


ANDELSBOLIGFORENINGEN KORSIKA & MILANOGÅRDEN**ÅRSRAPPORT****1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8-17
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis.....	18-20
Resultatopgørelse	21
Balance.....	22-23
Noter	24-35
Andelsværdiberegning.....	32-35

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården Milanovej 3 A 2300 København S Ejendomme: Sundbyøster 3748, 3749, 3777 og 3778 Andelskapital: Kr. 2.825.305 fordelt på 15.833,5 m2 Antal andelshavere: 276 CVR-nr.: 63 99 93 18 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Bestyrelse	Michael Sæderup, formand Frederik Dreie Seidelin Clara Vif Waage Nadia Tømmerup Maria Dradrach Law
Intern revision	Henrik Skov Dominik Simonsen
Administrator	Newsec A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

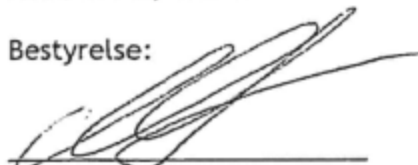
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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

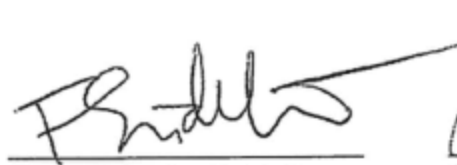
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. oktober 2019

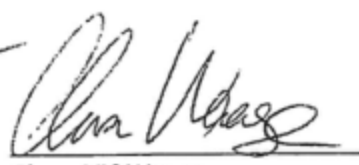
Bestyrelse:



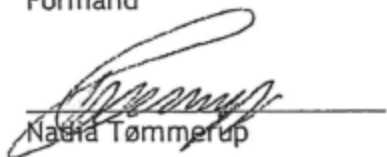
Michael Sæderup
Formand



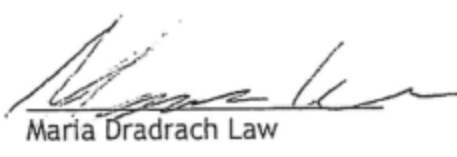
Frederik Dreijøe Seidelin



Clara Vif Waage

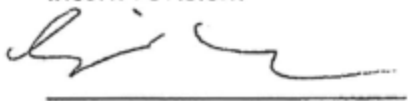


Nadia Tømmerup

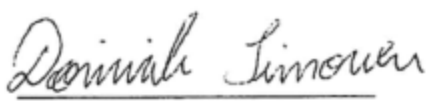


Maria Dradrach Law

Intern revision:



Henrik Skov

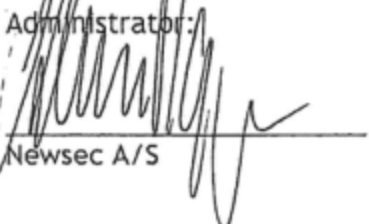


Dominik Simonsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019. 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 2019.

København, den 4. oktober 2019

Administrator:


Newsec A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.

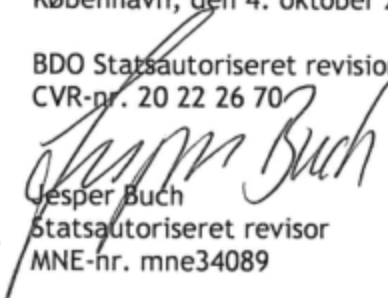
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 4. oktober 2019

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 ²
Andelsboliger	276	15.834
Erhvervslejemål	1	50
	277	15.884
Grundareal i m ²		11.916
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	16.737	16.684
Valuarvurdering	23.229	23.156
Anskaffelsessum (kostpris)	1.180	1.177
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-394	-392
Reserver uden for andelsværdi	2.377	2.370
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig		336
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv		887
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger		13 %
Øvrige omkostninger		87 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		97 %

LEDELSESBERETNING

Kære andelshavere i Korsika- & Milanogården

Et år er gået siden en lang men vellykket og velbesøgt generalforsamling som strakte sig over to aftener i oktober 2018 og januar 2019.

2018/2019 har i sædvanlig stil været et travlt år, især fordi bestyrelsen først rigtig kom i gang efter valget i januar.

Der har været stor aktivitet om hvordan vi kan forbedre ejendommen bedst muligt og igangsættelse af de opgaver der blev vedtaget på vores sidste generalforsamling.

Vi har som forventet lavet et pænt overskud for 2018/19 - dog er det noget større end forventet da vi ikke nåede at bruge 1.000.000 kr., som var afsat til renovering af de 2 varmekældere. Dette arbejde er dog begyndt og vil formentligt blive gennemført i 2019/20. Der er mere om dette i det relevante afsnit nedenfor.

Året er derfor blevet brugt på konsultationer med forskellige rådgivere om hvilke renoverings-/forbedringsprojekter foreningen kan få mest gavn af.

Bestyrelsen vil i den følgende beretning gerne benytte lejligheden til at orientere beboerne om bestyrelsens arbejde samt foreningens ve og vel.

Bestyrelsens sammensætning

Vi kan oplyse at bestyrelsens sammensætning er ændret siden sidste generalforsamling.

Bestyrelsen bestod i 2018/19 af fem medlemmer: Frederik Seidelin (2 år), Maria Law (3 år), Clara Waage (indtrådt suppleant), Nadia Tømmerup (indtrådt suppleant) samt bestyrelsesformand Michael Sæderup (7 år). Bestyrelsen har i løbet af året sagt farvel til John Eli Nielsen, som er fraflyttet foreningen og stoppet i bestyrelsen. Ligeledes er Sheyma Rostami stoppet i bestyrelsen. Bestyrelsen vil gerne takke de afgangende medlemmer for deres indsats.

Vi opfordrer altid andelshavere til at kontakte bestyrelsen hvis man kunne have interesse i at opstille til bestyrelsen ved den kommende generalforsamling. Ved denne kommende generalforsamling er der fire pladser på genvalg, og der skal også findes to nye suppleanter.

Arbejde i bestyrelsen

Vi kan oplyse, at det at besidde 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 administrator, advokat, andelshavere mv. Tidsforbruget afhænger af hvilken post man indtager i bestyrelsen, men som hovedregel kan det ikke gøres på under 10-15 timer om ugen.

Der skal besvares daglige mails fra administrator og advokat om løbende sager samt fra andelshavere og andre personer der skriver til foreningens mailadresse. I forbindelse med salg skal alle vurderingsrapporter ligeledes læses og godkendes. Det er desuden vores erfaring at lovgivningen bliver mere og mere kompliceret, og væsentlig tid til det arbejde må forventes.

Dernæst er der kontakt til håndværker- og ejendomsservicefirma, styring af vedligeholdelsesarbejde 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.

