



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 2020 - 30. JUNI 2021**

This document has esignatur Agreement-ID: c497cia3jrS243350081

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Interne revisorers påtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	8
Ledelsesberetning.....	9-16
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	17-19
Resultatopgørelse.....	20
Balance.....	21-22
Egenkapitalopgørelse.....	23
Noter.....	24-34
Andelsværdiberegning.....	32-34

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården Milanovej 3 A 2300 København S  Ejendomme: Sundbyøster 3748, 3749, 3777 og 3778  CVR-nr.: 63 99 93 18 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Bestyrelse</b>	Michael Sæderup, formand Frederik Dreijøe Seidelin Clara Vif Waage Nadia Tømmerup Maria Dradrach Law
<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

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. september 2021

Bestyrelse:

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Nadia Tømmerup

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

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021. 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 2021.

Kgs. Lyngby, den 24. september 2021

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 2020 - 30. juni 2021 og har intet fundet at bemærke.

København, den 24. september 2021

\_\_\_\_\_  
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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

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

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

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

### 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. september 2021

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.....	275	15.834
Erhvervslejemål.....	1	50
	<b>276</b>	<b>15.884</b>
 Grundareal i m <sup>2</sup> .....		 11.916
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.736	16.683
Valuarvurdering.....	23.228	23.155
Anskaffelsessum (kostpris).....	1.180	1.177
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-522	-521
Reserver uden for andelsværdi.....	2.430	2.423
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		379
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....		896
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		37 %
Øvrige omkostninger.....		61 %
Finansielle poster, netto.....		2 %
		<b>100 %</b>
 Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		 97 %



## LEDELSESBERETNING

### Kære andelshavere i Korsika- & Milanogården

Et år er gået siden vores velbesøgte generalforsamling i oktober 2020. Året 2020/2021 har i sædvanlig stil været travlt med drift og udvikling af vores ejendom.

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

#### Bestyrelsens arbejde

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

Bestyrelsen har i 2020/2021 haft stort fokus på at igangsætte de opgaver der er blevet vedtaget af generalforsamlingen. Samtidig har bestyrelsen i løbet af året arbejdet med at planlægge og gennemføre forbedringer på ejendommen.

#### **Revision**

Siden generalforsamlingen i 2018 har de interne revisorer været Henrik Skou og Dominik Simonsen. Der har i skrivende stund ikke været anmeldt nogen anmærkninger fra de interne revisorer til bestyrelsen og dens arbejde for 2020/2021.

Der blev afholdt regnskabsmøde 8. september 2021, hvor BDO, som er foreningens eksterne revisionsfirma, inviterede Newsec, de interne revisorer og bestyrelsen. På mødet blev det aflagte regnskab og budgettet for 2021/2022 gennemgået, og samtidig blev en række spørgsmål om foreningens drift afklaret.

#### **Valg**

På generalforsamlingen i 2021 er tre poster i bestyrelsen på valg. Maria Law, Frederik Seidelin og Clara Waage søger alle genvalg. Samtidig skal der findes to nye suppleanter til bestyrelsen, og der er også valg til interne revisorer.

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

Der skal besvares daglige mails fra andelshavere, fra administrator og advokat om løbende sager samt fra andre personer der skriver til foreningens mailadresse. I forbindelse med salg skal alle vurderingsrapporter læses og godkendes. Derudover har foreningen mange drifts- og projektopgaver der medfører kontakt til håndværker- og ejendomsservicefirma, styring af vedligeholdelsesarbejde og udviklingsprojekter på foreningens bygninger samt indhentning af tilbud til forestående arbejde.

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

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

Foreningen har igen i år et overskud. COVID-19-nedlukningerne har betydet at en række planlagte aktiviteter har været forsinket, særligt renoveringen af vores varmekældre.

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

### Andelskronen

Vores valuarvurdering er uændret, da generalforsamlingen i 2020 besluttede at fastfryse vores vurdering fra 2019 på 367 mio. kr. Dette skette på baggrund af Folketingets lov 819 i 2020, som giver andelsforeninger med valuarvurdering mulighed for at fastfryse andelskronen ud fra en valuarvurdering der er foretaget før 1. juli 2020.

Foreningens hensættelser svarer på nuværende tidspunkt til godt 10% af foreningens værdi, hvilket garderer os mod at andelskronen falder som følge af fremtidige værdireguleringer og større renoveringsprojekter. Derfor kan vi blandt andet igangsætte større projekter uden at der kommer nedskrivninger på foreningens andelskrone. Denne hensættelse har bestyrelsen derfor fastholdt i budgettet for 2021/2022.

### Lån

Foreningen har på nuværende tidspunkt ingen lån. Bestyrelsen forventer at det først bliver relevant at optage lån i forbindelse med større renoveringsprojekter. Der er på nuværende tidspunkt ikke planlagt nogen renoveringsprojekter i den størrelsesorden.

### Budget for 2021/2022 og andelsydelse

Foreningen har oparbejdet en større likvid beholdning på ca. 9,0 mio. kr. Grundet det nuværende rentemarked har foreningen et 'luksusproblem', hvor det koster foreningen at have penge i banken.

Det er derfor bestyrelsens vurdering at det ikke længere er nødvendigt at akkumulere flere likvider. Derfor balancerer udgifter og indtægter i regnskabet for 2020/2021, og bestyrelsen foreslår igen i år et budget i balance for 2021/2022. Af samme grund fremlægger bestyrelsen et forslag om at nedsætte den månedlige andelsydelse med 2 kr. pr. kvadratmeter.

### Energimærkning

Hvert tiende år skal foreningens bygningers energimærke vurderes. Bestyrelsen fik i 2020 foretaget en ny energimærkning hvor alle bygningerne har fået mærket C, hvilket er godt for bygninger med vores alder.

Den gode mærkning skyldes blandt andet at bestyrelsen de senere år har fået lavet forbedringer af klimaskærmen, isoleret indvendige rør, udskiftet gamle pumper, skiftet glødepærer ud med energisparepærer og meget andet.

Bestyrelsen er opmærksomme på yderligere mulige forbedringer, og arbejdet stopper derfor ikke selvom vi nu har bygninger med en meget fin mærkning.

### Vicevært/varmemester

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

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

Bestyrelsen arbejder for at viceværtservicen hele tiden bliver bedre, hvilket dog kræver at alle beboerne er med til at overholde foreningens og kommunens regler. To særlige udfordringer i det forgangne år har været dels at der hyppigt bliver smidt affald på foreningens grønne arealer, dels at affaldsskakterne flere gange månedligt bliver misbrugt til farlige genstande (glas, knive med videre) og affald, der skulle have været sorteret til genbrug. For at give Tårnby Ejendomsservice ordentlige arbejdsforhold er det derfor vigtigt at beboerne overholder og respekterer gældende regler og husorden, ikke kun for egen skyld, men for hele foreningens skyld.

Samtidig er det også vigtigt, at der tages kontakt til viceværten om akutte driftsproblemer såsom vand i kældrene, strøm- eller vandafbrydelse med videre. Tjek dog først foreningens hjemmeside [www.abkm.dk](http://www.abkm.dk) og opgængens opslagstavle, da der kan være tale om en planlagt afbrydelse. Det

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

bemærkes at viceværten ikke bruger vores Facebook-gruppe.

### Salg

Der har været 40 salg af lejligheder i regnskabsperioden. Det går meget stærkt på ejendomsmarkedet, og salgene sker normalt uden nedslag i prisen.

Bestyrelsen oplever at nogle ikke kan forstå at det tager tid at sælge en lejlighed. Der er en fast salgsproces for at sikre at solgte lejligheder har fået gennemført el- og VVS-tjek og at eventuelle ulovligheder er udbedret, inden salgene gennemføres. Disse krav stiller bestyrelsen for at minimere at der er fx ulovlige badeværelser eller elinstallationer som kan medføre fx vand- og brandskader til skade for foreningens bygninger og beboere.

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

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

I sammenhæng med at bestyrelsen ønsker at komme ulovligheder i lejlighederne til livs, er der valgt hvilke firmaer der kan udføre disse tjek for at sikre ens kvalitet. Disse firmaer er udvalgt gennem bestyrelsens gode erfaringer med deres service og kvalitet samt kendskab til vores forening og installationerne. Derfor kan tjek fra andre firmaer ikke bruges ved salg.

Fra august 2020 bruges Newsecs vurderingsteam til vurdering af andelsboliger. Bestyrelsen oplever et godt samarbejde med Newsec, hvor der har været fokus på retvisende vurderingsrapporter. Kommunikationen mellem bestyrelse, vurderingsfolk, administrator og sælgende andelshavere vurderes tilfredsstillende.

### Ulovligheder i lejlighederne

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

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

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

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

### Penge under bordet ved salg af lejlighed

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

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

Kontakt også straks Newsec eller bestyrelsen hvis du hører om en sælgende andelshaver der forlanger penge under bordet. Andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, hvilket betyder at bestyrelsen

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

overtager salget af andelsboligen og dermed sikrer at lejligheden sælges inden for den lovlige maksimale pris.

### Projekter

#### **Renovering af foreningens varmekældre**

Mellem 2016 og 2019 udførte bestyrelsen et stort forberedende arbejde for at renovere foreningens to varmekældre, som var fra starten af 1980'erne. Komponenterne var udtjente og skulle udskiftes fuldstændigt.

I 2020/2021 foretog Østblik VVS en totalrenovering af varmekældrene. Selve renoveringsprocessen blev forsinket nogle måneder grundet leveringsproblemer og COVID-19-restriktioner. Da anlæggene først blev færdige i marts 2021, skal de nye anlæg ind i deres første hele varmesæson, hvilket kan medføre enkelte yderligere indreguleringer.

#### **Elforsyning**

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

#### **Hovedforsyningskablerne**

Foreningens hovedforsyningskabler er de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1937. I slutningen af 2019 blev det konstateret at kablerne til Milanogården var begyndt at lække tjære, og de skulle derfor udskiftes hurtigt. Kablerne i Korsikagården er af samme type, dog i bedre stand. Bestyrelsen igangsatte renovering af kablerne i 2020. Halvdelen af kablerne er nu skiftet, mens de øvrige skiftes når det bliver nødvendigt.

#### **El-stigeledninger**

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

Bestyrelsen fik i 2019 foretaget en analyse, der viste at flere opgange er tæt på at overbelaste stigeledningerne. Såfremt en stigeledning overbelastes, kan det betyde at en eller flere opgange mister strømmen. Bestyrelsen giver på den baggrund ikke tilladelse til at andelshavere skifter fra gas-til elkomfur før stigeledningerne er blevet renoveret.

Generalforsamlingen godkendte i oktober 2020 et forslag om at igangsætte renoveringen af foreningens el-stigeledninger. Bestyrelsen har indhentet tilbud og valgt Elimar ud fra en helhedsvurdering af tilbudsgivernes pris, kvalitet, kompetencer og samarbejdsevner. De første stigeledninger forventes udskiftet i første kvartal af 2022. Renoveringen forventes på nuværende tidspunkt at blive færdig i løbet af 2022.

#### **Elektroniske låse**

Låsene på alle fællesdøre i foreningen er blevet udskiftet efter generalforsamlingen i 2020 besluttede at udskifte de gamle låse med et nyt elektronisk låsesystem. Derudover valgte bestyrelsen at skifte alle låse til foreningens forsyningsrum (varmekældre med videre).

Bestyrelsen vil minde alle beboere om at meddele det hvis en nøgle bliver væk, så denne kan deaktiveres for at undgå at uvedkommende får adgang til vores opgange.

#### **Automatisk lukning på portene til indergårdene**

I mange år har der været klager over støj fra portene til indergårdene når de lukkede. Samtidig har der været problemer med at portene nogle gange stod åbent. Bestyrelsen har derfor fået sat automatisk lukkemekanisme på begge porte. Støjen er reduceret betydeligt, og de nye mekanismer har øget sikkerheden, fordi portene nu lukker automatisk, så uvedkommende ikke kan få adgang.

#### **Ventilatorer i tørrerum**

Bestyrelsen er i gang med at udskifte ventilatorerne i foreningens fem tørrerum. Dette gøres dels for at minimere støjgenerne for de omkringliggende lejligheder, dels for at nedsætte luftfugtigheden i

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

tørrerummene. Bestyrelsen opfordrer derfor til at vinduerne i tørrerummene holdes lukket for at undgå skadedyr og en høj varmeregning.

### Energiforbedringer

Bestyrelsen har i de seneste år undersøgt muligheder for energiforbedringer for foreningen. Der er ikke nogen økonomisk rentable løsninger på nuværende tidspunkt. Energiforbedringer vil først komme i forbindelse med fremtidige, større renovering af foreningens klimaskærm.

På generalforsamlingen i 2020 blev der spurgt om muligheden for en udskiftning af aluminiumspladen nederst på altandørene til glas. Bestyrelsen har undersøgt forslaget og har ikke fundet det muligt.

### Bestyrelsens andre fokusområder

#### Vandskader

Siden sidste generalforsamling har der heldigvis været meget få andelshavere der har haft utætte badeværelser eller radiatorer 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.m. overholder lovgivningen og er i en sådan stand at der ikke kommer vandskader.**

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

#### Sociale tiltag

COVID-19-situationen lagde desværre en bremse på sociale tiltag, men der blev taget revanche i forbindelse med foreningens 60-årsjubilæum, som var en stor succes med 80-100 veloplagte beboere.

Festen blev i holdt i regnskabsåret 2021/2022, og bestyrelsen stiller derfor forslag om ekstraordinært at øge budgettet til sociale aktiviteter i 2021/2022, så der er mulighed for at holde arrangementer i forbindelse med fx jul og fastelavn.

#### 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 er blevet etableret et arbejdsrum/værksted i Korsikagården. Der er en høvlebænk og en arbejdsbænk, og der er plads til at hænge cykler op. Det giver beboerne mulighed for at lave mindre værkstedsarbejde og lappe et cykeldæk. Bestyrelsen opfordrer alle til at bruge rummet og hjælpe med at holde det pænt.

#### Korttidsudlejning (Airbnb mm.)

Foreningen betragter al korttidsudlejning som fremleje, og ifølge foreningens vedtægter (§11) er fremleje kun tilladt efter aftale med bestyrelsen. Disse regler er vedtaget af generalforsamlingen og er med til at skabe en tryk forening, hvor vi sikrer at fremleje overholder loven, og at alle der bor i foreningen er indforståede med husordenen.

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

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

#### 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 er dyrt

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

for foreningen, og hvis vores forbrug stiger, er der risiko for at vi i fremtiden skal montere individuelle vandmålere, hvilket bliver 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 et par gange dagligt, så vi undgår et fugtigt indeklima, som både skader helbredet og vores bygninger. Hvis der er et problem, så kontakt bestyrelsen og vi vil være behjælpelig med gode råd.

### Rotter

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

### Vinduer

Alle vinduer skal sikres når de er åbne, da de ellers kan blive taget af pludselige vindstød og blive beskadiget.

### Foreningens fællesarealer

#### Opgangene

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

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

#### Affaldsskakter

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

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

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

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

#### Graffiti

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

#### Andre opmærksomhedspunkter

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

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

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

### Generelt om foreningen

#### Hjemmesiden

www.abkm.dk har et online nyhedsfeed, hvilket gør at bestyrelsen kan opdatere forsiden løbende med nyheder og driftsinformation. I 2020/2021 har der i gennemsnit været to opdateringer om måneden.

De fleste oplysninger som beboerne efterspørger, kan findes på hjemmesiden, så derfor er det altid en god ide at tjekke den hvis der opstår spørgsmål, inden der tages kontakt til varmemesteren, Newsec eller bestyrelsen.

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

#### Foreningens gruppe på Facebook

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

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

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

Det skal bemærkes at de beboere ofte klager over problemer på Facebook i stedet for at henvende sig direkte til bestyrelsen eller viceværten. Det er vigtigt at al kontakt til bestyrelsen fortsat foregår direkte til bestyrelsen på e-mailen [bestyrelsen@abkm.dk](mailto:bestyrelsen@abkm.dk), ved personlig kontakt i bestyrelsens åbningstid - første mandag i måneden fra kl. 18:30 til 19:30 - eller ved brev i bestyrelsens postkasse på Milanovej 3A. Det er vigtigt for behandlingen af sager at bestyrelsen har ordentlig dokumentation ved henvendelser, og Facebook egner sig ikke til dette.

#### Newsec

Det gode samarbejde med foreningens administrator, Newsec, er fortsat i 2020/2021. Newsec løser sagerne professionelt, og i langt de fleste tilfælde hører bestyrelsen at andelshaverne er tilfredse med administratoren.

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

#### Cykeloprydning

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

#### Hoveddøre

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

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

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

salg af en andel.

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

For mere information, se foreningens hjemmeside under Praktisk info.

### **Vedligeholdelse**

Bestyrelsen går systematisk til værks med vedligeholdelse af foreningens ejendom, og en række skader er blevet udbedret, herunder terrazzo i opgangene, loft i portene mv.

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

### **Vand i kælderen efter skybrud**

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

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

### **Visioner og fremtiden**

Også 2021/2022 ser ud til at blive et travlt år for bestyrelsen. Der vil sikkert komme mange salg, og flere vedligeholdelsesopgaver vil kræve en del arbejde.

På projektsiden vil reoveringen af el-stigeledninger kræve et stort arbejde både at forberede og gennemføre. Derudover er der en del andre vedligeholdelsesprojekter og undersøgelser af vores bygninger.

Alt i alt ønsker vi at gøre vores dejlige forening til fortsat at være et skønt sted at bo.

Bestyrelsen takker for andelshavernes tillid og ser frem til at møde jer på generalforsamlingen den 27. oktober 2021.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

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

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

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

### Omkostninger

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

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

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

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

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

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

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 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 andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 6 og 14.

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

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

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Boligafgift.....	1	6.011.903	6.013.150	6.013.497
Lejeindtægt, erhverv.....		44.817	44.815	44.786
Vaskeri.....	2	67.096	66.000	91.767
Øvrige indtægter.....	3	73.500	25.000	86.500
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>6.197.316</b>	<b>6.148.965</b>	<b>6.236.550</b>
Forsikring og ejendomsskatter.....	4	-860.159	-900.300	-856.303
Forsyning.....	5	-1.208.907	-1.317.700	-1.275.936
Renholdelse.....	6	-104.052	-107.500	-98.273
Fælles drift.....	7	-644.447	-667.000	-644.186
Vedligeholdelse, løbende.....	8	-535.486	-750.000	-677.950
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	9	-1.665.473	-2.850.000	0
Administrationsomkostninger.....	10	-876.523	-1.028.250	-803.633
Afskrivninger.....	11	-9.065	-9.100	-28.083
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-5.904.112</b>	<b>-7.629.850</b>	<b>-4.384.364</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>293.204</b>	<b>-1.480.885</b>	<b>1.852.186</b>
Andre finansielle omkostninger.....	12	-98.469	-60.000	-40.231
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>194.735</b>	<b>-1.540.885</b>	<b>1.811.955</b>
Skat af årets resultat.....	13	-66	0	-1.606
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>194.669</b>	<b>-1.540.885</b>	<b>1.810.349</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		665.007	665.007	665.007
Anvendt fra hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		-483.000	-1.650.000	0
Overført restandel af årets resultat.....		12.662	-555.892	1.145.342
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>194.669</b>	<b>-1.540.885</b>	<b>1.810.349</b>

**BALANCE 30. JUNI**

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		368.500.000	367.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		27.550	36.615
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>14</b>	<b>368.527.550</b>	<b>367.836.615</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>368.527.550</b>	<b>367.836.615</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		31.438	27.741
Andre tilgodehavender.....	15	126.950	129.480
Periodeafgrænsningsposter.....		112.233	105.690
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>270.621</b>	<b>262.911</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>16</b>	<b>11.101.362</b>	<b>12.685.669</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>11.371.983</b>	<b>12.948.580</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>379.899.533</b>	<b>380.785.195</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		2.825.305	2.825.305
Andelskapital, altanreovering.....		9.233.031	9.233.031
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		349.810.848	349.110.848
Overført resultat.....		6.447.040	6.434.378
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>368.316.224</b>	<b>367.603.562</b>
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....	17	8.484.147	8.302.140
<b>Andre reserver.....</b>		<b>8.484.147</b>	<b>8.302.140</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>376.800.371</b>	<b>375.905.702</b>
Deposita og forudbetalt leje.....		10.986	10.904
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.986</b>	<b>10.904</b>
Mellemregning andelshavere ved salg.....		2.131.026	3.884.335
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		7.094	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.471	71.034
Selskabsskat.....		1.606	7.528
Anden gæld.....	18	487.455	254.833
Varmeregnskab.....	19	439.524	650.859
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.088.176</b>	<b>4.868.589</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.099.162</b>	<b>4.879.493</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>379.899.533</b>	<b>380.785.195</b>
Eventualposter mv.	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Andelsværdiberegning	23		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Hensættelse, hovedindsættelsesfond	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	2.825.305	349.110.848	6.434.378	358.370.531	8.302.140	366.672.671
Andelskapital, fast 1. juli 2020.....	9.233.031			9.233.031		9.233.031
Årets tilgang.....		700.000		700.000		700.000
Årets afgang.....					-483.000	-483.000
Forslag til årets resultat-disponering.....			12.662	12.662	665.007	677.669
<b>Egenkapital 30. juni 2021.</b>	<b>12.058.336</b>	<b>349.810.848</b>	<b>6.447.040</b>	<b>368.316.224</b>	<b>8.484.147</b>	<b>376.800.371</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
<b>Boligafgift</b>				<b>1</b>
Boligafgift.....	5.320.056	5.320.000	5.320.056	
Hovedstandsættelsesfond (grundfond).....	665.007	665.000	665.107	
Lejeindtægt, kælderrum medlemmer.....	26.840	28.150	28.334	
	<b>6.011.903</b>	<b>6.013.150</b>	<b>6.013.497</b>	
<b>Vaskeri</b>				<b>2</b>
Fællesvaskeri.....	113.937	130.000	125.366	
Salg af vaskekort.....	-3.188	0	1.025	
Serviceabonnement.....	-40.106	-42.000	-30.557	
Forbrugsmaterialer.....	0	-2.000	0	
Vedligeholdelse.....	-3.547	-20.000	-4.067	
	<b>67.096</b>	<b>66.000</b>	<b>91.767</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>3</b>
Fremlejetilladelse.....	1.500	0	2.000	
Affaldshåndteringsgebyr.....	0	0	4.500	
Fraflyttergebyr.....	72.000	25.000	80.000	
	<b>73.500</b>	<b>25.000</b>	<b>86.500</b>	
<b>Forsikring og ejendomsskatter</b>				<b>4</b>
Ejendomsskat.....	675.179	701.300	677.416	
Bygningsforsikring.....	184.980	199.000	178.887	
	<b>860.159</b>	<b>900.300</b>	<b>856.303</b>	
<b>Forsyning</b>				<b>5</b>
Varmeregnskab, vaskerier mm.....	28.374	15.000	24.722	
Elforbrug, fællesarealer.....	155.927	210.000	188.627	
Betaling fra lejere, el.....	-7.120	-7.300	-7.220	
Vandudgift.....	529.690	600.000	601.889	
Renovation via skattebillet.....	498.850	490.000	467.918	
Anden containerordning.....	0	10.000	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	3.186	0	0	
	<b>1.208.907</b>	<b>1.317.700</b>	<b>1.275.936</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>6</b>
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	77.499	84.000	77.667	
Fjernelse af graffiti.....	21.191	13.500	12.878	
Rengøringsartikler.....	5.362	10.000	7.728	
	<b>104.052</b>	<b>107.500</b>	<b>98.273</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
<b>Fælles drift</b>				<b>7</b>
Ekstern viceværtsservice.....	622.500	630.000	622.500	
Drift af varmeinstallationer.....	15.521	30.000	15.389	
Drift af ventilations- og køleanlæg.....	6.426	7.000	6.297	
	<b>644.447</b>	<b>667.000</b>	<b>644.186</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>8</b>
Beplantninger.....	0	0	3.500	
Inventar (udendørsskilte, havemøbler mm.)....	0	0	10.715	
Terræn, grund diverse.....	0	0	27.250	
Facader.....	1.268	0	0	
Udv. vinduer/døre.....	54.853	0	38.070	
Porte.....	99.350	0	0	
Altaner.....	5.431	0	0	
Gulve.....	112.537	0	0	
Bygning indvendig diverse.....	10.374	0	0	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	97.168	0	253.906	
Varmeanlæg.....	16.341	0	57.525	
Ventilationsanlæg.....	30.271	0	986	
Elinstallationer.....	107.893	0	281.998	
Juleudsmykning.....	0	0	4.000	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	750.000	0	
	<b>535.486</b>	<b>750.000</b>	<b>677.950</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>9</b>
Nye låse på foreningens hoveddøre.....	482.904	450.000	0	
Nye låse øvrige døre.....	70.000	0	0	
Renovering af elstigledninger.....	0	1.200.000	0	
Renovering af varmecentral.....	1.112.569	1.200.000	0	
	<b>1.665.473</b>	<b>2.850.000</b>	<b>0</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2020/21 kr.</b>	<b>Budget 2020/21 kr.</b>	<b>Regnskab 2019/20 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>10</b>
Administration.....	391.310	392.750	384.395	
Dirigent generalforsamling.....	12.500	12.500	12.500	
Valuarvurdering.....	0	20.000	0	
Varmeregnskabshonorar.....	62.901	74.000	19.010	
Revision.....	44.000	44.000	43.350	
Intern revision.....	10.000	10.000	10.000	
Advokat.....	8.125	25.000	0	
Konsulentbistand.....	10.000	50.000	0	
ABF-kontingent.....	14.438	15.000	14.025	
Varmeudgift, bestyrelseslokale.....	0	0	1.930	
Repræsentation.....	0	3.000	0	
Honorar til bestyrelsen.....	300.000	300.000	300.000	
Generalforsamling.....	12.025	10.000	11.375	
Møder.....	5.114	5.000	2.058	
Kontorartikler mv.....	6.268	5.000	0	
IT-omkostninger.....	1.968	5.000	0	
Telefon, bredbånd mm.....	695	1.000	904	
Kursusomkostninger.....	0	5.000	0	
Sociale arrangementer.....	0	30.000	2.365	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	22.683	21.000	17.068	
Tab/gevinst på debitorer u/lm, realiseret.....	-25.504	0	-15.347	
	<b>876.523</b>	<b>1.028.250</b>	<b>803.633</b>	
<b>Afskrivninger</b>				<b>11</b>
Afskrivning installationer.....	9.065	9.100	28.083	
	<b>9.065</b>	<b>9.100</b>	<b>28.083</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>12</b>
Renteomkostninger bank.....	98.469	60.000	39.961	
Diverse renteomkostninger.....	0	0	270	
	<b>98.469</b>	<b>60.000</b>	<b>40.231</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>13</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	0	0	1.606	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	66	0	0	
	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>1.606</b>	

## NOTER

			Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>14</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2020.....	18.689.152	537.111	
<b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>	<b>18.689.152</b>	<b>537.111</b>	
Opskrivninger 1. juli 2020.....	349.110.848	0	
Årets opskrivninger .....	700.000	0	
<b>Opskrivninger 30. juni 2021.....</b>	<b>349.810.848</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....	0	500.496	
Årets afskrivninger .....	0	9.065	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>509.561</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>	<b>368.500.000</b>	<b>27.550</b>	
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2020.....	265.000.000		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
	kr.	kr.	
<b>Andre tilgodehavender</b>			<b>15</b>
Tilgodehavende forsikringsrefusion.....	22.158	26.167	
Tilgodehavender vedr. handler m.m.....	104.505	99.218	
Andre tilgodehavender.....	287	4.095	
	<b>126.950</b>	<b>129.480</b>	
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>16</b>
Nordea 2216-8972 761 053.....	11.101.362	12.685.669	
	<b>11.101.362</b>	<b>12.685.669</b>	

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Hensættelse, hovedstandsættelsesfond</b>			<b>17</b>
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....	8.302.140	7.637.133	
Henlagt af årets overskud.....	665.007	665.007	
Årets afgang.....	-483.000	0	
	<b>8.484.147</b>	<b>8.302.140</b>	

Hovedstandsættelsesfondens midler er ikke placeret på en særskilt bankkonto.

Pr. 30. juni 2021 er der truffet generalforsamlingsbeslutning om anvendelse af 1.200.000 kr. af fondens midler til reovering af stigsstreng. Herudover er der ikke truffet beslutning yderligere anvendelse af fondens midler.

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Anden gæld</b>			<b>18</b>
A-skat og AM-bidrag.....	38.265	33.840	
Skyldig intern revision.....	10.000	10.000	
Skyldig revision.....	44.000	43.350	
Skyldig el.....	15.000	30.000	
Skyldig varme.....	69.154	72.643	
Skyldig vicevært.....	51.875	0	
Skyldigt honorar, varmeregnskab.....	65.000	65.000	
Afsat nye låse øvrige døre og ny portautomatik.....	155.600	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	38.561	0	
	<b>487.455</b>	<b>254.833</b>	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>19</b>
Indbetalt aconto varme.....	2.035.870	2.047.207	
Afholdte varmeudgifter.....	-1.562.303	-1.423.000	
Energimærkning.....	-57.310	0	
Afregning varme.....	23.267	26.652	
	<b>439.524</b>	<b>650.859</b>	

<b>Eventualposter mv.</b>			<b>20</b>
---------------------------	--	--	-----------

**Eventualforpligtelser**

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

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

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

21

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

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

22

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2021		30-6-2020	30-6-2019
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	275	15.800	15.800
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	63	63
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	53	53
B6	<b>I alt</b>	<b>278</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	38.484.147	2.418	
			%	
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	379
H2 Erhvervslejeindtægter	3
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	121	115	12

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	20.784
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-524
K3 Teknisk andelsværdi	20.260

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	34	43	34
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	105
M3 Vedligeholdelse i alt	34	43	139

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 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 andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 368.316.224.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 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 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 2021.....	368.316.224
Andelskapital, altanreovering.....	-9.233.031
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	367.800.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>368.500.000</u>
	-700.000
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommene, kursudsving på prioritetsgæld m.v.....	-30.000.000
Foreningens formue pr. 30. juni 2021.....	<b>328.383.193</b>

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

$$\frac{328.383.193}{2.825.305} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 116,2293. kr.

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 116,2293, svarende til 20.739,77 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>325.557.888</u>	<u>20.561,33</u>
	328.383.193	20.739,77
Indskud, altanrenovering 1991/92 .....	9.233.031	Variabelt
	<b>337.616.224</b>	

	Andels- kapital	Altan- renovering	Formue herudover	Pr. fordel- ingstal (m <sup>2</sup> )
0 altaner.....	178,44 +	406,77 +	20.561,33 =	21.146,54
1 altan.....	178,44 +	486,46 +	20.561,33 =	21.226,23
2 altaner.....	178,44 +	605,98 +	20.561,33 =	21.345,75

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 2021 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	27	835.288,33	838.436,09	843.157,13
40,00	4	845.861,60	849.049,20	853.830,00
41,00	17	867.008,14	870.275,43	875.175,75
41,50	4	877.581,41	880.888,55	885.848,63
43,00	5	909.301,22	912.727,89	917.867,25
45,00	5	951.594,30	955.180,35	960.558,75
47,50	1	1.004.460,65	1.008.245,93	1.013.923,13
49,00	4	1.036.180,46	1.040.085,27	1.045.941,75
51,50	1	1.089.046,81	1.093.150,85	1.099.306,13
53,00	4	1.120.766,62	1.124.990,19	1.131.324,75
54,00	1	1.141.913,16	1.146.216,42	1.152.670,50
55,50	3	1.173.632,97	1.178.055,77	1.184.689,13
56,00	13	1.184.206,24	1.188.668,88	1.195.362,00
57,00	123	1.205.352,78	1.209.895,11	1.216.707,75
57,50	5	1.215.926,05	1.220.508,23	1.227.380,63
58,00	4	1.226.499,32	1.231.121,34	1.238.053,50
62,00	4	1.311.085,48	1.316.026,26	1.323.436,50
63,00	5	1.332.232,02	1.337.252,49	1.344.782,25
63,50	1	1.342.805,29	1.347.865,61	1.355.455,13
64,00	4	1.353.378,56	1.358.478,72	1.366.128,00
66,00	1	1.395.671,64	1.400.931,18	1.408.819,50
67,50	17	1.427.391,45	1.432.770,53	1.440.838,13
79,00	3	1.670.576,66	1.676.872,17	1.686.314,25
85,00	5	1.797.455,90	1.804.229,55	1.814.388,75
97,00	6	2.051.214,38	2.058.944,31	2.070.537,75
98,00	1	2.072.360,92	2.080.170,54	2.091.883,50
114,00	3	2.410.705,56	2.419.790,22	2.433.415,50
120,00	1	2.537.584,80	2.547.147,60	2.561.490,00
123,50	1	2.611.597,69	2.621.439,41	2.636.200,13
124,50	1	2.632.744,23	2.642.665,64	2.657.545,88
170,00	1	3.594.911,80	3.608.459,10	3.628.777,50
	<u>275</u>			

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 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.

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.

## Clara Vif Waage

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-525236789409  
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2021 kl.: 14:16:10  
Underskrevet med NemID

## Dominik Valentin Simonsen

Intern Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-283069717268  
Tidspunkt for underskrift: 26-09-2021 kl.: 12:34:14  
Underskrevet med NemID

## Frederik Drejøe Seidelin

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-093897332521  
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2021 kl.: 13:37:56  
Underskrevet med NemID

## Henrik Bugge Skou

Intern Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-201350217771  
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2021 kl.: 17:15:45  
Underskrevet med NemID

## Inge-Marie Holm Rud

Administrator Newsec NEM ID  
RID: 54089610  
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2021 kl.: 13:26:36  
Underskrevet med NemID

## Jesper Buch

Revisor NEM ID  
RID: 1253785165915  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2021 kl.: 07:46:24  
Underskrevet med NemID

## Maria Dradrach Law

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-918195263578  
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2021 kl.: 13:39:29  
Underskrevet med NemID

## Michael Sæderup

Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-035081083541  
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2021 kl.: 15:01:32  
Underskrevet med NemID

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: c497cfa3JfS243350081

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.

## Nadia Tømmerup

---

Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-769506431042

Tidspunkt for underskrift: 24-09-2021 kl.: 19:52:35

Underskrevet med NemID

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: c497cfa3jrS243350081