



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 2021 - 30. JUNI 2022**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Interne revisorers påtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-8
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	9
Ledelsesberetning.....	10-17
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	18-20
Resultatopgørelse.....	21
Balance.....	22-23
Egenkapitalopgørelse.....	24
Noter.....	25-35
Andelsværdiberegning.....	33-35

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården Milanovej 3 A 2300 København S  Ejendomme: Sundbyøster 3748, 3749, 3777 og 3778  CVR-nr.: 63 99 93 18 Stiftet: 1. april 1964 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Bestyrelse</b>	Michael Sæderup, formand Frederik Drejøe 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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. september 2022

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 2021 - 30. juni 2022. 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 2022.

Kgs. Lyngby, den 16. september 2022

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 2021 - 30. juni 2022 og har intet fundet at bemærke.

København, den 16. september 2022

\_\_\_\_\_  
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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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:

- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 16. september 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089



## HOVED- OG NØGLETAL

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

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	274	15.834
Erhvervslejemål.....	1	63
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	53
	<b>276</b>	<b>15.950</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	16.614
Valuarvurdering.....	23.228	23.060
Anskaffelsessum (kostpris).....	1.180	1.172
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-515	-511
Reserver uden for andelsværdi.....	2.387	2.370
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		313
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....		664
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		34 %
Øvrige omkostninger.....		65 %
Finansielle poster, netto.....		1 %
		<b>100 %</b>
 Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		 96 %

## LEDELSESBERETNING

### Kære andelshavere i Korsika- & Milanogården

Et år er gået siden vores velbesøgte generalforsamling i oktober 2021. Året 2021/2022 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 har været uændret med formand Michael Sæderup på niende år, Maria Law på sjette år, Frederik Seidelin på femte år samt Clara Waage og Nadia Tømmerup på fjerde år.

I 2021/2022 har bestyrelsen haft fokus på el-stigeledningsprojektet og sociale arrangementer efter pandemien. Derudover har bestyrelsen i løbet af året planlagt initiativer, gennemført forbedringer på ejendommen og arbejdet med en række andre tiltag der blev vedtaget af generalforsamlingen.

### Revision

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

De interne revisorer - Henrik Skou og Dominik Simonsen - har i skrivende stund ikke anmeldt nogen anmærkninger vedrørende bestyrelsen og dens arbejde for 2021/2022.

### Valg

På generalforsamlingen i 2022 er to poster i bestyrelsen på valg.

Nadia Tømmerup søger genvalg.

Michael Sæderup har besluttet ikke at søge genvalg som bestyrelsesformand, men stiller sig til rådighed som almindeligt bestyrelsesmedlem.

En samlet bestyrelse indstiller Frederik Seidelin som bestyrelsesformand, såfremt generalforsamlingen ønsker det.

Endelig skal der vælges to suppleanter til bestyrelsen. Rasmus Henriksen søger genvalg; Tonni Holst genopstiller ikke.

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. Herudover tilløber planlægning og projektgennemførelse for at sikre vedligehold af vores forening.

Opgaverne er mangeartede og varierer fra simple til komplekse. Der skal håndteres daglige mails fra andelshavere, fra administrator og advokat om løbende sager samt fra andre personer der skriver til foreningens mailadresse. Lovgivningen mere og mere kompliceret, og væsentlig tid til administration må derfor forventes. I forbindelse med salg skal alle vurderingsrapporter læses og godkendes. Derudover har foreningen mange driftsopgaver og projekter, hvilket fordrer kontakt til foreningens varmemester og mange forskellige håndværkere, styring af vedligeholdelsesarbejde og udviklingsprojekter på foreningens bygninger samt indhentning af tilbud til forestående arbejde.

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.

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

### Foreningens økonomi

Grundet det dyre stigeledningsprojekt har foreningen i 2021/2022 et resultat i driftsregnskabet på -124.921 kr. Generalforsamlingen vedtog i 2021 at projektet skulle dækkes af hovedstandsættelsesfonden, som vi derfor netto har anvendt 686.712 kr. fra. Det betyder altså at vi samlet lander på et lille overskud på 561.791 kr. af den ordinære drift. Overskuddet skyldes blandt andet at udgifterne til fx vand og skatter/afgifter har været lavere end budgetteret. Samtidig har bestyrelsen ikke haft behov for advokat- eller konsulentbistand i det forgangne år. Overskuddet tilgår foreningens egenkapital før andre reserver.

Bestyrelsen vurderer at foreningen ikke behøver at akkumulere flere likvider, men samtidig foretrækker bestyrelsen at foreningen har et lille overskud snarere end et underskud. Et underskud ser ikke godt ud når banker skal tilbyde andelsboliglån, og samtidig påvirker det andelskronen negativt. Det er vanskeligt at ramme helt præcist med budgettet, og det bliver særligt vanskeligt i en tid hvor inflationen skaber usikkerhed om priserne.

Bestyrelsen foreslår igen i år et budget for det kommende år med balance mellem udgifter og indtægter. Det bemærkes at der - så vidt muligt - er taget højde for inflation i det foreslåede budget.

### Andelskronen og hensættelser

Vurderingen af vores ejendoms værdi er uændret, da generalforsamlingen i 2020 besluttede at fastfryse vurderingen fra 2019 på 367 mio. kr. Dette skete på baggrund af Folketingets lov 819 i 2020, som giver andelsforeninger med valuarvurdering mulighed for at fastfryse andelskronen på ubestemt tid ud fra en valuarvurdering der er foretaget før 1. juli 2020.

Foreningens hensættelser svarer på nuværende tidspunkt til godt 10% af foreningens værdi. Vi ser ind i en periode med mere usikkerhed og ustabilitet i samfundsøkonomien generelt, og hensættelserne garderer andelshaverne mod værdireguleringer. Samtidig betyder hensættelserne at generalforsamlingen har mulighed for at igangsætte større projekter uden at disse medfører nedskrivninger af andelskronen. Inden for det næste årti vil det være sandsynligt at foreningen skal overveje blandt andet omfugning for at sikre klimaskærmen, kloakeringsarbejde, ruder, og eventuelt vedligehold af varmesystemet.

Bestyrelsen indstiller på denne baggrund at generalforsamlingen både beholder fastfrysningen af valuarvurderingen fra 2019 og fastholder hensættelserne i 2022/2023.

### Lån

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

### Foreningens drift

#### Vicevært/varmemester

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

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

Bo, Sarah og Erling 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. **Det er derfor vigtigt at alle beboere gør viceværten opmærksom på problemer. Ring eller send en e-mail til viceværten (med bestyrelsen CC), hvad end det er en pære på fjerde sal der er gået, en gadedør der smækker for hårdt, eller en tagrende der er i stykker.**

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

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

Det skal afslutningsvist bemærkes at viceværten ikke benytter foreningens Facebook-gruppe.

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. For at give Tårnby Ejendomsservice ordentlige arbejdsforhold er det derfor vigtigt at beboerne overholder og respekterer gældende regler og husorden for hele foreningens skyld.

**Der er tre særligt store udfordringer: der bliver hyppigt smidt affald på foreningens fællesarealer, affaldsskakterne bliver misbrugt månedligt, og affald sorteres forkert.**

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

Det bemærkes desuden at Københavns Kommune har indført nye regler for sortering af affald. Bestyrelsen har oplevet en del tilfælde hvor enkelte beboere har sorteret forkert. Særligt er der udfordringer med at papcontaineren bruges til fx mælkekartoner (som skal sorteres som plast) og pizzabakker (som skal i restaffald). Fejlsortering er til skade for hele foreningen, idet kommunen kan pålægge foreningen en afgift i tilfælde af tilbagevendende problemer med sortering. Den enkelte beboer er ansvarlig for at orientere sig i kommunens regler (se eventuelt kommunens hjemmeside) og sortere affald korrekt.

Bestyrelsen ser meget alvorligt på disse problem, og der uddeles en afgift på 1.500 kr. i de tilfælde hvor det kan identificeres hvem der har smidt affald, misbrugt skakterne eller fejlsorteret. Såfremt problemerne fortsætter, kan konsekvensen blive at bestyrelsen bliver nødt til at lukke en eller flere af foreningens affaldsskakter grundet en lille håndfuld uansvarlige beboere.

### Salg

Der har været omkring 20 salg af lejligheder i regnskabsperioden. Det går stærkt på andelsboligmarkedet, og salgene sker normalt uden nedslag i prisen.

Bestyrelsen ønsker at komme ulovlige eller fejlbehæftede VVS- og elinstallationer til livs, da de kan medføre fx vand- og brandskader til skade 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 anbefaler derfor at andelshavere der går med salgstanker, er særligt opmærksom på foreningens faste salgsprocedure på hjemmesiden.

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

I sammenhæng med ønsket om lovlige og velfungerende installationer i lejlighederne har bestyrelsen udpeget faste leverandører til el- og VVS-tjek og vurderinger for at sikre ens kvalitet.

For nuværende laves alle el-tjek således af Elimar/Rosendahl; VVS-tjek udføres af Østblik VVS eller Wolf VVS; vurderingsrapporter udføres af Newsec. Disse firmaer er udvalgt gennem bestyrelsens gode erfaringer med deres service og kvalitet samt deres kendskab til vores forening og installationer. Derfor kan tjek og vurderinger fra andre firmaer ikke bruges ved salg.

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

#### *Andelshaveres ansvar for lejlighedens stand*

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

## LEDELSESBERETNING

### (fortsat)

Bestyrelsen oplever stadig fraflyttende andelshavere der tror at det er bestyrelsens ansvar hvis de har overtaget en lejlighed med ulovligheder. Det skal derfor understreges at dette ikke er tilfældet. Ulovligheder i lejlighederne er alene andelshaverens ansvar (men kan eventuelt tilbageføres til tidligere andelshavere). Når der laves VVS- og el-tjek af en lejlighed, er de kun vejledende og finder ikke nødvendigvis alle fejl. Bestyrelsen gør det derfor klart for nye andelshavere at de selv skal tjekke alt igennem i den 14-dages indsigelsesperiode der gives ved indflytning.

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

Igen i det forgangne år har bestyrelsen 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 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. Andelshaveren kan ekskluderes fra foreningen, hvilket betyder at bestyrelsen overtager salget af andelsboligen og dermed sikrer at lejligheden sælges inden for den lovlige maksimale pris.