Interne revisor

Siden 2017/2018 generalforsamling 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 2018/2019.

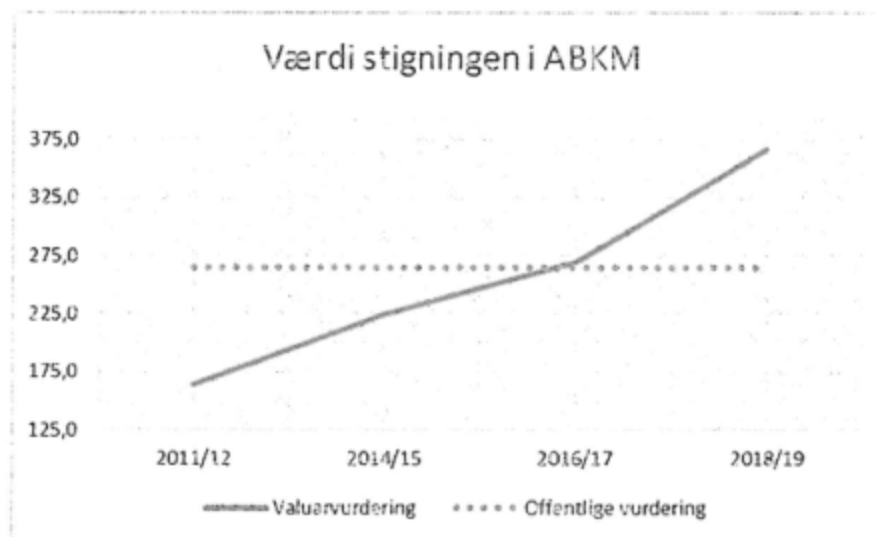
LEDELSESBERETNING

Der blev afholdt regnskabsmøde 4. september 2019, hvor BDO inviterede Newsec Datea, de interne revisorer samt bestyrelsen. Mødet blev afholdt i god ro og orden hvor det aflagte regnskab og budgettet for 2019/20 blev gennemgået og spørgsmål afklaret.

Bestyrelsens fokusområder

Valuarvurdering

Den offentlige ejendomsvurdering har været låst på 270.000.000 kr. siden 2012. Nogle andelshavere har gennem de seneste år henvendt sig til bestyrelsen og spurgt hvorfor vi ikke har en valuarvurdering i stedet for, når den offentlige vurdering ikke har været ændret i så mange år. Bestyrelsen har faktisk fået lavet en valuarvurdering af foreningens værdi hvert andet år som en alternativ værdiansættelse af andelskronen. Dog har valuarvurderingen ligget under den offentlige vurdering helt frem til 2016/2017, hvor der for første gang var et lille plus i at skifte til en valuarvurdering.



Sidste valuarvurdering var i 2017. Denne var marginalt højere end den offentlige vurdering fra 2012, og det blev på generalforsamling 2016/2017 nedstemt at skifte fra offentlig til valuarvurdering. I 2017/18 blev der ikke foretaget en valuarvurdering, da vi sædvanligvis kun har gjort dette hvert andet år for at spare omkostninger.

I starten af september i år kom så den nye valuarvurdering, og denne har fulgt de sidste mange års stigning (se grafen ovenfor) og endte på ca. 367.000.000 kr., hvilket gør at vurderingen ligger væsentligt over den offentlige vurdering. Derfor kan bestyrelsen ikke længere forsvare ikke at anbefale den til at fastsætte andelskronen, og ved denne generalforsamling anbefaler bestyrelsen derfor at lade andelskronen blive fastsat på baggrund af valuarvurderingen.

Dette gøres også ud fra at forventningen om at den næste offentlige vurdering vil stige, de boligmarkedet omkring vores bygning er forandret meget siden 2012. Det vil simpelthen ikke være fair over for os andelshavere ikke at have en andelsværdi som bare nogenlunde har fulgt markedet.

LEDELSESBERETNING

Samtidig med at bestyrelsen anbefaler at beregne andelskronen ud fra valuarvurderingen, anbefaler vi ligeledes, at vi som forening afsætter yderligere 20.000.000 kr. til vores reserver til fremtidig værdireguleringer mm. Dette betyder blandt andet at vi i fremtiden kan igangsætte større renoveringsprojekter uden der kommer nedskrivninger på foreningens andelskrone. Ved at afsætte dette beløb kommer vores samlede reserver op på ca. 10% af foreningens værdi, hvilket skønnes at være normalt og tilstrækkeligt.

Med andre ord ser bestyrelsen dette som en enestående chance til både at sikre bedre muligheder for at kunne gennemføre forbedringer i fremtiden og at forøge vores andelskrone betragteligt. Vi håber I alle sammen vil støtte dette.

Lån

Foreningen har på nuværende tidspunkt ingen lån da foreningens sidste lån blev indfriet 28. marts 2018 i forbindelse med refinansiering. Lånet blev indfriet til kurs 100 og var på DKK 2.359.964,45. Det blev indfriet med foreningens likvide midler. Indfrielsen af lånet blev godkendt på generalforsamlingen i 2017.

Vicevært/varmemester

Tårnby Ejendomsservice startede 1. april 2016, og siden har Bo Skou været foreningens vicevært/varmemester. Det daglige arbejde i foreningen klares af Bo Skou og Sarah Skou.

Samarbejdet med Tårnby Ejendomsservice omfatter følgende områder:

- Vicevært/varmemester
- Tømning af affaldsskakter
- Trappevask
- Græsslåning og hækklipning

Det er med glæde, at bestyrelsen føler at der igen er kommet bedre styr på tingene efter en periode i starten af 2019 hvor det haltede. Det kan også konstateres at der på bestyrelsens e-mail modtages meget få klager over Tårnby Ejendomsservice. Bestyrelsen vil arbejde på at servicen bliver endnu bedre i fremtiden. For at dette skal kunne opnås, opfordrer bestyrelsen beboerne til at overholde vores gældende regler, ikke kun for jeres egen skyld, men også for hele foreningens skyld.

Gartner

Efter ønske på 2017/18 generalforsamlingen har bestyrelsen tegnet kontrakt med en fast gartner. Efter at have indhentet flere tilbud faldt valget på Agerholms Rengøring & Ejendomsservice, som vi tidligere har brugt til samme service. Det kan oplyses at de nyrenoverede 3 gårde i Korsikagården kun koster 1/3 af udgiften og resten 2/3, hvilket betyder at de nyanlagte haver ikke har givet foreningen en forøget driftsomkostning.

Nyt hegn opsat ved Milanogården

Generalforsamling 2017/18 vedtog at der skulle opføres et hegn ved Milanogården i lighed med hegnene ved de nye gårdanlæg i Korsikagården. Hegnet er blevet opført, og bestyrelsen bemærker, at der er færre folk der ikke bor i foreningen, der bruger gårdanlægget.

Mulig fremtidig El mangel

Bestyrelsen giver i øjeblikket ikke tilladelse til at andelshavere skifter fra gas- til elkomfur i vores forening. Dette skyldes at vi har indikationer på at vi har eller er tæt på overbelastning af vores hoved-eltavler, og varig overbelastning kan blive meget dyrt for foreningen. Vi er i gang med flere målinger, som skal vise om dette også er tilfældet. Vi regner med disse undersøgelser er tilvejebragt inden næste generalforsamling.

LEDELSESBERETNING

Ulovligheder i lejlighederne

Kursen som bestyrelsen startede i 2015 med at komme ulovligheder i flere lejligheder til livs, er videreført med succes. Der blev således udarbejdet en plan for at salg af andele skal forløbe på en måde så foreningen lever op til kravene i lovgivningen.

Salg af lejligheder med ulovligheder kan påvirke foreningen negativt. Derfor bliver delvist ulovligt opførte badeværelser, ulovlige elinstallationer samt andet mislighold i henhold til vedtægterne ikke længere godkendt. Ligeledes vil der ved fremleje også blive fulgt op på om andelshaveren har foretaget de udbedringer/forbedringer som er blevet pålagt lejligheden.

Der har været en del utilfredshed fra fraflyttende beboere, da de ikke kan forstå at det er nødvendigt at lovliggøre lejligheden ved fraflytning. Men da lovlige lejligheder er mere sikre, er dettil foreningens og de nuværende beboeres bedste, og bestyrelsen ser derfor ikke denne utilfredshed som et problem.

Derudover er der en del som 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 en lejlighed er alene andelshaverens ansvar (som eventuelt kan tilbageføres til tidligere andelshaver). Når der bliver lavet VVS- og el-tjek af en lejlighed, så er dette kun vejledende og disse finder ikke alle fejl. Det er derfor vigtigt at andelshaveren selv tjekker alt igennem i den 14-dagesperiode der gives ved indflytning.

El- & VVS-tjek

I sammenhæng med at bestyrelsen vil komme ulovligheder i lejlighederne til livs, er der også valgt hvilke firmaer der udfører disse tjek for at sikre ens kvalitet i tjekkene. Disse firmaer er udvalgt gennem årene efter deres service og kvalitet samt kendskab til vores forening.

Dette er gjort fordi bestyrelsen førhen modtog tjek foretaget af utroværdige personer/firmaer, og vi beskytter derved foreningens tilbageværende og nye beboere. Derfor godkendes tjek fra andre firmaer ikke.

Penge under bordet ved salg af lejlighed

Penge under bordet ved salg af en andelsbolig har igen været i mediernes søgelys, men selvom det først nu er kommet frem i medierne, har det altid været i bestyrelsens søgelys.

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

Bestyrelsen vil også opfordre køberne til at fortælle administrator eller bestyrelsen at de har givet penge under bordet. Selvom køber har betalt penge under bordet, mister køberen ikke lejligheden. Til gengæld straffes sælgeren med bøde eller fængsel i op til fire måneder og skal i øvrigt betale overprisen tilbage.

Opgangene

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

Trappevask udføres en gang hver 14. dag i sommerhalvåret og en gang ugentligt i vinterhalvåret. Vinduerne i opgangene vaskes en-to gange årligt.

Gårdrenovering endeligt afsluttet

Den fælles gårdhave i Korsikagården blev renoveret under ledelse af Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune i 2017-2018. Bestyrelsen fulgte anlægsarbejdet gennem hele perioden.

Hele projektet blev færdiggjort i starten af august 2018, og foreningen har i sommeren overtaget ansvaret efter første år. I skrivende stund mangler der kun udbedring af nogle få mangler, blandt

LEDELSESBERETNING

andet plantning af to træer i den lille gård ud mod Milanovej. Disse mangler udbedres frem mod foråret 2020.

Det skal bemærkes at projektet ikke blev gennemført af bestyrelsen, og bestyrelsen har ikke kunnet beslutte udformningen af projektet. Det var alene beboerne der mødte op til møder i samarbejde med de arkitekter, som kommunen har sat på projektet, der fik indflydelse.

Bestyrelsen vil gerne give en stor tak de ildsjæle som for over 10 år siden ansøgte Københavns Kommune om at komme med i denne renoveringspulje.

I kan se billederne fra renoveringen på foreningens hjemmeside på <https://abkm.dk/gaardprojekt>

Hjemmesiden

www.abkm.dk blev i 2017 opdateret og har nu et online nyhedsfeed, hvilket gør at bestyrelsen kan opdatere forsiden løbende med nyheder og driftsinformationer til gavn for beboerne.

Derfor vil bestyrelsen opfordre beboerne til at kigge på hjemmesiden inden der skrives til bestyrelsen om problemer såsom vand i kældrene, strømsvigt og vandsvigt mm. Hvis der ikke står noget på hjemmesiden, så skriv en mail til varmemester@abkm.dk eller NEWSEC DATEA med bestyrelsen CC.

Derudover er der en opdateret velkomstfolder som indeholder alle de vigtigste informationer til både nye og gamle beboere. Denne kan findes under fanen 'Ny i ABKM'. Der foretages løbende ændringer og opdateringer af alle informationer på siden.

De fleste oplysninger som beboerne efterspørger, kan findes på www.abkm.dk, så derfor er det altid en god ide at kigge på hjemmesiden hvis der opstår et spørgsmål, inden der tages kontakt til varmemesteren, NEWSEC DATEA eller bestyrelsen.

Uromagere

Der har i det seneste år været en del hærværk både på foreningens ejendom samt nogle af beboernes. Der har været tilfælde hvor dørtelefonssystemet (det som sidder ved indgangene til opgangene) er blevet stjålet, vinduer er blevet smadret og cykler stjålet. Nogle beboere har fået rid-set og overmalet deres biler. Bestyrelsen tror ikke disse er begået af beboere i ABKM, så derfor opfordres alle til at være opmærksomme og tage kontakt til politiet hvis I ser noget mistænksomt. I bedes derfor heller ikke lukke fremmede som I ikke kender, ind i opgangene. Sammen kan vi alle være med til at gøre vores dejlige forening til et mere trygt sted at bo.

Affaldsskakter

Igen i år har der været utallige problemer med beboere som ikke kan finde ud af at bruge foreningens affaldsskakter efter forskrifterne. Dette betyder at vores nuværende vicevært - Bo og Sarah - dagligt sættes i fare når de håndterer foreningens affald!

Der skal på det kraftigste, endnu en gang, gøres opmærksom på at affaldsskakterne IKKE må benyttes til glas, skarpe genstande, byggeaffald, genstande som kan stoppe skakten eller andre ting som ikke er køkkenaffald. Konsekvensen kan blive at bestyrelsen bliver nødt til at lukke alle foreningens skakter grundet en lille håndfuld uansvarlige beboere.

Generalforsamlingen gav i 2015 bestyrelsen mandat til at opkræve afgifter fra dem som ikke overholder foreningens regler, så vi forhåbentlig kan få sat en stopper for denne uansvarlighed blandt nogle af beboerne. I 2018/19 greb bestyrelsen ind flere gange hvor det blev pålagt en beboer at betale en afgift på 1500 kr.

Eftersom kommunen har indført en separat indsamling af grønt nedbrydeligt affald, skal denne "grønne" pose ikke i affaldsskakten, men i stedet afleveres i de brune affaldsspande i foreningens to skraldeområder. Se de opdateret skraldeanvisninger på www.abkm.dk.

Gårdarealer er ikke en skraldespand

Der kan findes eksempler på at nogle beboere tror at udearealerne kan benyttes som deres egen

LEDELSESBERETNING

personlige skraldespand.

Der må ikke kastes cigaretskodder (eller andet) ned fra altanerne. Vi havde et eksempel sidste sommer, hvor der opstod brand på grund af skodder der blev kastet ud over en af altanerne!

Der må ikke luftes hunde eller andre dyr på foreningens areal overhovedet, og der har også været hunde der har pisset op ad yderdøre/cykler/i kælderen mm. Bestyrelsen håber at denne adfærd ophører snarest. Bestyrelsen kan forbyde en dyreejer at de har dyr i foreningen, hvis de ikke overholder foreningsreglerne.

Persondatapolitik

Dette har været det helt store buzz word i Danmark og resten af EU, og bestyrelsen har arbejdet hårdt på at leve op til de nye regler, der som så mange andre regler kræver meget arbejde at overholde.

Vi kan hertil oplyse at også vores administrator Newsec DATEA har omlagt deres administration, så de også overholder alle regler i den nye persondatalov.

For jer som beboere får dette ikke den store betydning, men I skal være opmærksomme på at e-mails og anden skriftligt korrespondance med bestyrelsen bliver gemt til senere brug på bestyrelsens e-mail konto.

Renovering af varmecentral

Foreningens varmecentraler er udtjente og skal udskiftes fuldstændigt i de kommende år.

I de seneste år har bestyrelsen udført et stort forberedende arbejde for at renovere varmecentralerne. Dels er en række mindre komponenter blevet udskiftet, dels har bestyrelsen undersøgt foreningens behov og muligheder for at anskaffe en løsning der er bedre end den nuværende.

HOFOR har anbefalet at prioritere udskiftningen af varmtvandsbeholderne i Korsikagården. Bestyrelsen vil derfor udføre dette arbejde i de første måneder af 2020. Herefter vil bestyrelsen fokusere på varmtvandsbeholderne i Milanogården. Når varmtvandsbeholderne er udskiftet, skal varmevekslerne renoveres.

Varmeregnskabet

Årets varmeregnskab er endt med lidt færre udgifter end 2017/2018 før.

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

Endvidere har bestyrelsen i løbet af det seneste år fortsat arbejdet med at nedbringe vores forenings varmemeforbrug. Det er en lang og teknisk proces.

Anlæg til fjernelse af kalk

Generalforsamlingen 2017/2018 besluttede at bestyrelsen skulle anskaffe et anlæg der kunne reducere generne fra kalk. Bestyrelsen besluttede at investere i et anlæg af mærket LAGUR, som er vedligeholdelsesfrit, og som er væsentligt billigere og mindre end andre anlæg på markedet.

Graffiti

Der er desværre mange mere eller mindre kreative personer der synes at vores røde mursten skal overmales med graffiti. Bestyrelsen har derfor en aftale med et graffiti-afrensningsfirma som sørger for at vores mure fremstår graffiti-fri. Hvis beboere ser graffiti på væggene, bedes I kontakte varmemesteren eller bestyrelsen, så graffiti kan fjernes hurtigst muligt.

Newsec DATEA

Det gode samarbejde med foreningens administrator, Newsec DATEA, er fortsat i 2018/2019. Newsec

LEDELSESBERETNING

DATEA løser alle sager professionelt, og i langt de fleste tilfælde hører bestyrelsen at andelshaverne er tilfredse med administratoren.

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

Vaskeri

Belastningen af vaskerierne har været støt stigende i løbet af årene fra under 1.000 vask/tørringer pr. måned til over 1.100 vask/tørringer pr. måned. I alt blev der foretaget over 13.000 vask/tørringer i løbet 2017/18. (Der er ikke foretaget en optælling i 2018/19.)

På generalforsamlingen 2016/2017 blev det besluttet at vaskeripriserne skulle sættes ned, så de ikke indeholdte udgiften til el, vand og varme i lokalet. Grundet denne beslutning vises disse udgifter ikke længere i regnskabet, men dette kan ske igen hvis det besluttet på en kommende generalforsamling.

Vandskader

Siden sidste generalforsamling har der været meget få andelshavere der har haft utætte badeværelser eller radiatorer i forhold til tidligere år. Dette har været til stor gælder da det tidligere har været en stor årsag til omfattende vandskader forskellige steder i foreningen. De få forhold der blev bestyrelsen bekendt, er pålagt umiddelbar udbedring.

Husk at der forrige år alene en uge under sommeren var fire vandskader som påvirkede over 10 lejligheder i mere eller mindre grad. Derfor er det yderst vigtig at alle andelshavere er opmærksomme.

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. Det er foreningen som afholder omkostningerne til udbedringen hvis skaden ikke er fremkommet på grund af en uansvarlig beboer.

Facebook

Foreningens Facebook-side 'Andelsboligforeningen ABKM' er blevet mere og mere populær og har nu godt 300 medlemmer. Der er utroligt mange som får hjælp af andre beboere til generelle spørgsmål, hjælp til at se efter lejligheden, hund eller kat mens de er væk mv. Der er også mange der er opmærksomme på mulige ballademagere osv.

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

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

En enkelt andelshaver har ligeledes henvendt sig til bestyrelsen fordi der efter denne andelshavers mening er nogle få som ikke skal have adgang til Facebook-siden. Hvis der er en konkret person som af en eller grund ikke skulle høre hjemme på siden, så kontakt gerne bestyrelsen, som vil vurdere sagen og tage stilling til hvorvidt denne person skal udelukkes.

Det er tænkt som en lukket gruppe for ABKM, men dette betyder ikke at der er garanti for at det kun er andelshavere i ABKM som er på siden. Det kan være andre beboere (fremlejere) eller andre, som

LEDELSESBERETNING

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.

Sociale tiltag

Bestyrelsen inviterer til tænding af juletræerne 15. november med gløgg og pebernødder. Vi håber dette bliver starten på en ny tradition i foreningen.

En del beboere har ytre ønske om nogle sociale tiltag i vores forening. Derfor vil bestyrelsen støtte beboere som ønsker at holde sociale tiltag der styrker fællesskabet i vores forening. Derfor er det indstillet af bestyrelsen at der i budgettet afsættes 30.000 kr. til arrangementer og andre tiltag som kan knytte folk bedre sammen i vores forening.

De nye sociale tiltag skal være med til at skabe en mere sammenhængende forening.

Cykeloprydning

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

Vaskelåsoprydning

Der blev foretaget vaskelåsoprydning sidste år. Dette blev gjort for at afhjælpe 'døde låse' som hænger og optager tid måned efter måned. Dette var en stor succes, og det forventes at viceværten foretager en sådan oprydning igen inden for det kommende år.

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 Air-bnb til udlejning af værelser eller 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.

Hoveddørsprojekt

Over 60 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 tømmere for at koordinere udskiftningen til den dør der er godkendt af bestyrelsen, navnlig Daloc S43. 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 www.abkm.dk - praktisk info - ny hoveddør.

Vedligeholdelsesplan

Foreningens nuværende vedligeholdelsesplan er fra 2016. Denne er blevet lagt op på hjemmesiden.

Med denne i hånden vil bestyrelsen have noget håndgribeligt at planlægge renoveringer og forbedringer med på vores forenings ejendom. Generelt kan det nævnes at vores forening er i en rimelig stand og der hele tiden sker løbende forbedringer.

Indeklima

LEDELSESBERETNING

Bestyrelsen opfordrer alle beboerne til at være opmærksomme på ikke at have et for fugtigt indeklima og sikre god udluftning og cirkulation. Hvis der er et problem så kontakt bestyrelsen og vi vil være behjælpelig med gode råd.

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. Denne proces er næste afsluttet nu, hvor der kun mangler at indsættes to stk.

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

Dog er der stadig 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.

Kloakkerne

Der blev i 2018 foretaget en gennemfotografering af hele kloaksystemet i Korsikagården. Dette blev foretaget for at udelukke udsivning og sammenfaldende rør. Det viste sig at kloaksystemet var meget bedre end forventet, og der kun var få kritiske steder, som efterfølgende alle er blevet repareret. En lignende gennemfotografering i Milanogården er under forberedelse.

Rotter

Bestyrelsen har de sidste to år haft stor fokus på at komme rotter til livs. De har især befundet sig i skraldegården på Milanovej. Der er foretaget udbedring af kloakker, sat gift ud, gravet ned for at finde rottegang mm.

Dette er sket i samarbejde med kommunen. Men selvom vi har haft udgifter relateret til vores rottebekæmpelse, er det i skrivende stund ikke lykkedes at komme problemet 100% til livs. Men rotterne skal væk, så arbejdet stopper ikke.

Salg af lejligheder

Der har været 14 salg af lejligheder i regnskabsperioden. Det går meget stærkt på ejendomsmarkedet, og salgene sker normalt uden nedslag i prisen. Bestyrelsen har optimeret salgsprocessen og har siden 2016 lavet alle dokumenter elektroniske. De sendes online og underskrives via NemID. Hermed undgås en masse langsomme postgang og hundrede af papirsider spares væk pr. salg.

Bestyrelsen oplever til stadighed flere og flere, som ikke kan forstå at det tager lidt tid at sælge en lejlighed, fordi bestyrelsen kræver at salgsprocessen følges, at lejligheden skal have foretaget de vedtægtsbestemte eftersyn og at eventuelle ulovligheder udbedres, inden salget kan gennemføres.

Denne mangel på forståelse opstår for det meste fordi folk har solgt deres lejlighed inden de faktisk har nået at starte de lovmæssige og salgsindledende processer.

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

Vandspild

Foreningen har et stort vandforbrug, hvorfor der opfordres til, at alle beboere tjekker deres vandhaner samt WC og udbedr dem, som drypper og løber. Dette skal laves hurtigst muligt, da det er direkte vandspild og dyrt for foreningen. En vandhane der drypper, eller et toilet der løber så man kun lige kan se det på overfladen, spilder nemt 400.000 liter vand årligt, hvilket er det samme som 10-15 mennesker bruger!

LEDELSESBERETNING

Forsikringer - nu inkl. sanitet

Bestyrelsen benchmarkede i efteråret 2016 prisen på foreningens eksisterende forsikringer med markedet generelt, og fandt frem til at vores udgifter ligger i den laveste fjerdedel i forhold til andre store foreninger, hvilket er positivt og acceptabelt.

Alligevel er det lykkedes at forhandle en endnu bedre aftale igennem, så foreningen fremover også har inkluderet sanitets- og glasforsikring i vores fællesforsikring. Dette er lykkedes samtidig med at vi opnår en besparelse på over 7.000 kr. pr år.

Dette betyder at de enkelte andelshavere ikke længere behøver at have sanitet inkluderet i deres individuelle indboforsikring og dermed også kan opnå en billigere løsning.

Varmtvandsmålere

Det er af regeringen lovbestemt at alle beboere skulle have individuelle varmtvandsmålere inden 2017. Konsekvensen for vores forening ville have været ca. 600 stk. varmtvandsmålere. Derudover siger loven at de skal udskiftes mindst hvert 6. år. Bestyrelsen indhentede priser, lavede beregninger, rentabilitetsberegninger og estimerede tilbagebetalingstider mm. i 2016.

Alle beregninger har vist at det ikke kan betale sig for vores forening at montere disse målere, da det simpelthen bliver dyrere at opsætte og vedligeholde end den maksimale mulige besparelse der kan opnås ved individuel måling. Derfor er foreningen så heldig at være kommet ind under en dispensationsordning, så kravet om individuel måling er frafaldet indtil videre. Dette vurderes at være meget fordelagtigt for foreningen.

Bestyrelsen opfordrer dog samtidig alle til at spare på vandet da jo mindre forbrug vi har, desto mindre risiko er der for at vi i fremtiden skal ind under ordningen.

Energiforbedring

Bestyrelsen har arbejdet sammen med et arkitekt/rådgivningsfirma og har fået et overslag på omkostningerne ved at skifte alle vinduer og altandøre samt efterisolere brystninger (murene under vores vinduer, som er meget tyndere end ydermurene generelt). Et sådant projekt ville reducere varmetab fra lejlighederne betydeligt, men det ville løbe op i mange millioner kroner. Bestyrelsen har endnu ikke modtaget tilstrækkeligt materiale til at lave et egentligt forslag til generalforsamlingen, men det vurderes at et sådant projekt ville få betragtelige konsekvenser for vores andelskro-ne og andelsydelse.

Bestyrelsen fik på sidste generalforsamlingen tilsagn om at kunne bruge midler på et oplæg til vedligeholdelsesprojekt (eller dele af det), således at et konkret forslag kan behandles på generalforsamlingen i 2020/21.

Visioner og fremtiden

2019/20 ser ud til at blive et rigtigt travlt år for bestyrelsen. Der vil helt sikkert komme rigtig mange salg da ejendomsmarkedet ikke ser ud til at falde til ro. Flere mindre og mellemstore vedligeholdelsesopgaver vil kræve en del arbejde.

På projektsiden har renoveringen af varmecentralerne høj prioritet. Der er også en del andre vedligeholdelsesprojekter og undersøgelser af vores bygninger som skal gennemføres. Alt i alt ønsker vi at gøre vores dejlige forening til et endnu bedre sted at bo.

Bestyrelsen takker for andelshavernes tillid og ser frem til at møde jer alle på generalforsamlingen 30. oktober 2019.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for 2018/19 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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 acontoskatte.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

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

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.
Boligafgift.....	1	6.014.552	6.013.174	6.016.877
Lejeindtægt, erhverv.....		44.342	42.894	41.859
Vaskeri.....	2	122.687	77.000	161.643
Øvrige indtægter.....	3	36.200	25.000	33.500
INDTÆGTER.....		6.217.781	6.158.068	6.253.879
Forsikring og ejendomsskatter.....	4	-846.239	-876.400	-855.967
Forsyning.....	5	-1.254.208	-1.292.920	-1.275.758
Renholdelse.....	6	-37.950	-18.500	-17.499
Fælles drift.....	7	-657.056	-669.250	-670.655
Vedligeholdelse løbende.....	8	-542.140	-1.500.000	-519.059
Administrationsomkostninger.....	9	-913.172	-957.500	-864.706
Afskrivninger.....	10	-48.501	-48.500	-48.501
OMKOSTNINGER.....		-4.299.266	-5.363.070	-4.252.145
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.918.515	794.998	2.001.734
Andre finansielle omkostninger.....	11	0	0	-33.833
RESULTAT FØR SKAT.....		1.918.515	794.998	1.967.901
Skat af årets resultat.....		-5.897	0	-5.308
ÅRETS RESULTAT.....		1.912.618	794.998	1.962.593
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Betalte prioritetsafdrag.....		0	0	2.600.805
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		665.007	665.007	665.007
Overført restandel af årets resultat.....		1.247.611	129.991	-1.303.219
DISPONERET I ALT.....		1.912.618	794.998	1.962.593

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		367.800.000	270.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		64.697	113.198
Materielle anlægsaktiver.....	12	367.864.697	270.313.198
ANLÆGSAKTIVER.....		367.864.697	270.313.198
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		625	18.367
Andre tilgodehavender.....	13	43.119	21.291
Periodeafgrænsningsposter.....		126.844	53.463
Tilgodehavender.....		170.588	93.121
Likvide beholdninger	14	7.265.804	6.306.768
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.436.392	6.399.889
AKTIVER.....		375.301.089	276.713.087

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		2.825.305	2.825.305
Andelskapital, altanreovering.....		9.233.031	9.233.031
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		349.110.848	251.510.848
Overført resultat.....		5.289.036	4.041.425
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	15	366.458.220	267.610.609
Hensættelse, hoveddistandsættelsesfond.....	16	7.637.133	6.972.126
Andre reserver.....		7.637.133	6.972.126
EGENKAPITAL.....		374.095.353	274.582.735
Deposita og forudbetalt leje.....		10.675	10.618
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.675	10.618
Mellemregning andelshavere ved salg.....		48.344	971.677
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		7.513	86.473
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		284.564	355.400
Selskabsskat.....		11.214	8.424
Anden gæld.....	17	304.393	213.816
Varmeregnskab.....	18	539.033	483.944
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.195.061	2.119.734
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.205.736	2.130.352
PASSIVER.....		375.301.089	276.713.087
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2017/18 kr.	Note
	Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.		
Boligafgift				1
Boligafgift.....	5.320.056	5.320.056	5.320.854	
Kontingent medlemmer.....	665.007	665.000	664.907	
Lejeindtægt, kælderrum medlemmer.....	29.489	28.118	31.116	
	6.014.552	6.013.174	6.016.877	
Vaskeri				2
Fællesvaskeri.....	132.528	140.000	200.737	
Salg af vaskekort.....	1.320	0	2.000	
Serviceabonnement.....	-11.161	-38.000	-38.699	
Forbrugsmaterialer.....	0	-5.000	-2.395	
Vedligeholdelse.....	0	-20.000	0	
	122.687	77.000	161.643	
Årets regnskabsmæssige resultat af vaskeri udgør 122.687 kr., fratrækkes udgifter til el, 72.808 kr. og afskrivninger, 48.501 kr., bliver resultat af driften af vaskeriet 1.378 kr.				
Øvrige indtægter				3
Fremlejetilladelse.....	3.700	0	1.500	
Affaldhåndteringsgebyr.....	4.500	0	0	
Fraflyttergebyr.....	28.000	25.000	32.000	
	36.200	25.000	33.500	
Forsikring og ejendomsskatter				4
Ejendomsskat.....	677.416	701.400	677.416	
Bygningsforsikring.....	168.823	175.000	178.551	
	846.239	876.400	855.967	
Forsyning				5
Varmeregnskab, vaskerier mm.....	25.100	10.000	20.820	
Elforbrug, fællesarealer.....	201.285	210.000	206.040	
Betaling fra lejere, el.....	-7.220	-7.080	-7.330	
Vandudgift.....	592.273	600.000	600.667	
Renovation via skattebillet.....	442.770	470.000	455.561	
Anden containerordning.....	0	10.000	0	
	1.254.208	1.292.920	1.275.758	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2017/18 kr.	Note
	Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.		
Renholdelse				6
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	23.392	0	0	
Fjernelse af graffiti.....	12.750	13.500	12.750	
Elpærer mv.....	0	0	2.447	
Rengøringsartikler.....	1.808	5.000	2.302	
	37.950	18.500	17.499	
Fælles drift				7
Ekstern viceværtsservice.....	622.500	632.250	622.500	
Køb af redskaber under straksafskrivning.....	0	0	13.570	
Drift af varmeinstallationer.....	28.319	30.000	28.407	
Drift af ventilations- og køleanlæg.....	6.237	7.000	6.178	
	657.056	669.250	670.655	
Vedligeholdelse løbende				8
Terræn, grund diverse.....	198.589	0	0	
Facader.....	17.646	0	246.344	
Udv. vinduer/døre.....	85.616	0	20.734	
Porte.....	844	0	0	
Tag.....	0	0	7.515	
Bygning udvendig diverse.....	8.997	0	33.015	
Dørautomatik, indvendig.....	0	0	10.039	
Trapper og ramper.....	40.375	0	0	
Bygning indvendig diverse.....	16.074	0	8.852	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	52.665	0	35.797	
Varmeanlæg.....	83.375	1.000.000	118.243	
Ventilationsanlæg.....	0	0	20.127	
Elinstallationer.....	29.744	0	6.699	
Tele-IT-Dørtelefon.....	0	0	9.444	
Juleudsmykning.....	3.125	0	2.250	
Selvrisiko, forsikringskade.....	5.090	0	0	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	500.000	0	
	542.140	1.500.000	519.059	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.	Note
Administrationsomkostninger				9
Administration.....	377.011	371.000	368.293	
Anden administration.....	0	0	1.400	
Dirigent generalforsamling.....	12.500	12.500	12.500	
Valuarvurdering.....	18.750	20.000	0	
Varmeregnskabshonorar.....	72.895	71.500	71.000	
Revision.....	43.350	44.000	42.500	
Intern revision.....	10.000	10.000	10.000	
Advokat.....	12.500	25.000	0	
Konsulentbistand.....	14.930	25.000	0	
ABF kontingenter.....	13.475	13.500	13.338	
Varmeudgift, bestyrelseslokale.....	1.930	6.000	2.056	
Repræsentation.....	0	3.000	0	
Diverse driftsomkostninger.....	0	0	460	
Honorar til bestyrelsen.....	300.000	300.000	300.000	
Generalforsamling.....	20.775	10.000	8.550	
Beboermøde.....	14.925	0	0	
Møder.....	1.380	5.000	1.018	
Kontorartikler mv.....	3.569	5.000	7.086	
IT omkostninger.....	672	5.000	3.509	
Telefon, bredbånd mm.....	904	1.000	904	
Kursusomkostninger.....	0	10.000	938	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	20.199	20.000	18.654	
Tab/gevinst på debitorer u/lm, realiseret.....	-26.593	0	2.500	
	913.172	957.500	864.706	
Afskrivninger				10
Afskrivning installationer.....	48.501	48.500	48.501	
	48.501	48.500	48.501	
Andre finansielle omkostninger				11
Prioritetsrenter.....	0	0	33.083	
Kurstab og låneomkostninger.....	0	0	750	
	0	0	33.833	

NOTER

			Note	
Materielle anlægsaktiver			12	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2018.....	18.689.152	537.110		
Kostpris 30. juni 2019.....	18.689.152	537.110		
Opskrivninger 1. juli 2018.....	251.510.848	0		
Årets opskrivninger	97.600.000	0		
Opskrivninger 30. juni 2019.....	349.110.848	0		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018.....	0	423.912		
Årets afskrivninger	0	48.501		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019.....	0	472.413		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....	367.800.000	64.697		
Offentlige ejendomsvurdering 2018.....	265.000.000			
	2019 kr.	2018 kr.		
Andre tilgodehavender			13	
Tilgodehavender vedr. handler mm.....	43.119	21.291		
	43.119	21.291		
Likvide beholdninger			14	
Nordea 2216-8972 761 053.....	7.265.804	6.306.768		
	7.265.804	6.306.768		
Egenkapital før andre reserver			15	
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	
			I alt	
Egenkapital før andre reserver 1. juli 2018..	2.825.305	251.510.848	4.041.425	258.377.578
Andelskapital, fast 1. juli 2018.....	9.233.031			9.233.031
Årets tilgang.....		97.600.000		97.600.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.247.611	1.247.611
Egenkapital før andre reserver 30. juni 2019.....	12.058.336	349.110.848	5.289.036	366.458.220

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond			16
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....	6.972.126	6.307.119	
Henlagt af årets overskud.....	665.007	665.007	
	7.637.133	6.972.126	

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

Anvendelse af hovedstandsættelsesfondens midler vil kræve optagelse af yderligere prioritetsgæld.

Pr. 30. juni 2019 er der ikke truffet generalforsamlingsbeslutning om anvendelse af fondens midler til specifikke projekter.

	2019 kr.	2018 kr.	
Anden gæld			17
A-skat og AM-bidrag.....	11.520	12.741	
Rykkergebyr, Newsec.....	571	0	
Skyldig intern revision.....	10.000	10.000	
Skyldig revision.....	43.350	42.500	
Skyldig honorar, valuarvurdering.....	18.750	0	
Skyldig el.....	31.211	30.782	
Skyldig varme.....	104.491	18.793	
Skyldig honorar, Newsec.....	12.500	0	
Skyldigt honorar, varmeregnskab.....	72.000	71.000	
Skyldig forsikring.....	0	28.000	
	304.393	213.816	
Varmeregnskab			18
Indbetalt aconto varme.....	1.996.978	2.007.457	
Afholdte varmeudgifter.....	-1.473.777	-1.545.001	
Varme, reguleringer m.v.....	-10.820	-1.377	
Afregning varme.....	26.652	22.865	
	539.033	483.944	

NOTER**Eventualposter mv.**

Note

19

Eventualforpligtelser

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

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

20

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2019		30-6-2018	30-6-2017
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	276	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	I alt	279	15.916	15.916

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1937

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	367.800.000	23.109	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	37.637.133	2.365	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10		

NOTER

Note

21

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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 ² pr. år
H1 Boligafgift	379
H2 Erhvervslejeindtægter	3
H3 Boliglejeindtægter	0

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	117	124	121

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	21.295
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-394
K3 Teknisk andelsværdi	20.901

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	28	33	34
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	28	33	34

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	100 %
---	--	-------

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	20	165	0

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

22

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 366.458.220.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	18.689.152
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	367.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	265.000.000

Ejendommen blev den 29. august 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Nordicals til en kontant handelspris på kr. 367.800.000 pr. 30. juni 2019.

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

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien

1. oktober 2018 kan herefter opgøres således

Regnskabsmæssig egenkapital		366.458.220
Ejendom, offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2018.....	265.000.000	
Ejendom, bogført værdi.....	<u>-367.800.000</u>	-102.800.000
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommene, kursudsving på prioritetsgæld m.v.....		-10.000.000
Pris pr. 30/6 2019.....		253.658.220

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2019.....		366.458.220
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommene, kursudsving på prioritetsgæld m.v.....		-30.000.000
Foreningens formue pr. 30. juni 2019.....		336.458.220

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen beregnes på grundlag af handelsværdien som udlejningsejendom.

Nøgleoplysninger er udarbejdet med dette som udgangspunkt.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

22

Fordeling af indskud, altanrenovering

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

Den samlede pris opgjort efter kontant ejendomsværdi fordeles på de enkelte andele som følger:

	I alt	Pr. fordel- ingstal (m ²)
Andelskapital	2.825.305	178,44
Indskud, altanrenovering 1991/92	9.233.031	Variabelt
Formue herudover	241.599.884	15.258,78
	253.658.220	

	Andels- kapital	Altan- renovering	Formue herudover	Pr. fordel- ingstal (m ²)
0 altaner:.....	178,44 +	406,77 +	15.258,78 =	15.843,99
1 altan:.....	178,44 +	486,46 +	15.258,78 =	15.923,68
2 altaner:.....	178,44 +	605,98 +	15.258,78 =	16.043,20

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

	I alt	Pr. fordel- ingstal (m ²)
Andelskapital	2.825.305	178,44
Indskud, altanrenovering 1991/92	9.233.031	Variabelt
Formue herudover	324.399.884	20.488,20
	336.458.220	

	Andels- kapital	Altan- renovering	Formue herudover	Pr. fordel- ingstal (m ²)
0 altaner:.....	178,44 +	406,77 +	20.488,20 =	21.073,41
1 altan:.....	178,44 +	486,46 +	20.488,20 =	21.153,10
2 altaner:.....	178,44 +	605,98 +	20.488,20 =	21.272,62

En udregning af prisen pr. lejlighedstype for henholdsvis anvendelse af kontant ejendomsværdi og handelsværdi som udlejningsejendom fremgår af følgende sider:
En udregning af prisen pr. lejlighedstype gældende til næste generalforsamling fremgår af følgende side:

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

22

Andelenes pris pr. lejlighedstype pr. 30. juni 2019 opgjort på grundlag af kontant ejendomsværdi, 265.000.000 kr.

Fordelingstal (m2) :	Antal			
	lejligheder	0 altaner:	1 altan*:	2 altaner:
39,50	27	625.837,61	628.985,36	633.706,40
40,00	4	633.759,60	636.947,20	641.728,00
41,00	17	649.603,59	652.870,88	657.771,20
41,50	4	657.525,59	660.832,72	665.792,80
43,00	5	681.291,57	684.718,24	689.857,60
45,00	5	712.979,55	716.565,60	721.944,00
47,50	1	752.589,53	756.374,80	762.052,00
49,00	4	776.355,51	780.260,32	786.116,80
51,50	1	815.965,49	820.069,52	826.224,80
53,00	4	839.731,47	843.955,04	850.289,60
54,00	1	855.575,46	859.878,72	866.332,80
55,50	3	879.341,45	883.764,24	890.397,60
56,00	13	887.263,44	891.726,08	898.419,20
57,00	123	903.107,43	907.649,76	914.462,40
57,50	5	911.029,43	915.611,60	922.484,00
58,00	5	918.951,42	923.573,44	930.505,60
62,00	5	982.327,38	987.268,16	994.678,40
63,00	5	998.171,37	1.003.191,84	1.010.721,60
63,50	1	1.006.093,37	1.011.153,68	1.018.743,20
64,00	4	1.014.015,36	1.019.115,52	1.026.764,80
66,00	1	1.045.703,34	1.050.962,88	1.058.851,20
67,50	17	1.069.469,33	1.074.848,40	1.082.916,00
79,00	3	1.251.675,21	1.257.970,72	1.267.412,80
85,00	5	1.346.739,15	1.353.512,80	1.363.672,00
97,00	6	1.536.867,03	1.544.596,96	1.556.190,40
98,00	1	1.552.711,02	1.560.520,64	1.572.233,60
114,00	3	1.806.214,86	1.815.299,52	1.828.924,80
123,50	1	1.956.732,77	1.966.574,48	1.981.335,20
124,50	1	1.972.576,76	1.982.498,16	1.997.378,40
170,00	1	2.693.478,30	2.707.025,60	2.727.344,00

 276

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 m2 med 0 altaner og 38,5 m2 med 1 altan.

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

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

22

Andelenes pris pr. lejlighedstype pr. 30. juni 2019 opgjort på grundlag af handelsværdi som udlejningsejendom, 367.800.000 kr.

Fordelingstal (m2) :	Antal			
	lejligheder	0 altaner:	1 altan *:	2 altaner:
39,50	27	832.399,70	835.547,45	840.268,49
40,00	4	842.936,40	846.124,00	850.904,80
41,00	17	864.009,81	867.277,10	872.177,42
41,50	4	874.546,52	877.853,65	882.813,73
43,00	5	906.156,63	909.583,30	914.722,66
45,00	5	948.303,45	951.889,50	957.267,90
47,50	1	1.000.986,98	1.004.772,25	1.010.449,45
49,00	4	1.032.597,09	1.036.501,90	1.042.358,38
51,50	1	1.085.280,62	1.089.384,65	1.095.539,93
53,00	4	1.116.890,73	1.121.114,30	1.127.448,86
54,00	1	1.137.964,14	1.142.267,40	1.148.721,48
55,50	3	1.169.574,26	1.173.997,05	1.180.630,41
56,00	13	1.180.110,96	1.184.573,60	1.191.266,72
57,00	123	1.201.184,37	1.205.726,70	1.212.539,34
57,50	5	1.211.721,08	1.216.303,25	1.223.175,65
58,00	5	1.222.257,78	1.226.879,80	1.233.811,96
62,00	5	1.306.551,42	1.311.492,20	1.318.902,44
63,00	5	1.327.624,83	1.332.645,30	1.340.175,06
63,50	1	1.338.161,54	1.343.221,85	1.350.811,37
64,00	4	1.348.698,24	1.353.798,40	1.361.447,68
66,00	1	1.390.845,06	1.396.104,60	1.403.992,92
67,50	17	1.422.455,18	1.427.834,25	1.435.901,85
79,00	3	1.664.799,39	1.671.094,90	1.680.536,98
85,00	5	1.791.239,85	1.798.013,50	1.808.172,70
97,00	6	2.044.120,77	2.051.850,70	2.063.444,14
98,00	1	2.065.194,18	2.073.003,80	2.084.716,76
114,00	3	2.402.368,74	2.411.453,40	2.425.078,68
123,50	1	2.602.566,14	2.612.407,85	2.627.168,57
124,50	1	2.623.639,55	2.633.560,95	2.648.441,19
170,00	1	3.582.479,70	3.596.027,00	3.616.345,40

 276

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 m2 med 0 altaner og 38,5 m2 med 1 altan.

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