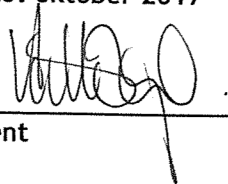


ANDELSBOLIGFORENINGEN KORSIKA & MILANOGÅRDEN

ÅRSRAPPORT

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 25. oktober 2017



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7-15
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis	16-18
Resultatopgørelse	19
Balance	20-21
Noter	22-34
Andelskroneberegning	30

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården Milanovej 3 A 2300 København S
	CVR-nr.: 63 99 93 18 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	Matr.nr.: Sundbyøster 3748, 3749, 3777 og 3778 Andelskapital: Kr. 2.825.305 fordelt på 15.833,5 m Antal andelshavere: 278
Bestyrelse	Michael Sæderup, Bestyrelsesformand John Eli Nielsen Maria Dradrach Kristensen Sheyma Rostami Isabella Ravnholt Henschke
Intern revision	Henrik Skou, Intern revisor Michael Hansen, Intern revisor
Administrator	Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.


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

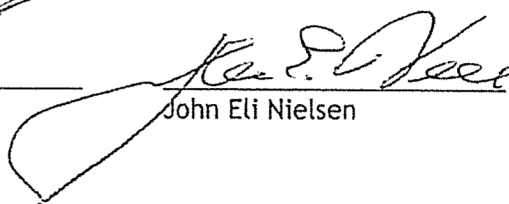
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

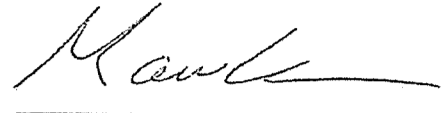
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

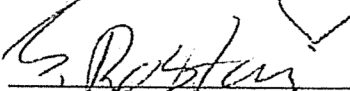
København, den 25. september 2017

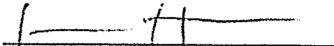
Bestyrelse:


Michael Sæderup
Bestyrelsesformand


John Eli Nielsen


Maria Dradrach Kristensen


Sheyma Rostami


Isabella Ravnholt Henschke

GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISORS UNDERSKRIFT

København, den 25. september 2017

Henrik Skou
Intern Revisor

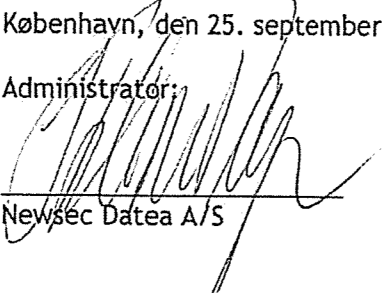
Michael Hansen
Intern Revisor

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016/17. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017.

København, den 25. september 2017

Administrator:


Newssec Datea 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 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 andelsboligforeningen 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 noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, 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, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 25. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

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
Andelslejligheder.....	278	15.833,50
Udlejede lejligheder.....	0	0,00
Erhvervslejligheder.....	1	50,00
	279	15.883,50
Grundareal i m ²		11.916,00
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.737	16.684
Valuarvurdering.....	17.065	17.011
Anskaffelsessum (kostpris).....	1.180	1.177
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-142	
Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. m ²	16.185	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.030	
		kr./m²
Boligafgift, incl. opkrævning til hensættelse i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		378
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....		828
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		9,7%
Øvrige omkostninger.....		82,5%
Finansielle poster, netto.....		1,0%
Afdrag.....		6,8%
		100,0%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		99%

LEDELSESBERETNING

Kære Andelshaver i Korsika- & Milanogården

Et år er gået siden en vellykket og velbesøgte generalforsamling i oktober 2016 og det har i vanlig stil været et travlt år. Derfor er der blevet arbejdet med, at forbedre de daglige arbejdsprocesser, som bestyrelsen og vores administrator foretager. Dette har gjort, at vi stort set har nået alle de mål, der er blevet sat samtidig med, at vi ikke har trukket på flere ressourcer hos vores administrator.

Sparekursen, som blev udstukket for 5 år siden, er videreført og det betyder, at der er blevet arbejdet intenst på at finde steder, hvor foreningen kan spare penge, uden at det går udover beboerne.

Det hårde arbejde afspejles på bundlinjen med et pænt driftsoverskud. Hvor der for år tilbage var et stor likviditetsmæssigt underskud, er dette nu vendt til et likviditetsoverskud på flere millioner. Derfor er tiden til at se fremad begyndt.

De kommende år skal derfor bruges på, at finde ud af, hvor der skal sættes ind med forbedringer, udover den daglige og nødvendige vedligeholdelse.

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

Bestyrelsens sammensætning

Vi kan oplyse, at bestyrelsen blev reduceret med en person i starten af 2017, da Nina Juma ud-trådte af bestyrelsen grundet nyt krævende arbejde. Derfor blev suppleanten indkaldt og bestyrelsen bød Isabella R. Henschke velkommen.

Bestyrelsen bestod herefter af 5 medlemmer, hvoraf 3 - Maria Dradrach Kristensen, Sheyma Rostami og Isabella R. Henschke - var helt nye i ABKM bestyrelsessammenhæng. Derudover sad i bestyrelsen John E. Nielsen, der er tilbage efter nogle års pause, samt Michael Sæderup, som nu starter på sit sjette år. Den store udskiftning gjorde, at der gik nogen tid inden arbejdet rigtigt kom i gang, da der er meget, som de nye skal sættes ind i. Dette er ikke optimalt og beklageligt, men en konsekvens når der sker store udskiftninger.

Vi opfordrer altid andelshavere til at kontakte bestyrelsen, hvis denne kunne have interesse i at opstille til bestyrelsen ved den kommende generalforsamling.

Arbejde i bestyrelsen

Vi kan oplyse, at det at besidde en post i bestyrelsen fordrer, 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 m.v. Tidsforbruget afhænger af, hvilken post man indtager i bestyrelsen, men som hovedregel kan det ikke gøres under 10-15 timer om ugen.

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

Dernæst er der kontakt til håndværker- og ejendomsservicefirma, samt styring af vedligeholdelsesarbejde på foreningens bygninger og indhentning af tilbud til forestående arbejde. Alt i alt er der mange bolde i spil i hverdagen med en så stor forening som vores, og det kunne være rart med flere hænder til at løfte.

Interne revisor

I 2016/2017 har de interne revisorer været bestående af Michael Hansen og Henrik Skou. Der har i skrivende stund ikke været anmeldt nogle anmærkninger fra de interne revisorer til bestyrelsen og dens arbejde.

LEDELSESBERETNING

Bestyrelsens fokusområder

Valuarvurdering

Den offentlige ejendomsvurdering har været låst 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. Men rent faktisk har bestyrelsen hvert andet år fået lavet en valuarvurdering af foreningens værdi, som en alternativ værdiansættelse af andelskronen.

Sidste valuarvurdering var i 2015, men da denne var lavere end den offentlige vurdering blev denne ikke fulgt. I år er der blevet foretaget en ny valuarvurdering i sensommeren og for første gang i mange år, er denne marginalt større end den offentlige vurdering fra 2012. Dette betyder, at vi på generalforsamlingen i år, skal stemme, om vi skal skifte den offentlige ejendomsvurdering ud med valuarvurderingen.

Bestyrelsen anbefaler af vi vælger den offentlige vurdering af følgende årsager:

- Det skaber kontinuitet i vores regnskaber
- Forskellen mellem den offentlige vurdering og valuarvurderingen er under 2 % og derfor minimal.
- Foreningen slipper for en årlig ekstra udgift på ca. kr. 20.000, da vi skal foretage en ny valuarvurdering hvert år i stedet for hvert andet år.
- Vi risikerer ikke store udsving (op eller ned) i andelskronen de kommende år frem til 2020, hvor den offentlige vurdering igen foretages.

Mere om dette på generalforsamlingen, når punktet om godkendelse af andelskronen bliver taget op.

Lån

Foreningen har på nuværende tidspunkt et 1,25 % F5 realkreditlån. Dette lån skal refinansieres til februar 2018. Lånet vil være på ca. 2,36 millioner på tidspunktet for refinansiering.

Bestyrelsen anbefaler, at vi udbetaler lånet på dette tidspunkt af følgende årsager:

- Vi har renteudgifter på ca. kr. 50.000 alene i 2016/17.
Disse renteudgifter vil vi spare i år, samt de næste 8 år, før lånet er betalt ud.
- Vi slipper for omkostninger til refinansieringen af lånet.
- Fremadrettet vil vores overskud pålægges en negativ rente på - 0,65 % og vi forventer, at have ca. 7 millioner til sommeren 2018. Dette betyder, at vi skal betale op til kr. 13.000 om året for vores indestående. Ved at betale lånet ud vil vi komme ned under grænsen for det beløb, hvor den negative rente pålægges.

Derfor har bestyrelsen stillet forslag om, at bestyrelsen får bemyndigelse af generalforsamlingen til at udbetale lånet.

Vicevært/Varmemester

Tårnby Ejendomsservice startede d. 1. april 2016 og siden har Bo Skou været foreningens vicevært/varmemester, og der har været en naturlig indkøringsproces, som nu er veloverstået.

Samarbejdet med Tårnby Ejendomsservice vedrører følgende områder:

- Vicevært/Varmemester
- Tømning af affaldsskakter
- Trappevask
- Gartnararbejde

Bestyrelsen har haft stort fokus på ejendomsfirmaet, da tidligere bestyrelser modtog utallige klager over den service de tidligere servicefirmaer har stået for.

Det er med glæde, at bestyrelsen kan konstatere, at der modtages meget få klager over vores nuværende firma, 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, både for jeres egen skyld, men også for hele forenings skyld.

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 de opstillede krav i lovgivningen.

Salg af lejligheder, der kan påvirke foreningen negativt, som eksempelvis delvist ulovligt opførte badeværelser, ulovlige elinstallationer, samt anden mislighold i henhold til vedtægter, vil dermed ikke længere blive godkendt. Ligeledes vil der ved fremleje også blive fulgt op på, om andelshaveren har fortaget de udbedringer/forbedringer, som er blev pålagt lejligheden iht. gældende vedtægter.

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 det er til foreningens og de tilbageværende beboeres bedste, ser bestyrelsen ikke denne utilfredshed som et problem.

Derudover er der en del som tror, at det er bestyrelsen ansvar, hvis man overtager en lejlighed med ulovligheder. Det skal derfor understreges, at dette ikke er tilfældet. Ulovligheder inden i en lejlighed er alene andelshaverens ansvar (evt. 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 dages periode, 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 som bestyrelsen tillader, at udføre disse tjek. 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 meget useriøse personer/firmaer og for at beskytte foreningens tilbageværende samt nye beboere, 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 DATEA eller bestyrelsen, hvis du hører om en 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 indenfor 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 sælger med bøde eller fængsel i op til fire måneder og skal i øvrigt betale overprisen tilbage.

Hjemmesiden

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

Derfor vil bestyrelsen opfordre beboerne til at kigge på hjemmesiden, inden der skrives til bestyrelsen, om ting, såsom vand i kældrene, strømsvigt og vandsvigt mm. Hvis der ikke står noget på hjemmesiden, så skriv venligst en mail til varmemesteren eller 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 fortages løbende ændringer og opdateringer af alle informationer på siden.

De fleste informationer 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, DATEA eller bestyrelsen.

Udskiftning af dårlige ruder

På sidste generalforsamling blev det lovet, at se på, om man kunne få udskiftet de vinduer, som var i dårlig stand i foreningen. Denne proces blev sat i gang i forsommeren, hvor alle beboer havde mulighed for at indrapportere til bestyrelsen, hvis de mente, at de havde et eller flere vinduer, som krævede udskiftningen. Disse andelshaver blev efterfølgende besøgt af tømmefirmaet NSF for at tage mål til et nyt vindue.

Efter alle de mulige vinduer er blevet tjekket, har det vist sig, at kun få af disse vinduer faktisk var punkteret eller revnet m.m. Det er derimod den solfilm, som ruderne er beklædt med, som er blevet misfarvet. Bestyrelsen har valgt kun at gå videre med at udskiftet de ruder, som var punkteret m.m., da det var dette bestyrelsen fik mandat til på sidste generalforsamling. Dem, som "kun" havde misfarvet solfilm, er der ikke blevet gjort noget ved.

Dørtelefoner/fastnettelefoner

Bestyrelsen har fulgt op på generalforsamlingens beslutningen om, at forbedre dørtelefonerne samt adskille dem fra vores fastnettelefoner. I foråret 2016 indgik bestyrelsen en aftale om, at adskille dør- og fastnettelefonerne ad, samt hovedrenovere det eksisterende system, så det kunne blive nemmere at vedligeholde i forhold til det gamle system.

Denne aftale blev indgået med beboer John Eli Nielsen, som i sin tid i bestyrelsen (2012 til 2014) stod for at vedligeholde det gamle system. På nuværende tidspunkt er systemet helt hovedrenoveret og fraskilt vores fastnettelefoner i Milanogården og Korsikagården, og projektet var så godt som færdigt i foråret 2017.

Dog har det været umuligt at komme i kontakt med en håndfuld beboere, og derfor mangler der stadig at blive udleveret telefoner.

De samlede omkostninger løb op i ca. 8000 kr. pr. opgang, hvilket er ca. 50% billigere end de først udmeldte kr. 15 - 17.000,- pr. opgang. Den nuværende oppe-tid er blevet forbedret væsentligt og driftsomkostningerne forventes at falde drastisk, både fordi systemet er blevet nemmere at reparere og fordi vi undgår de store varslende abonnementsudgifter til Parknet, for at servicere det gamle system fra 2018. I forbindelse med renoveringen er der nedtaget anlægsdele til en nyværdi på ca. 200.000. Bestyrelsen vil forsøge at sælge disse anlægsdele på brugtmarkedet.

Den traditionelle fastnettelefon er samtidig blevet nedlagt, og fremadrettet skal de få beboer, som ønsker en fastnettelefon, benytte sig af de mange tilbud, som udbydes på internettet - kontakt her Parknet for yderligere spørgsmål.

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, dagligt sættes i fare, når han håndterer foreningens affald!

Der skal på det kraftigste, igen, gøres opmærksom på, at affaldsskakterne IKKE må benyttes til glas, skarpe genstande, byggeaffald og ting, 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 håndfuld uansvarlige beboere.

Efter som kommunen har indført en separat indsamling af grønt nedbrydeligt affald, skal denne "grønne" pose ikke i affaldsskakten, men afleveres i de der tilhørende affaldsspande i foreningens to skraldeområder.

Se de opdateret skraldeanvisninger på www.abkm.dk

LEDELSESBERETNING

Generalforsamlingen gav i 2015 bestyrelsen mandat til at udstede afgifter overfor de, som ikke overholder foreningens regler, så vi forhåbentlig kan få sat en stopper for denne uansvarlighed blandt nogle af beboerne.

Renovering af varmecentral

Der blev i foråret udskiftet diverse ventiler og rør i foreningens varmekældere. Efter regnskabsafslutningen i sommers er der også startet en større renovering af foreningens koldt vandssystem i foreningens varmekældre i Korsikagårdren. Det vil være nødvendigt at fortage yderligere renoveringer de kommende år.

Bestyrelsen forventer at renovering af foreningens varmtvandsbeholdere samt varmevekslere i begge af foreningens varmekældre, skal ske så snart indeværende varmesæson er færdig. Den kommende renovering kan komme til at koste op mod 1 mio. kr.

Varmeregnskabet

I nedenstående tabel kan i finde tallene fra varmeregnskabet 2016-2017. I tabellen er der specificeret hvilken energi der er brugt samt hvilken effekt vi har betalt til. I dag betaler vi for 2.093 kW. Vi kan imidlertid kun måle en maksimaleffekt på ca. 700 kW i vore varmecentraler. Derfor har vi i året løb gennemgået hele vort anlæg og nu startet en dialog med HOFOR. Af HOFOR's takstblad fremgår, at den højeste takst er baseret på en arealeffekt på 100 w/m². Vor betaling er i dag baseret på grundlag af en arealeffekt på 131 w/m². Det er foreningens holdning, at vi bør afregnes efter en arealeffekt på 80 W/m². det betyder at effektafgiften bør være 255.000 DKK og ikke 418.000 DKK.

Fjernvarme	[MWh][DKK/1000]							
Energi VV	498	329						
Energi Varme Fast	497	329						
Energi Varme målt	663	439						
	1.658	1.097						
[W/m ²]	131		100		80			60
Areal [m ²]	15.950		15.950		15.950		15.950	
Effekt [kW]	2.093		418	1.595	319	1.276	255	957
			1.515					191

Graffiti

Der er desværre mange mere eller mindre kreative personer, som synes at vores røde mursten skal overmales med graffiti. Bestyrelsen har derfor en aftale med et graffiti-afrensningssfirma, som søger for vores murer fremstår graffiti-fri. Hvis en beboer ser graffiti på væggene, bedes de kontaktet varmemesteren eller bestyrelsen.

DATEA

Ved sidste generalforsamling kunne bestyrelsen meddele, at grundet en optimering af de daglige processer med foreningens administrator, DATEA, fik foreningen en reduktion i den årlige administrationsudgift. Bestyrelsen har nu arbejdet med de nye processer gennem et år, og selv om der er kommet små justeringer ses en klar forbedring, og bestyrelsen ser derfor reformeringen af samarbejdet som en stor succes.

Desuden har bestyrelsen været inde og pris-benchmark foreningens udgifter til administration i starten af dette regnskabsår. Vi ligger i den bedste 1/5 del, hvilken må siges at være tilfredsstillende. Helt konkret har vi set på udgiften til administration pr. lejlighed i andelsforeninger med over 50 lejligheder i Storkøbenhavn og sammenlignet med vores.

Foreningens samarbejde med DATEA udvikles stadig, og den proces vil formodentligt aldrig blive fuldendt.

LEDELSESBERETNING

Bestyrelsen mener, at samarbejdet er kommet langt i løbet af det sidste år, og at samarbejdet med DATEA nu er på et tilfredsstillende niveau.

DATEA skifter navn

I efteråret 2017 er DATEA blevet opkøbt og hedder nu Newsec DATEA A/S. Dette skulle ingen indflydelse have på vores daglige adgang til DATEA og vi vil i bestyrelsen også blive ved med at kalde Newsec DATEA for DATEA i vores omtale af vores administrator.

Varmtvandsmålere

Det er af regeringen lovbestemt, at alle beboere skal have individuelle varmtvandsmålere inden 2017. Konsekvensen for vores forening betyder ca. 600 stk. varmtvandsmålere. Derudover siger loven, at de skal udskiftes min. hvert 6 år. Bestyrelsen har indhentet priser, lavet beregninger, rentabilitets beregninger og estimeret tilbagebetalingstider m.m. tilbage 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 samtidigt ALLE til at spare på vandet, da jo mindre forbrug vi har, jo mindre chance er der for, at vi i fremtiden skal ind under ordningen.

Vaskeri

Der er sat vandmålere og elmålere op, så man i fremtiden kan lave særskilt regnskab for foreningens vaskerier. Der er derfor kommet en note i regnskabet, så man kan se de reelle udgifter ved at have vaskeriet. Udgifter til at håndtere vaskeri regnskabet hos Datea samt tiden det tager op i bestyrelsen mm. har ikke været muligt at gøre op, og er derfor ikke medtaget.

Endvidere er belastningen af vaskerierne steget støt løbet af året fra under 1000 vask/tørringer pr måned til over 1100 vask/tørringer pr måned. I alt blev der fortaget over 13.000 vask/tørringer i løbet 2016/17.

Vandskader

Der er desværre en del andelshavere, der har utætte badeværelser. Dette har været årsagen til omfattende vandskader forskellige steder i foreningen. De forhold, der blev bestyrelsen bekendt, er pålagt straks udbedring.

Dette har været en tidskrævende proces, da det for mange andelshavere er svært at forstå, at det er andelshaverens ansvar, at vådrum, opvaske- og vaskemaskine m.m. overholder lovgivningen og er i en sådan stand, at der ikke kommer vandskader.

Facebook

Foreningens Facebook side "Andelsboligforeningen ABKM" er blevet mere og mere populær og har rundet 235 medlemmer. Der er utroligt mange, som får hjælp af andre beboere omkring generelle spørgsmål, hjælp til at se efter lejligheden, hund, kat m.m., mens de er væk, m.v.

Bestyrelsen er glade for, at beboerne har taget siden til sig og at den udvikler sig positivt. Det skal dog pointeres, at siden er en hjælp til beboerne, så de kan kommunikere til hinanden og at dette skal gøres i en ordentlig tone.

Samtidig er det vigtigt, at al kontakt til bestyrelsen fortsat foregår direkte til bestyrelsen via mailen: bestyrelsen@abkm.dk eller 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 meget ofte set, at folk klager over ting på Facebook, som aldrig er kommet bestyrelsen eller viceværten til kende.

LEDELSESBERETNING

Cykeloprydning

Der foretages i vanlig tro en cykeloprydning i løbet af det kommende år 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 de kommende år.

Projekt nye døre

Der er de sidste 2 år blev udskiftet over 50 gamle hoveddøre til Daloc S43 sikkerhedsdør på beboernes egen regning. De tilbagemeldinger, som bestyrelsen har fået omkring denne udskiftning, er overordnet meget positive. Dørene dæmper lyd, lugt og kulde fra opgangen og folk er generelt meget tilfredse. Bestyrelsen vurderer samtidig, at fremtidige udskiftninger ikke skal koordineres af bestyrelsen, men af den enkelte beboer.

Ved fremadrettet ønske om udskiftning af hoveddør, skal andelshaveren i første omgang kontakte bestyrelsen for tilladelse, jf. §10 i vedtægter, og dernæst selv kontakte entreprenøren for koordineringen. Foreningen tager ikke ansvar for dørudskiftningen, men giver alene tilladelse til udskiftninger.

For mere information se på foreningens hjemmeside www.abkm.dk - praktisk info - ny hoveddør.
NB: det er den enkelte andelshavers ansvar, at ansøge bestyrelsen, og sikre at have modtaget en godkendelse, inden man iværksætter udskiftningen til den af bestyrelsen godkendte dør: Daloc S43.

Vedligeholdelsesplan

Foreningens nuværende vedligeholdelsesplan er fra 2011 og bestyrelsen har derfor over sommeren 2016 arbejdet på en revideret 10 års plan. Denne er lige blevet lagt op på hjemmesiden og erstatter hermed vedligeholdelsesplanen fra 2011.

Med denne i hånden vil den fremtidig bestyrelse have noget håndgribeligt at planlægge renoveringer og forbedringer med på vores foreningsejendom. Det vil kræve meget arbejde fra bestyrelsen siden, at gennemføre alle de nævnte indsatsområder i rapporten, men forhåbentlig vil der i fremtidige bestyrelser være flere ildsjæle, som kan tage hånd om disse ting. Generelt kan det nævnes, at vores forening er i en rimelig stand og der sker hele tiden løbende forbedringer.

Indeklima

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.

Fugt i kældrene

Der har ved forrige generalforsamlinger været et ønske om, at bestyrelsen kiggede nærmere på mulige problemer med fugt i kældrene. Efter mange inspektioner var den daværende bestyrelses opfattelse, at der ikke er generelle fugtproblemer i vores forenings kældre. Dette er også blevet underbygget af den opdaterede vedligeholdelsesrapport, som er blevet udarbejdet i løbet af tredje kvartal i 2016. Heri konstateres det, at foreningens kælder er blevet væsentlige mindre fugtige, siden sidste rapport blev udarbejdet.

Vand i kælderen efter skybrud

Der har været stort fokus på at sikre foreningens kældre ved skybrud. Der er blevet sat nye eller renoveret gamle højvandslukker i alle afløb i fællesarealerne i kælderen. Der er blevet taget kontakt til alle de beboer, som skulle have et afløb i deres kælderrum, så der også kunne komme højvandslukker i disse afløb. Denne proces er næste afsluttet nu, hvor der kun mangler at indsættes 2 stk.

Dette har gjort, at der ved de sidste skybrud, ingen eller næste ingen vand er kommet ind i foreningens kælder.

LEDELSESBERETNING

Kloakkerne

Der blev i sommers fortaget en gennemfotografering af hele kloaksystemet i Korsikagården. Dette blev fortaget 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.

Rotter

Bestyrelsen har haft stor fokus på at komme rotterne til livs, som især har befundet sig i skralde-gården på Milanovej. Der er at fortage udbedring af kloakker, sat gift ud, gravet ned for at finde rottegang m.m.

Dette er sket i samarbejde med kommunen. Men selv om vi har haft udgifter på kr. 40.000-50.000,- relateret til vores rottebekæmpelse, er det i skrivende stund ikke lykkedes at komme pro-blemet 100% til livs. Men væk skal rotterne, så arbejdet stopper ikke, før de er væk.

Salg af lejligheder

Der har været 20 salg af lejligheder i regnskabsperiode. 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, der sendes online og underskrives via NemID. Hermed undgås en masse postgang og hundrede af papirsider spares væk pr. salg.

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

Denne uforståelighed 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 internet, kan man bestille en kopi ved henvendelse til Katrine Damgaard hos DATEA på telefon 4525 8633.

Vandspild

Foreningen har et stort vandforbrug, hvorfor der opfordres til, at alle beboere tjekker deres vand-haner samt wc og udbedrers dem, som drypper og løber. Dette skal laves hurtigst muligt, da det er direkte vandspild og dyrt for foreningen.

Erhvervslejemålet

Cafe Emmanuel har nu været åbnet i over et år og det ser ud til, at en del af beboerne har taget cafeen til sig. Bestyrelsen er glad for, at der endelig er kommet lidt liv i foreningens ellers tomme erhvervslokale og ser frem til, at forretningen udvikler sig.

Gårdrenovering

Der blev i foråret 2016 af Københavns Kommune Teknik- og Miljøforvaltning afholdt afstemning om forslag om fælles gårdhave i Korsikagården, for de berørte beboer. Der er ikke blevet afholdt en afstemning af bestyrelsen, da Kommunen oplyste bestyrelsen, at loven omkring byfornyelse står over andelsforeningens bestemmelser og dermed vil en intern afstemning ikke have nogen betydning, hvilket bestyrelsen ikke havde været oplyst om før og derfor kom dette som en overraskelse.

Når det så er sagt, blev forslaget modtaget meget positivt blandt de berørte beboer, hvor 89,5% stemte for projektet. Da der var mere end 2/3 af de afgivende stemmer, som stemte for, blev projektet indstillet til endelig godkendelse hos Københavns Borgerrepræsentation. Endelig godkendelse af kommunen kom i august 2017 mange måneder efter planen og projektet er i skrivende stund i offentligt udbud.

LEDELSESBERETNING

Det skal bemærkes, at dette projekt ikke er bestyrelsens, og bestyrelsen ikke har noget, at skulle have sagt i udformningen af projektet. Det var alene beboerne, som mødte op til møderne i samarbejde med de arkitekter, som kommunen har sat på projektet, som fik indflydelse.

Alt skal kunne laves inden for den økonomiske ramme, som kommunen har bevilliget, hvilket er lige over kr. 3.000.000,- totalt set. Efter de oplysninger, som bestyrelsen har fået, vil der ikke komme nogen form for anlægsudgifter for andelsforeningen, og den fremtidige vedligeholdelse vurderes heller ikke at blive højere end hvad den er nu på de berørte arealer. Da tidsplanen er overskredet og en revideret tidsplan ikke er modtaget endnu kan der ikke oplyses mere omkring hvornår gravearbejdet starter.

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 ¼ i.f.h.t. 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 kr. 7.000,- pr år.

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

NB: Forsikringen træder først i kræft d. 01-05-2018. Så ændre ikke jeres forsikring før efter denne dato.

Visioner og fremtiden

2017/18 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.

Der er en forventning om, at gårdprojektet i Korsikagården kommer i gang og forventes at kræve en del timer af bestyrelsen, selvom dette ikke er et bestyrelsesprojekt. Arbejdet med problemsager, hvor andelshaver ikke følger foreningen vedtægter, er et gentagende problemområde, som sikkert ikke bliver bedre i 2017/18.

Bestyrelsen ønsker derudover langsomt, at op skalere vedligeholdelsen af ejendommen i takt med, at der bliver penge til det, og på baggrund af den ny opdaterede vedligeholdelsesrapport, finde de indsatsområder, der kræver at blive kigget på først. 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 d. 25. oktober 2017.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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 balancen under egenkapitalen 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 årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning 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 værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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% af kostpris

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes 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 m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, 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 Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 6.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2016/17 kr.	Regnskab 2015/16 kr.	(ej revideret) Budget 2016/17 kr.
Boligafgift.....	1	6.016.613	5.922.073	6.018.056
Lejeindtægt, erhvervsleje.....		41.388	40.698	41.388
Vaskeri.....	2	210.024	195.752	137.400
Øvrige indtægter.....	3	40.500	49.500	25.000
INDTÆGTER I ALT.....		6.308.525	6.208.023	6.221.844
Forsikring og ejendomsskatter.....	4	-860.937	-864.712	-894.600
Forsyning.....	5	-1.325.747	-1.313.930	-1.378.385
Renholdelse.....	6	-14.674	-36.292	-13.500
Fællesdrift.....	7	-667.544	-746.917	-657.250
Vedligeholdelse.....	8	-440.393	-613.524	-1.150.000
Administration.....	9	-855.472	-854.557	-936.200
Øvrig administration.....	10	-42.564	-76.727	-72.500
Afskrivninger.....	11	-201.102	-86.651	-86.650
OMKOSTNINGER I ALT.....		4.408.433	4.593.310	5.189.085
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		1.900.092	1.614.713	1.032.759
Finansielle udgifter.....	12	-48.991	-57.231	-51.600
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-48.991	-57.231	-51.600
RESULTAT FØR SKAT.....		1.851.101	1.557.482	981.159
Skat af årets resultat.....		-3.116	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.847.985	1.557.482	981.159
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		317.634	313.695	317.800
Overførsel til hovedstandsættelsesfond.....		665.007	665.007	665.000
Overført resultat.....		865.344	578.780	-1.641
I ALT.....		1.847.985	1.557.482	981.159

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		270.200.000	224.560.000
Tele-IT - Døranlæg.....		0	152.601
Driftsmidler.....		161.699	210.200
Materielle anlægsaktiver.....	13	270.361.699	224.922.801
ANLÆGSAKTIVER.....		270.361.699	224.922.801
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		20.919	3.710
Forsikringskader.....		16.484	0
Diverse tilgodehavender.....		0	3.500
Periodeafgrænsningsposter.....		188.225	183.277
Tilgodehavender.....		225.628	190.487
Likvide beholdninger.....	14	7.311.294	11.706.988
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.536.922	11.897.475
AKTIVER.....		277.898.621	236.820.276

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andelskapital		2.825.305	2.825.305
Andelskapital, altanrenovering		9.233.031	9.233.031
Opskrivningshenlæggelser		251.510.848	205.870.848
Overført overskud		2.743.839	1.560.860
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	15	266.313.023	219.490.044
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond	16	6.307.119	5.642.112
EGENKAPITAL		272.620.142	225.132.156
Gæld til realkreditinstitutter	17	2.276.254	2.600.806
Deposita		307.646	341.577
Langfristede gældsforpligtelser		2.583.900	2.942.383
Kortfristet del af langfristet gæld		324.551	317.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.214	96.232
Forudbetalt boligafgift		19.340	53.099
Igangværende handler		1.503.200	7.470.834
Varmeregnskab		512.601	566.942
Selskabsskat		3.116	0
Anden gæld	18	287.557	240.996
Kortfristede gældsforpligtelser		2.694.579	8.745.737
GÆLDSFORPLIGTELSE		5.278.479	11.688.120
PASSIVER		277.898.621	236.820.276
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelskroneberegning	22		

NOTER

	Regnskab 2016/17 kr.	Regnskab 2015/16 kr.	(ej revideret) Budget 2016/17 kr.	Note
Boligafgift				
Boligafgift.....	5.319.258	5.225.122	5.320.056	1
Opkrævet grundfond for året.....	665.107	665.007	665.000	
Kælderleje.....	32.248	31.944	33.000	
	6.016.613	5.922.073	6.018.056	
Vaskeri				
Vaskeriindtægter.....	248.193	231.396	200.000	2
Vaskerikort.....	945	3.450	0	
Serviceabonnement.....	-37.668	-36.751	-37.600	
Forbrugsmaterialer.....	-883	1.055	-5.000	
Vedligeholdelse.....	-563	-3.398	-20.000	
	210.024	195.752	137.400	
Drift af vaskeri				
Regnskabsmæssigt resultat.....	210.024	195.752	137.400	
El.....	-41.434	0	0	
Vand.....	-25.536	0	0	
Varme.....	-8.774	-16.045	-10.000	
Leje af lokaler.....	-26.460	-26.460	0	
Afskrivninger.....	-48.501	-48.501	-48.500	
	59.319	104.746	78.900	
Øvrige indtægter				
Fremlejetilladelse.....	500	1.500	0	3
Fraflytter gebyr.....	40.000	48.000	25.000	
	40.500	49.500	25.000	
Forsikring og ejendomsskatter				
Skatter og afgifter.....	683.806	690.197	714.300	4
Bygningsforsikring.....	177.131	174.515	180.300	
	860.937	864.712	894.600	

NOTER

	Regnskab 2016/17 kr.	Regnskab 2015/16 kr.	(ej revideret) Budget 2016/17 kr.	Note
Forsyning				5
Varmeudgifter, vaskerier.....	8.774	16.045	10.000	
El-forbrug.....	231.681	210.425	218.350	
Betaling fra lejere, el.....	-7.460	-8.470	-7.465	
Vandudgift.....	586.700	537.591	561.500	
Renovation via skattebillet.....	504.614	558.339	564.000	
Renovation.....	0	0	32.000	
Skadedyrsbekæmpelse.....	1.438	0	0	
	1.325.747	1.313.930	1.378.385	
Renholdelse				6
Snerydning, grus og saltning.....	0	23.344	0	
Fjernelse af graffiti.....	12.750	12.750	13.500	
Artikler fællesarealer.....	1.924	198	0	
	14.674	36.292	13.500	
Fællesdrift				7
Ekstern vicevært service.....	622.500	723.540	632.250	
Drift af varmeinstallationer.....	45.044	23.377	25.000	
	667.544	746.917	657.250	
Vedligeholdelse				8
Inventar (skilte m.v.).....	7.594	1.670	0	
Facader.....	550	4.938	0	
Udv. vinduer/døre.....	836	37.781	0	
Porte.....	0	656	0	
Tag.....	0	3.361	0	
Etageadskillelser.....	0	3.540	0	
Lofter.....	0	6.000	0	
Bygning indvendig diverse.....	23.187	12.868	0	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	65.451	41.087	0	
Vandinstallationer (incl. sprinkler).....	8.022	0	0	
Varmeanlæg.....	145.822	308.690	500.000	
Ventilationsanlæg.....	7.500	2.111	0	
El-installationer.....	12.732	102.588	0	
Tele-IT-Dørtelefon.....	164.774	80.994	150.000	
Bygningsinstallationer diverse.....	0	1.603	0	
Juleudsmykning.....	3.925	0	0	
Selvrisiko, forsikringskade.....	0	5.637	0	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	0	500.000	
	440.393	613.524	1.150.000	

NOTER

	Regnskab 2016/17 kr.	Regnskab 2015/16 kr.	(ej revideret) Budget 2016/17 kr.	Note
Administration				9
Energistyring.....	0	10.750	12.000	
Ejendomsadministration.....	363.494	362.327	368.700	
Dirigent generalforsamling.....	12.500	41.250	20.000	
Varmeregnskabshonorar	68.919	67.633	71.500	
Revisionshonorar.....	42.000	41.500	44.000	
Intern revision.....	10.000	10.000	10.000	
Advokathonorar.....	8.200	61.097	50.000	
Konsulentbistand.....	28.913	0	25.000	
Honorar til valuar.....	18.750	0	25.000	
Honorar til bestyrelsen.....	300.000	260.000	300.000	
Generalforsamling.....	2.696	0	10.000	
	855.472	854.557	936.200	
Øvrig administration				10
ABF kontingent.....	13.245	15.563	13.500	
Varmeudgift, bestyrelseslokale.....	5.752	11.047	6.000	
Repræsentation	0	0	3.000	
Diverse.....	0	4.790	0	
Mødeudgifter (bestyrelse og generalfors.).....	1.286	6.941	5.000	
Kontorartikler, toner, papir mm.....	1.146	14.027	5.000	
IT Omkostninger.....	2.603	3.450	10.000	
Telefoner, bredbånd mv.....	895	1.199	5.000	
Kursusomkostninger.....	0	0	5.000	
Gebyrer: PBS, Bank m.v.....	17.637	19.710	20.000	
	42.564	76.727	72.500	
Afskrivninger				11
Afskrivning på Tele-IT - