlingen den 22. oktober 2025.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika og Milanogården for 2024/25 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 salgsspris 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 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 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 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

Beregnings 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

	Note	Er ikke underlagt revision		
		Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.
Boligafgift.....	1	5.628.425	5.630.100	5.630.151
Lejeindtægt, erhverv.....		58.049	58.000	56.118
Vaskeri.....	2	157.023	150.000	146.007
Øvrige indtægter.....	3	72.950	25.000	54.700
INDTÆGTER.....		5.916.447	5.863.100	5.886.976
Forsikring og ejendomsskatter.....	4	-1.047.268	-1.070.000	-989.559
Forsyning.....	5	-1.547.671	-1.610.200	-1.391.758
Renholdelse.....	6	-90.158	-104.000	-103.619
Fælles drift.....	7	-648.816	-660.000	-634.950
Vedligeholdelse, løbende.....	8	-593.552	-800.000	-379.276
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	9	-750.000	-1.450.000	-277.800
Administrationsomkostninger.....	10	-860.803	-1.032.750	-869.842
Vaskeriomkostninger.....	11	-73.505	-95.000	-124.925
Afskrivninger.....	12	-52.931	-55.000	-14.051
OMKOSTNINGER.....		-5.664.704	-6.876.950	-4.785.780
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		251.743	-1.013.850	1.101.196
Andre finansielle indtægter.....	13	177.584	150.000	223.059
RESULTAT FØR SKAT.....		429.327	-863.850	1.324.255
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		429.327	-863.850	1.324.255
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		665.007	0	665.007
Anvendt fra hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		-750.000	-1.450.000	0
Overført restandel af årets resultat.....		514.320	586.150	659.248
DISPONERET I ALT.....		429.327	-863.850	1.324.255

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		388.051.000	399.563.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		489.037	541.967
Materielle anlægsaktiver.....	14	388.540.037	400.104.967
ANLÆGSAKTIVER.....		388.540.037	400.104.967
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		21.700	21.700
Andre tilgodehavender.....	15	41.197	186.786
Periodeafgrænsningsposter.....		127.808	135.082
Tilgodehavender.....		190.705	343.568
Likvide beholdninger.....	16	12.098.234	12.777.192
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.288.939	13.120.760
AKTIVER.....		400.828.976	413.225.727

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital.....		2.825.305	2.825.305
Andelskapital, altanrenovering.....		9.233.028	9.233.031
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		369.361.848	380.873.848
Overført resultat.....		8.733.922	8.219.602
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		390.154.103	401.151.786
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		8.528.605	8.613.598
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..		8.528.605	8.613.598
ANDRE RESERVER.....		8.528.605	8.613.598
EGENKAPITAL.....		398.682.708	409.765.384
Deposita og forudbetalt leje.....		14.063	13.396
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.063	13.396
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.241.239	2.320.699
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		149.589	41.786
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		113.264	460.055
Selskabsskat.....		10.276	0
Anden gæld.....	17	155.159	141.416
Varmeregnskab.....	18	462.678	482.991
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.132.205	3.446.947
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.146.268	3.460.343
PASSIVER.....		400.828.976	413.225.727
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)	21		
Nøgleoplysninger	22		
Andelsværdiberegning	23		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital		
Andelskapital.....	2.825.305	2.825.305
Andelskapital, altanrenovering.....	9.233.028	9.233.031
	12.058.333	12.058.336
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	380.873.848	367.625.848
Årets tilgang.....	-11.512.000	13.248.000
	369.361.848	380.873.848
Overført resultat mv.		
Primo.....	8.219.602	7.560.354
Rest af årets resultat.....	514.320	659.248
	8.733.922	8.219.602
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	390.154.103	401.151.786
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond		
Primo.....	8.613.598	7.948.591
Henlagt af årets overskud.....	665.007	665.007
Årets afgang.....	-750.000	0
	8.528.605	8.613.598
Andre reserver (ikke bunden).....	8.528.605	8.613.598
ANDRE RESERVER.....	8.528.605	8.613.598
EGENKAPITAL.....	398.682.708	409.765.384

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	4.940.052	4.940.000	4.940.052	
Hovedstandsættelsesfond (grundfond).....	665.007	665.000	665.007	
Lejeindtægt, kælderrum medlemmer.....	23.366	25.100	25.092	
	5.628.425	5.630.100	5.630.151	
Vaskeri				2
Fællesvaskeri.....	157.023	150.000	143.897	
Salg af vaskebrikker.....	0	0	2.110	
	157.023	150.000	146.007	
Øvrige indtægter				3
Salg af nøglebrikker.....	950	0	1.700	
Affaldshåndteringsgebyr.....	1.500	0	3.000	
Fraflyttergebyr.....	70.500	25.000	50.000	
	72.950	25.000	54.700	
Forsikring og ejendomsskatter				4
Ejendomsskat.....	732.595	740.000	682.374	
Bygningsforsikring.....	314.673	330.000	307.185	
	1.047.268	1.070.000	989.559	
Forsyning				5
Varmeregnskab, fællesområde.....	20.000	30.000	19.532	
Elforbrug, fællesarealer.....	87.248	100.000	66.802	
Betaling fra lejere, el.....	-7.645	-7.800	-7.800	
Vandudgift.....	570.772	600.000	505.929	
Renovation via skattebillet.....	875.596	880.000	807.295	
Anden containerordning.....	1.700	5.000	0	
Skadedyrskompensation.....	0	3.000	0	
	1.547.671	1.610.200	1.391.758	
Renholdelse				6
Snerydning, grus og saltning.....	4.585	0	4.215	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	70.708	90.000	85.874	
Fjernelse af graffiti.....	14.865	14.000	13.530	
	90.158	104.000	103.619	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Fælles drift				7
Ekstern viceværtsservice.....	622.500	630.000	622.500	
Artikler fællesarealer.....	1.391	0	1.332	
Drift af vandinstallationer.....	12.500	0	0	
Drift af varmeinstallationer.....	0	15.000	6.475	
Drift af adgangskontrolanlæg.....	12.425	5.000	4.643	
Diverse serviceabonnementer.....	0	10.000	0	
	648.816	660.000	634.950	
Vedligeholdelse, løbende				8
Terræn, grund diverse.....	0	0	950	
Udv. vinduer/døre.....	20.160	0	28.303	
Porte.....	6.488	0	20.688	
Bygning indvendig diverse.....	69.443	0	2.711	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	208.557	0	67.013	
Vandinstallationer (inkl. sprinkler).....	0	0	138.081	
Varmeanlæg.....	178.955	0	52.372	
Ventilationsanlæg.....	36.430	0	0	
Brandalarm- og slukningsanlæg.....	0	0	1.173	
Elinstallationer.....	44.648	0	60.500	
Skilte mv.....	0	0	3.425	
Nøglebrikker.....	11.596	0	60	
Juleudsmykning.....	4.275	0	4.000	
Selvrisiko, forsikringsskade.....	13.000	0	0	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	800.000	0	
	593.552	800.000	379.276	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				9
Brandhæmmende vægge.....	187.500	800.000	100.000	
Udendørsbelysning.....	0	0	177.800	
Centralvarmeanlæg strengregulering.....	562.500	650.000	0	
	750.000	1.450.000	277.800	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Administrationsomkostninger				10
Administration.....	399.766	398.250	384.414	
Dirigent generalforsamling.....	0	0	-8.000	
Valuarvurdering.....	0	50.000	0	
Varmeregnskabshonorar.....	31.852	45.000	39.851	
Revision og anden assistance.....	44.760	43.000	50.875	
Intern revision.....	10.000	10.000	10.000	
Advokat.....	0	25.000	5.400	
Konsulentbistand.....	4.688	50.000	26.750	
ABF-kontingent.....	16.638	16.500	15.950	
Repræsentation.....	750	3.000	510	
Honorar til bestyrelsen.....	300.000	300.000	300.000	
Generalforsamling.....	17.350	20.000	15.325	
Møder.....	3.448	5.000	4.261	
Kontorartikler mv.....	0	3.000	1.023	
IT-omkostninger.....	5.679	3.000	6.022	
Porto.....	5.253	1.000	845	
Fællesarbejde, forplejning.....	557	0	0	
Sociale arrangementer.....	3.118	30.000	3.275	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	31.592	30.000	22.710	
Tab/gevinst på debitorer u/lm, realiseret.....	-14.648	0	-9.369	
	860.803	1.032.750	869.842	
Vaskeriomkostninger				11
Serviceabonnement.....	26.521	15.000	41.249	
Forbrugsmaterialer.....	19.760	5.000	0	
Elforbrug.....	27.224	75.000	61.543	
Vedligeholdelse.....	0	0	22.133	
	73.505	95.000	124.925	
Afskrivninger				12
Afskrivning vaskeri.....	52.931	55.000	14.051	
	52.931	55.000	14.051	
Andre finansielle indtægter				13
Renteindtægter bank.....	177.584	150.000	223.059	
	177.584	150.000	223.059	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			14
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2024.....	18.689.152	546.669	
Kostpris 30. juni 2025.....	18.689.152	546.669	
Opskrivninger 1. juli 2024.....	380.873.848	0	
Årets opskrivninger	-11.512.000	0	
Opskrivninger 30. juni 2025.....	369.361.848	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024.....	0	4.701	
Årets afskrivninger	0	52.931	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025.....	0	57.632	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025.....	388.051.000	489.037	
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 18.689.152 kr.			
	2025 kr.	2024 kr.	
Andre tilgodehavender			15
Tilgodehavender vedr. handler m.m.....	38.003	75.852	
Andre tilgodehavender.....	3.194	110.934	
	41.197	186.786	
Likvide beholdninger			16
Nordea 2216-8972 761 053, driftskonto.....	3.981.927	4.775.716	
Nordea 2216-9037 814 706, aftalekonto.....	8.113.918	2.000.000	
Nordea 2216-9037 814 749, aftalekonto.....	0	2.000.000	
Nordea 2216-9037 814 803, aftalekonto.....	0	2.000.000	
Nordea 2216-9037 814 919, aftalekonto.....	0	2.000.000	
Nordea 2216-9024 723 078, bestyrelseskonto.....	2.389	1.476	
	12.098.234	12.777.192	

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Anden gæld			17
A-skat og AM-bidrag.....	9.525	11.116	
Skyldig intern revision.....	10.000	20.000	
Mellemregning med administrator.....	6.500	5.186	
Skyldig revision.....	43.000	41.500	
Skyldig el.....	0	7.981	
Skyldig varme.....	20.000	5.313	
Skyldig vaskeri.....	21.835	0	
Skyldig vicevært.....	0	12.320	
Skyldigt honorar, varmeregnskab.....	38.000	38.000	
Diverse omkostningskreditorer.....	6.299	0	
	155.159	141.416	
Varmeregnskab			18
Indbetalt aconto varme.....	2.016.132	2.015.294	
Afholdte varmeudgifter.....	-1.506.556	-1.547.707	
Varme, reguleringer m.v.....	-45.325	-4.246	
Afregning varme.....	-1.573	19.650	
	462.678	482.991	
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 årsregnskabet 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			20
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 1.070.000, anvendes p.t. ikke.			

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)				21
Fællesvaskeri.....	157.023	150.000	143.897	
Salg af vaskebrikker.....	0	0	2.110	
Serviceabonnement.....	-26.521	-15.000	-41.249	
Forbrugsmaterialer.....	-19.760	-5.000	0	
Elforbrug.....	-27.224	-75.000	-61.543	
Vedligeholdelse.....	0	0	-22.133	
	83.518	55.000	21.082	
Afskrivninger.....	-52.931	-55.000	-14.051	
	30.587	0	7.031	
Resultat af vaskeri.....	30.587	0	7.031	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

22

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2025		30-6-2024	30-6-2023
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	273	15.797	15.797	15.797
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	63	63	63
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	53	53	53
B6	I alt	275	15.913	15.913	15.913

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?				☒
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: En kombination af oprindelige indskud og indskud efter antal altaner				

D1	Foreningens stiftelsesår	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1937-1938

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	30. juni 2025			
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	388.051.000		24.386	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.528.605		536	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

22

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	313
H2 Erhvervslejeindtægter	4
H3 Boliglejeindtægter	0

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	44	84	27

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	24.114
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-642
K3 Teknisk andelsværdi	23.472

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	10	24	37
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	62	17	47
M3 Vedligeholdelse i alt	72	41	84

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

NOTER

Note

23

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 390.154.103.

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.....	388.051.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	265.000.000
4. Indexeret offentlig ejendomsvurdering.....	323.559.063

Ejendommen blev den 29. september 2025 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Valuaren til en kontant handelspris på kr. 388.051.000 pr. 30. juni 2025.

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 2025.....	390.154.103	
Andelskapital, altanrenovering.....	-9.233.028	
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	388.051.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>388.051.000</u>	0
Foreningens formue pr. 30. juni 2025.....		380.921.075

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:

$$\frac{380.921.075}{2.825.305} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 134,8248.

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 134,8248, svarende til 24.113,51 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 178,44 kr. pr. m².

Hertil skal tillægges andelskapital, altanrenovering 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

	Fordelingstal i alt	Kr. i alt	Pr. fordel- ingstal (m ²)
0 altaner	324,5	131.998	406,77
1 altan	2.486,0	1.209.335	486,46
2 altaner	13.023,0	7.891.695	605,98
I alt	15.833,5	9.233.028	

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

	I alt	Pr. fordel- ingstal (m ²)
Andelskapital	2.825.305	178,44
Formue herudover	378.095.770	23.879,48
	380.921.075	24.057,92
Indskud, altanrenovering 1991/92	9.233.028	Variabelt
	390.154.103	

	Andels- kapital	Altanrenovering	Formue herudover	Pr. fordel- ingstal (m ²)
0 altaner.....	178,44 +	406,77 +	23.879,48 =	24.464,69
1 altan.....	178,44 +	486,46 +	23.879,48 =	24.544,38
2 altaner.....	178,44 +	605,98 +	23.879,48 =	24.663,90

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

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

23

Andelenes pris pr. lejlighedstype pr. 30. juni 2025 opgjort på grundlag af handelsværdi som udlejningsejendom, 388.051.000 kr.

Fordelingstal (m ²)	Antal lejlighede	0 altaner	1 altan *	2 altaner
39,50	24	966.355,26	969.503,01	974.224,05
40,00	4	978.587,60	981.775,20	986.556,00
41,00	17	1.003.052,29	1.006.319,58	1.011.219,90
41,50	4	1.015.284,64	1.018.591,77	1.023.551,85
43,00	5	1.051.981,67	1.055.408,34	1.060.547,70
45,00	5	1.100.911,05	1.104.497,10	1.109.875,50
47,50	1	1.162.072,78	1.165.858,05	1.171.535,25
49,00	4	1.198.769,81	1.202.674,62	1.208.531,10
** 51,50	1	1.259.931,54	1.264.035,57	1.270.190,85
53,00	4	1.296.628,57	1.300.852,14	1.307.186,70
*** 54,00	1	1.321.093,26	1.325.396,52	1.331.850,60
55,50	3	1.357.790,30	1.362.213,09	1.368.846,45
56,00	13	1.370.022,64	1.374.485,28	1.381.178,40
57,00	123	1.394.487,33	1.399.029,66	1.405.842,30
57,50	5	1.406.719,68	1.411.301,85	1.418.174,25
58,00	4	1.418.952,02	1.423.574,04	1.430.506,20
62,00	4	1.516.810,78	1.521.751,56	1.529.161,80
63,00	5	1.541.275,47	1.546.295,94	1.553.825,70
63,50	1	1.553.507,82	1.558.568,13	1.566.157,65
64,00	4	1.565.740,16	1.570.840,32	1.578.489,60
66,00	1	1.614.669,54	1.619.929,08	1.627.817,40
67,50	17	1.651.366,58	1.656.745,65	1.664.813,25
79,00	3	1.932.710,51	1.939.006,02	1.948.448,10
85,00	5	2.079.498,65	2.086.272,30	2.096.431,50
97,00	6	2.373.074,93	2.380.804,86	2.392.398,30
98,00	1	2.397.539,62	2.405.349,24	2.417.062,20
114,00	3	2.788.974,66	2.798.059,32	2.811.684,60
118,50	1	2.899.065,77	2.908.509,03	2.922.672,15
120,00	1	2.935.762,80	2.945.325,60	2.959.668,00
123,50	1	3.021.389,22	3.031.230,93	3.045.991,65
124,50	1	3.045.853,91	3.055.775,31	3.070.655,55
170,00	1	4.158.997,30	4.172.544,60	4.192.863,00
273				

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 lejlighedsers pris skal på trods af den ene altan findes under linjen: 2 altaner.

** Lejligheden har 13 m² med 0 altaner og 38,5 m² med 1 altan.

*** Lejligheden har 13 m² med 0 altaner og 41,0 m² med 1 altan.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Pia Hallgren Münster-Swendsen

Administrator

Serienummer: f20eadd4-faa5-4ef4-ac5c-d56a783ecc4e

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-10-27 12:13:39 UTC



Michael Sæderup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e011c8cf-91b7-46c0-bdad-a21a40ef2b92

IP: 41.13.xxx.xxx

2025-10-27 13:02:40 UTC



Bertram Løvskov van Gilse

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e8a70860-9ecc-49a2-843d-bb5bb3eeda13

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-10-29 13:35:23 UTC



Maria Dradrach Law

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: mariadk89@hotmail.com

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-10-29 20:56:49 UTC



Eiríkur Snæbjörn Einarsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ebf38492-4074-47ad-9074-e2bb42373fe9

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-11-02 11:18:03 UTC



Frederik Drejøe Seidelin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7e0f9507-83f0-4b00-8ae4-ee158a9153b8

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-11-03 23:15:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Norlander Buch

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 45719375

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ad8670dc-32ac-4bac-a172-69db093cf37a

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-11-04 07:14:51 UTC



Ole Paludan Andersen

Intern revisor

Serienummer: 4d441d3e-c15f-4dc5-aa05-281ba30d28b8

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-11-04 14:33:39 UTC



Henrik Bugge Skou

Intern revisor

Serienummer: a308ec9c-84e5-4214-b20d-be07aa83a020

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-11-18 15:38:48 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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