### **Mulige nye parkeringslicenzzoner i Københavns Kommune**

Kommunen gennemførte i forsommeren en høring om forslag til nye parkeringslicenzzoner i København. Både bestyrelsen og mange beboere indgav høringssvar. Såfremt forslaget gennemføres i uændret form, vil der blive etableret en ny licenszone i villaområdet syd for Palermovej, og beboere i vores forening vil ikke få adgang til at parkere i denne. Forslaget kan derfor få store konsekvenser for beboere med bil, da antallet af tilgængelige parkeringspladser i vores nærområde vil blive reduceret betydeligt. Endvidere bliver det vanskeligt at parkere for beboere der lejlighedsvist låner eller lejer bil.

Bestyrelsen går ind for licenszonerne da beboerne i dem nyder godt af at udefrakommende ikke kan parkere i zonerne. Imidlertid er det bestyrelsens opfattelse at kommunens forslag er til væsentlig ugunst for beboerne i vores forening, og at forslaget bidrager til social skævvridning i området. De fleste beboere i den nye licenszone syd for vores forening har nemlig allerede mulighed for at parkere på egen grund, mens ca. 1.500 husstande i vores og de omkringliggende foreninger fremover skal deles om under 300 parkeringspladser.

Bestyrelsen har efter høringen forsøgt at rejse disse bekymringer over for Teknik- og Miljøforvaltningen og foreslå alternativer, herunder at vores forening overgår til den nye licenszone. Imidlertid behandler forvaltningen borgerhenvendelser med yderst kritisabel langsommelighed og manglende koordinering mellem deres kontorer. I skrivende stund er det derfor ikke lykkedes at etablere dialog.

### **Elektroniske låse**

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

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

Sidste år blev der sat automatik på begge porte i foreningen. Støjen fra portene er reduceret betydeligt, og de nye mekanismer har øget trygheden fordi portene lukker automatisk, så uvedkommende ikke kan få adgang. Ud over de elektroniske ud-tryk kan man også komme ud af portene, selv i tilfælde af strømsvigt, med de vridere der sidder direkte på portene.

### **Foreningens projekter**

#### **Elforsyning**

Siden 2019 har bestyrelsen haft fokus på at renovere foreningens elforsyning, som var den oprindelige

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

fra ejendommens opførelse i 1937. I det forgangne år har en række projekter bragt renoveringen i mål.

Alle hovedforsyningskabler er nu udskiftet, og samtidig er hovedtavlerne blevet opgraderet, så hver opgang har fået egne sikringer, hvilket betyder større robusthed fremover.

Derudover blev samtlige af foreningens el-stigeledninger (som er de kabler der forsyner alle lejlighederne med el fra hovedtavlerne i kældrene) udskiftet af Elimar i første halvår af 2022. Bestyrelsen er meget tilfreds med det arbejde som Elimar har udført: Projektet blev gennemført hurtigt og til budgettet, og selvom der var enkelte udfordringer i nogle opgange og lejligheder, er den overordnede vurdering at projektet skabte meget få gener hos beboerne.

Tilsammen vurderer bestyrelsen at hele foreningens elinfrastruktur efter de omfattende renoveringsarbejder nu kan holde til de større belastninger som kræves i fremtiden. Bestyrelsen giver på den baggrund tilladelse til at skifte fra gas- til elkomfur. Bemærk dog at dette skal godkendes af bestyrelsen som alle andre væsentlige ændringer i lejlighederne.

### Varmesystem

Der har i mange år været udfordringer med foreningens varmesystem. Mellem 2016 og 2019 udførte bestyrelsen et stort forberedende arbejde for at renovere foreningens to varmekældre, hvor komponenterne fra starten af 1980'erne var udtjente og skulle udskiftes fuldstændigt. I 2020-2021 foretog Østblik VVS en totalrenovering.

Hvad angår varmt vand, har der ikke været væsentlige problemer med det nye anlæg.

Hvad angår centralvarme, anslår bestyrelsen at 5-10 procent af beboerne har udfordringer med at få en komfortabel indendørstemperatur i vinterhalvåret. Dette var også tilfældet før renoveringen af varmekældrene.

Det er en høj prioritet for bestyrelsen at varmesystemet fungerer tilfredsstillende. Der er behov for justeringer af systemet, så varmen bliver fordelt til alle lejligheder. Det er et meget omfattende arbejde, som gøres komplekst ved at små forskelle mellem lejlighederne (fx manglende vedligehold af tætningslister) og beboernes adfærd (fx manglende udluftning) kan betyde store forskelle i temperaturen i to lejligheder der tilsyneladende er ens.

Beboere der oplever problemer med indendørstemperaturen, opfordres til at sende bestyrelsen en e-mail.

### Ventilatorer i tørrerum

Bestyrelsen har udskiftet ventilatorerne i foreningens fem tørrerum. Dette er blevet gjort dels for at minimere støjgenerne for de omkringliggende lejligheder, dels for at nedsætte luftfugtigheden i tørrerummene. Bestyrelsen opfordrer derfor til at vinduerne i tørrerummene holdes lukket for at undgå skadedyr og en høj varmeregning.

### Nye switches i krydsfelterne

Parknet udskiftede i juli og august foreningens switches i krydsfelterne, da de gamle switches var over 10 år gamle og udtjente. Der burde opleves mere stabil og hurtigere internetforbindelse fremover. Hvis beboere har problemer, skal Parknet kontaktes, eventuelt med bestyrelsen CC.

### Energiforbedringer

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

### Bestyrelsens andre fokusområder

#### Vedligeholdelse

Ud over de større projekter som er beskrevet ovenfor, går bestyrelsen systematisk til værks med løbende vedligeholdelse af foreningens ejendom.

## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

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

### Vandskader og vandspild

Igen i år har der heldigvis været meget få 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 med videre 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.

Bestyrelsen opfordrer i øvrigt alle til at spare på vandet og jævnligt tjekke installationer efter. Hvis vandhaner, brusere og WC drypper eller løber, skal det udbedres hurtigst muligt. Vandspild er dyrt for foreningen, 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!

### Sociale tiltag

COVID-19-situationen påvirkede forenings sociale tiltag lidt igen men efter en vellykket jubilæumsfest har vi arbejdet hårdt for at fortsætte med de traditioner bestyrelsen har stablet på benene.

Der har det sidste år været holdt juletræstænding med julegløgg og et lille bål, og fastelavn med god opbakning fra forenings ældste og yngste beboere.

Nogle beboere har også holdt et loppemarked ved Milanovej med stor succes, selv om der kom lidt regn.

Mange beboere ønsker en fast årlig sommerfest, og det synes bestyrelsen er oplagt at fortsætte med. I august 2022 holdt en sommerfest hvor bestyrelsen inviterede på pølser og hygge i gården ud mod Palermovej.

Tusind tak til alle beboere der møder op og er med til at skabe fællesskab i vores store forening. Bestyrelsen håber at beboere vil deltage i de kommende begivenheder. Allerede nu kan man sætte et kryds i kalenderen til juletræstænding den 27. november 2022 i den store gård ved Palermovej.

### *Sociale tiltag på beboernes initiativ*

Bestyrelsen har desuden lavet en ramme for at beboere kan få dækket udgifter til sociale tiltag der kan være med til at skabe en mere sammenhængende forening. Retningslinjerne for hvilke typer arrangementer der kan gives tilskud til, ligger på foreningens hjemmeside under Praktisk info. Endelig bemærkes det at bestyrelsen har investeret i nogle pavilloner som har holdt godt. De kan lånes til fælles aktiviteter i foreningen.

### *Arbejdsrum*

Der blev for et par år tilbage etableret et arbejdsrum/værksted i Korsikagården. Det er blevet taget godt imod, og flere beboere har stillet større værktøj til rådighed for alle beboere. Bestyrelsen opfordrer alle til at bruge rummet og hjælpe med at holde det pænt. Tusind tak til alle der passer på og støtter op om værkstedet og er med til at skabe et dejligt tilgængeligt arbejdsrum.

### Vinduer

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



## LEDELSESBERETNING

(fortsat)

### Korttidsudlejning (fx Airbnb)

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

Det skal derfor understreges at det er eksklusionsgrundlag at benytte fx Airbnb til udlejning af en lejlighed, med mindre bestyrelsen giver tilladelse til det. Bestyrelsen tager forholdet meget seriøst, og der er igen i år sendt enkelte advarsler om eksklusion til andelshavere.

### Indeklima

Bestyrelsen opfordrer alle beboerne til at være opmærksomme på at lufte grundigt ud et par gange dagligt, så vi undgår 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.

### Brandfare

Bestyrelsen vil igen i år gøre opmærksom på at der ikke må kastes cigaretskodder (eller andet) ned fra altanerne. Det er farligt for andre beboere, og i 2018 opstod der brand i foreningen på grund af skodder der blev kastet ud over en altan af festglade gæster.

### Foreningens fællesarealer

#### *Opgangene*

Det skal understreges at der ikke må stå noget i trappeopgangene som kan genere andre beboere eller besværliggøre trappevaskerne i deres arbejde. I indhakked i kælderens 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.

#### *Graffiti*

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

### Generelt om foreningen

#### Hjemmesiden

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

#### 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 med videre. 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 der er ikke garanti for at der kun er andelshavere i ABKM på siden. Der kan være fremlejere eller andre, som ikke er andelshavere, fx børn af andelshavere eller venner af andelshavere med mere. Bestyrelsen bruger ikke tid på at gennemgå alle relationer og ser heller ikke grund til at gøre dette.

Bestyrelsen oplever at beboere ofte klager over problemer på Facebook i stedet for at henvende sig direkte til bestyrelsen eller viceværten. Det er vigtigt at al kommunikation med bestyrelsen fortsat foregår direkte på e-mail [bestyrelsen@abkm.dk](mailto:bestyrelsen@abkm.dk), ved personlig kontakt i bestyrelsens åbningstid - første mandag i måneden fra kl. 18:30 til 19:30 - eller ved brev i postkassen på Milanovej 3A. Det er



## LEDELSESBERETNING

### (fortsat)

vigtigt for behandlingen af sager at bestyrelsen har ordentlig dokumentation ved henvendelser, og Facebook egner sig ikke til dette.

### Newsec

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

Siden sidste generalforsamling er en ny kontaktperson, Gitte Gierahn Vive, blevet tilknyttet den daglige administration af foreningen.

### 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 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.

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 en tømrer 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 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.

### Vand i kælderen

Der har været stort fokus på at sikre foreningens kældre ved skybrud. Heldigvis har der kun været få tilfælde med vand i kælderen de seneste år, og som regel begrænser det sig til få dele af kælderarealet. Der er dog stadig steder, hvor der kommer vand, og dette er meget svært at dæmme op for. Bestyrelsens opfordring er at alle altid husker at hæve genstande fra gulvet, så de ikke bliver beskadiget hvis der skulle komme vand ind.

### Visioner og fremtiden

Også 2022/2023 ser ud til at blive et travlt år i foreningen og for bestyrelsen. Der vil sikkert komme mange salg, og flere vedligeholdelsesopgaver vil kræve en del arbejde. Endvidere vil der på projektsiden være en del forberedende arbejde.

Alt i alt ønsker vi at sørge for at vores dejlige forening fortsat er et skønt sted at bo.

Bestyrelsen takker for andelshavernes tillid og ser frem til at møde jer på generalforsamlingen den 26. oktober 2022.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

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

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

### Omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

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

### Forslag til resultatdisponering

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

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

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

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

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

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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

### Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 23, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 6 og 14.

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

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

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.
Boligafgift .....	1	5.631.231	5.631.300	6.011.903
Lejeindtægt, erhverv .....		41.826	41.700	44.817
Vaskeri .....	2	125.506	120.000	110.749
Øvrige indtægter .....	3	54.205	25.000	73.500
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>5.852.768</b>	<b>5.818.000</b>	<b>6.240.969</b>
Forsikring og ejendomsskatter .....	4	-864.570	-891.300	-860.159
Forsyning .....	5	-1.220.328	-1.317.700	-1.208.907
Renholdelse .....	6	-91.848	-107.500	-104.052
Fælles drift .....	7	-631.684	-667.000	-644.447
Vedligeholdelse, løbende .....	8	-380.622	-750.000	-535.486
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	9	-1.633.395	-1.380.000	-1.665.473
Administrationsomkostninger .....	10	-947.350	-1.106.250	-876.523
Vaskeriomkostninger .....	11	-109.345	-64.000	-43.653
Afskrivninger .....	12	-9.100	-9.100	-9.065
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-5.888.242</b>	<b>-6.292.850</b>	<b>-5.947.765</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>-35.474</b>	<b>-474.850</b>	<b>293.204</b>
Andre finansielle omkostninger .....	13	-89.447	-100.000	-98.469
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-124.921</b>	<b>-574.850</b>	<b>194.735</b>
Skat af årets resultat .....	14	0	0	-66
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-124.921</b>	<b>-574.850</b>	<b>194.669</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond .....		665.007	665.007	665.007
Anvendt fra hensættelse, hovedstandsættelsesfond .....		-1.351.719	-1.380.000	-483.000
Overført restandel af årets resultat .....		561.791	140.143	12.662
<b>DISPONERET I ALT .....</b>		<b>-124.921</b>	<b>-574.850</b>	<b>194.669</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		369.340.000	368.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		18.450	27.550
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>15</b>	<b>369.358.450</b>	<b>368.527.550</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>369.358.450</b>	<b>368.527.550</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		34.801	31.438
Andre tilgodehavender.....	16	152.353	126.950
Periodeafgrænsningsposter.....		118.486	112.233
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>305.640</b>	<b>270.621</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>17</b>	<b>11.556.081</b>	<b>11.101.362</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>11.861.721</b>	<b>11.371.983</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>381.220.171</b>	<b>379.899.533</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital.....		2.825.305	2.825.305
Andelskapital, altanreovering.....		9.233.031	9.233.031
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		350.650.848	349.810.848
Overført resultat.....		7.008.831	6.447.040
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>369.718.015</b>	<b>368.316.224</b>
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		7.797.435	8.484.147
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		7.797.435	8.484.147
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>7.797.435</b>	<b>8.484.147</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>377.515.450</b>	<b>376.800.371</b>
Deposita og forudbetalt leje.....		10.551	10.986
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.551	10.986
Mellemregning andelshavere ved salg.....		2.660.125	2.131.026
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		5.685	7.094
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		72.633	21.471
Selskabsskat.....		1.606	1.606
Anden gæld.....	18	285.442	487.455
Varmeregnskab.....	19	668.679	439.524
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.694.170</b>	<b>3.088.176</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.704.721</b>	<b>3.099.162</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>381.220.171</b>	<b>379.899.533</b>
Eventualposter mv.	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)	22		
Nøgleoplysninger	23		
Andelsværdiberegning	24		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI**

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelskapital</b>		
Andelskapital.....	2.825.305	2.825.305
Andelskapital, altanreovering.....	9.233.031	9.233.031
	<b>12.058.336</b>	<b>12.058.336</b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Primo.....	349.810.848	349.110.848
Årets tilgang.....	840.000	700.000
	<b>350.650.848</b>	<b>349.810.848</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	6.447.040	6.434.378
Rest af årets resultat.....	561.791	12.662
	<b>7.008.831</b>	<b>6.447.040</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>369.718.015</b>	<b>368.316.224</b>
<b>Hensættelse, hovedstandsættelsesfond</b>		
Primo.....	8.484.147	8.302.140
Henlagt af årets overskud.....	665.007	665.007
Årets afgang.....	-1.351.719	-483.000
	<b>7.797.435</b>	<b>8.484.147</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>7.797.435</b>	<b>8.484.147</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>7.797.435</b>	<b>8.484.147</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>377.515.450</b>	<b>376.800.371</b>



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
<b>Boligafgift</b>				<b>1</b>
Boligafgift.....	4.940.176	4.940.200	5.320.056	
Hovedstandsættelsesfond (grundfond).....	665.007	665.000	665.007	
Lejeindtægt, kælderrum medlemmer.....	26.048	26.100	26.840	
	<b>5.631.231</b>	<b>5.631.300</b>	<b>6.011.903</b>	
<b>Vaskeri</b>				<b>2</b>
Fællesvaskeri.....	123.246	120.000	113.937	
Salg af vaskebrikker.....	2.260	0	-3.188	
	<b>125.506</b>	<b>120.000</b>	<b>110.749</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>3</b>
Salg af nøglebrikker.....	6.705	0	0	
Fremlejetilladelse.....	0	0	1.500	
Affaldshåndteringsgebyr.....	5.500	0	0	
Fraflyttergebyr.....	42.000	25.000	72.000	
	<b>54.205</b>	<b>25.000</b>	<b>73.500</b>	
<b>Forsikring og ejendomsskatter</b>				<b>4</b>
Ejendomsskat.....	672.942	701.300	675.179	
Bygningsforsikring.....	190.816	190.000	184.980	
Erhvervsansvarsforsikring.....	812	0	0	
	<b>864.570</b>	<b>891.300</b>	<b>860.159</b>	
<b>Forsyning</b>				<b>5</b>
Varmeregnskab, fællesområde.....	21.514	15.000	28.374	
Elforbrug, fællesarealer.....	136.972	180.000	155.927	
Betaling fra lejere, el.....	-7.710	-7.300	-7.120	
Vandudgift.....	527.001	600.000	529.690	
Renovation via skattebillet.....	540.151	520.000	498.850	
Anden containerordning.....	0	10.000	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	2.400	0	3.186	
	<b>1.220.328</b>	<b>1.317.700</b>	<b>1.208.907</b>	

Elforbrug, fællesarealer er i 2021/22 reduceret med elforbrug vedrørende vaskerier. Eludgiften vedrørende vaskerierne er overført til vaskeriomkostninger (note11) og udgjorde i 2021/22 69.486 kr.

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2021/22 kr.</b>	<b>Budget 2021/22 kr.</b>	<b>Regnskab 2020/21 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Renholdelse</b>				<b>6</b>
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	78.260	84.000	77.499	
Fjernelse af graffiti.....	13.054	13.500	21.191	
Rengøringsartikler.....	534	10.000	5.362	
	<b>91.848</b>	<b>107.500</b>	<b>104.052</b>	
<b>Fælles drift</b>				<b>7</b>
Ekstern viceværtsservice.....	622.500	630.000	622.500	
Drift af varmeinstallationer.....	2.753	30.000	15.521	
Drift af ventilations- og køleanlæg.....	6.431	7.000	6.426	
	<b>631.684</b>	<b>667.000</b>	<b>644.447</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>8</b>
Terrænbelægning.....	4.994	0	0	
Terræn, grund diverse.....	21.556	0	0	
Facader.....	0	0	1.268	
Udv. vinduer/døre.....	15.662	0	54.853	
Porte.....	16.103	0	99.350	
Altaner.....	-5.431	0	5.431	
Bygning udvendig diverse.....	3.563	0	0	
Gulve.....	0	0	112.537	
Trapper.....	57.938	0	0	
Bygning indvendig diverse.....	0	0	10.374	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	58.489	0	97.168	
Varmeanlæg.....	69.236	0	16.341	
Ventilationsanlæg.....	46.588	0	30.271	
Gasinstallationer.....	1.284	0	0	
Elinstallationer.....	70.509	0	107.893	
Skilte mv.....	6.833	0	0	
Nøglebrikker.....	6.298	0	0	
Juleudsmykning.....	7.000	0	0	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	750.000	0	
	<b>380.622</b>	<b>750.000</b>	<b>535.486</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>9</b>
Nye låse på foreningens hoveddøre.....	0	0	482.904	
Nye låse øvrige døre.....	-14.112	0	70.000	
Renovering af elstigledninger.....	1.351.719	1.380.000	0	
Renovering af varmecentral.....	0	0	1.112.569	
Etablering af nye hovedkabler.....	295.788	0	0	
	<b>1.633.395</b>	<b>1.380.000</b>	<b>1.665.473</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2021/22 kr.</b>	<b>Budget 2021/22 kr.</b>	<b>Regnskab 2020/21 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>10</b>
Administration.....	399.488	401.750	391.310	
Dirigent generalforsamling.....	8.000	12.500	12.500	
Valuarvurdering.....	0	20.000	0	
Varmeregnskabshonorar.....	64.484	74.000	62.901	
Revision.....	45.000	45.000	44.000	
Intern revision.....	10.000	10.000	10.000	
Advokat.....	0	25.000	8.125	
Konsulentbistand.....	0	100.000	10.000	
ABF-kontingent.....	14.850	15.000	14.438	
Repræsentation.....	0	3.000	0	
Honorar til bestyrelsen.....	300.000	300.000	300.000	
Generalforsamling.....	18.650	10.000	12.025	
Møder.....	1.198	5.000	5.114	
Kontorartikler mv.....	2.525	5.000	6.268	
IT-omkostninger.....	2.496	5.000	1.968	
Telefon, bredbånd mm.....	1.265	1.000	695	
Kursusomkostninger.....	135	0	0	
Sociale arrangementer.....	45.051	50.000	0	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	25.161	24.000	22.683	
Tab/gevinst på debitorer u/lm, realiseret.....	9.047	0	-25.504	
	<b>947.350</b>	<b>1.106.250</b>	<b>876.523</b>	
<b>Vaskeriomkostninger</b>				<b>11</b>
Serviceabonnement.....	31.840	42.000	40.106	
Forbrugsmaterialer.....	0	2.000	0	
Elforbrug.....	69.486	0	0	
Vedligeholdelse.....	8.019	20.000	3.547	
	<b>109.345</b>	<b>64.000</b>	<b>43.653</b>	
Fra 2021/22 medtages elforbrug vedrørende vaskerier i vaskeriomkostninger. Udgiften er budgetteret under forsyning (note 5).				
<b>Afskrivninger</b>				<b>12</b>
Afskrivning installationer.....	9.100	9.100	9.065	
	<b>9.100</b>	<b>9.100</b>	<b>9.065</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>13</b>
Renteomkostninger bank.....	89.447	100.000	98.469	
	<b>89.447</b>	<b>100.000</b>	<b>98.469</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2020/21 kr.	Note
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.		
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>14</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	0	66	
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>15</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Kostpris 1. juli 2021.....		18.689.152	537.111	
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>		<b>18.689.152</b>	<b>537.111</b>	
Opskrivninger 1. juli 2021.....		349.810.848	0	
Årets opskrivninger .....		840.000	0	
<b>Opskrivninger 30. juni 2022.....</b>		<b>350.650.848</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....		0	509.561	
Årets afskrivninger .....		0	9.100	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....</b>		<b>0</b>	<b>518.661</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>		<b>369.340.000</b>	<b>18.450</b>	
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 18.689.152 kr.				
		<b>2022</b>	<b>2021</b>	
		kr.	kr.	
<b>Andre tilgodehavender</b>				<b>16</b>
Tilgodehavende forsikringsrefusion.....		26.167	22.158	
Tilgodehavender vedr. handler m.m. ....		125.773	104.505	
Andre tilgodehavender.....		413	287	
		<b>152.353</b>	<b>126.950</b>	
<b>Likvide beholdninger</b>				<b>17</b>
Nordea 2216-8972 761 053.....		11.552.547	11.101.362	
Kassebeholdning.....		3.534	0	
		<b>11.556.081</b>	<b>11.101.362</b>	

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Anden gæld</b>			<b>18</b>
A-skat og AM-bidrag.....	11.369	38.265	
Skyldig intern revision.....	20.000	10.000	
Skyldig revision.....	45.000	44.000	
Skyldig el.....	40.000	15.000	
Skyldig varme.....	25.986	69.154	
Skyldig GDPR.....	769	0	
Skyldig dirigent GF.....	12.500	0	
Skyldig vicevært.....	11.325	51.875	
Skyldigt honorar, varmeregnskab.....	65.000	65.000	
Skyldig vedligeholdelse.....	33.681	0	
Afsat nye låse øvrige døre og ny portautomatik.....	0	155.600	
Diverse omkostningskreditorer.....	19.812	38.561	
	<b>285.442</b>	<b>487.455</b>	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>19</b>
Indbetalt aconto varme.....	2.007.073	2.035.870	
Afholdte varmeudgifter.....	-1.354.706	-1.562.303	
Energimærkning.....	0	-57.310	
Varme, reguleringer m.v.....	-4.246	0	
Afregning varme.....	20.558	23.267	
	<b>668.679</b>	<b>439.524</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>20</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af 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.</p>			
<p>Der er i nærværende regnskab ikke afsat udskudt skat, da ophørsbeskatningen forudsætter, at foreningen ikke længere oppebærer skattepligtige indtægter.</p>			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>21</b>
<p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 1.070.000, anvendes p.t. ikke.</p>			

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2020/21 kr.	Note
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.		
<b>Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)</b>				<b>22</b>
Fællesvaskeri.....	123.246	120.000	113.937	
Salg af vaskebrikker.....	2.260	0	-3.188	
<b>Indtægter.....</b>	<b>125.506</b>	<b>120.000</b>	<b>110.749</b>	
Serviceabonnement.....	-31.840	-42.000	-40.106	
Forbrugsmaterialer.....	0	-2.000	0	
Elforbrug.....	-69.486	0	0	
Vedligeholdelse.....	-8.019	-20.000	-3.547	
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-109.345</b>	<b>-64.000</b>	<b>-43.653</b>	
	<b>16.161</b>	<b>56.000</b>	<b>67.096</b>	
Afskrivninger.....	-9.100	-9.100	-9.065	
<b>Resultat af vaskeri.....</b>	<b>7.061</b>	<b>46.900</b>	<b>58.031</b>	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

23

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2022		30-6-2021	30-6-2020
	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	1	63	63
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	53	53
B6	<b>I alt</b>	<b>277</b>	<b>15.916</b>	<b>15.916</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?				<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: En kombination af oprindelige indskud og indskud efter antal altaner				

D1	Foreningens stiftelsesår	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1937

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	367.800.000	23.109	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	37.797.435	2.375	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10		

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

23

	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	313
H2 Erhvervslejeindtægter	3
H3 Boliglejeindtægter	0

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	115	12	-8

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	20.819
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-516
K3 Teknisk andelsværdi	20.303

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	43	34	24
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	105	103
M3 Vedligeholdelse i alt	43	139	127

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	0	0	0



## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

24

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 369.718.015.

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 15).....	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 2022.....	369.718.015
Andelskapital, altanrenovering.....	-9.233.031
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	367.800.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>369.340.000</u>
	-1.540.000
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommene, kursudsving på prioritetsgæld m.v.....	-30.000.000
Foreningens formue pr. 30. juni 2022.....	<b>328.944.984</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:

$$\frac{328.944.984}{2.825.305} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 116,4281. kr.

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 116,4281, svarende til 20.775,26 kr. pr. m<sup>2</sup>. Andelsindskuddet udgør 178,44 kr. pr. m<sup>2</sup>.

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

24

## 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 .....	15.833,5	9.233.031	

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 .....	326.119.679	20.596,82
	<u>328.944.984</u>	<u>20.775,26</u>
Indskud, altanrenovering 1991/92 .....	9.233.031	Variabelt
	<b>338.178.015</b>	

	Andels- kapital	Altan- renovering	Formue herudover	Pr. fordel- ingstal (m <sup>2</sup> )
0 altaner.....	178,44 +	406,77 +	20.596,82 =	21.182,03
1 altan.....	178,44 +	486,46 +	20.596,82 =	21.261,72
2 altaner.....	178,44 +	605,98 +	20.596,82 =	21.381,24

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

## NOTER

## Note

## Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

24

Andelenes pris pr. lejlighedstype pr. 30. juni 2022 opgjort på grundlag af handelsværdi som udlejningsejendom, 367.800.000 kr.

Fordelingstal (m <sup>2</sup> )	Antal			
	lejlighede	0 altaner	1 altan *	2 altaner
39,50	26	836.690,19	839.837,94	844.558,98
40,00	4	847.281,20	850.468,80	855.249,60
41,00	17	868.463,23	871.730,52	876.630,84
41,50	4	879.054,25	882.361,38	887.321,46
43,00	5	910.827,29	914.253,96	919.393,32
45,00	5	953.191,35	956.777,40	962.155,80
47,50	1	1.006.146,43	1.009.931,70	1.015.608,90
49,00	4	1.037.919,47	1.041.824,28	1.047.680,76
51,50	1	1.090.874,55	1.094.978,58	1.101.133,86
53,00	4	1.122.647,59	1.126.871,16	1.133.205,72
54,00	1	1.143.829,62	1.148.132,88	1.154.586,96
55,50	3	1.175.602,67	1.180.025,46	1.186.658,82
56,00	13	1.186.193,68	1.190.656,32	1.197.349,44
57,00	123	1.207.375,71	1.211.918,04	1.218.730,68
57,50	5	1.217.966,73	1.222.548,90	1.229.421,30
58,00	4	1.228.557,74	1.233.179,76	1.240.111,92
62,00	4	1.313.285,86	1.318.226,64	1.325.636,88
63,00	5	1.334.467,89	1.339.488,36	1.347.018,12
63,50	1	1.345.058,91	1.350.119,22	1.357.708,74
64,00	4	1.355.649,92	1.360.750,08	1.368.399,36
66,00	1	1.398.013,98	1.403.273,52	1.411.161,84
67,50	17	1.429.787,03	1.435.166,10	1.443.233,70
79,00	2	1.673.380,37	1.679.675,88	1.689.117,96
85,00	5	1.800.472,55	1.807.246,20	1.817.405,40
97,00	6	2.054.656,91	2.062.386,84	2.073.980,28
98,00	1	2.075.838,94	2.083.648,56	2.095.361,52
114,00	3	2.414.751,42	2.423.836,08	2.437.461,36
118,50	1	2.510.070,56	2.519.513,82	2.533.676,94
120,00	1	2.541.843,60	2.551.406,40	2.565.748,80
123,50	1	2.615.980,71	2.625.822,42	2.640.583,14
124,50	1	2.637.162,74	2.647.084,14	2.661.964,38
170,00	1	3.600.945,10	3.614.492,40	3.634.810,80
	<u>274</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 lejligheders 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.

# PENNEO

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

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

## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: db442018-3873-4500-b787-6e827ee4fb8a

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-09-19 08:55:05 UTC



### Clara Vif Waage

#### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-525236789409

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-09-19 09:03:37 UTC



### Michael Sæderup

#### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-035081083541

IP: 109.58.xxx.xxx

2022-09-19 09:17:00 UTC



### Gitte Gierahn Vive

#### Administrator

Serienummer: CVR:25326296-RID:29204550

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-09-19 09:22:18 UTC



### Nadia Tømmerup

#### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fabe7a5c-1a2b-43ee-9bdd-51fc90f01dcf

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-09-19 09:38:20 UTC



### Frederik Drejøe Seidelin

#### Bestyrelsesmedlem

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-09-19 09:40:45 UTC



### Dominik Valentin Simonsen

#### Intern revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-283069717268

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-09-19 09:49:44 UTC



### Jesper Buch

#### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:2022670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-09-19 10:19:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: YTS4Y-PY6JX-76GNO-4LHIT-13Z27-M0HPH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

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

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

## Henrik Bugge Skou

Intern revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-201350217771

IP: 193.169.xxx.xxx

2022-09-19 12:08:44 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>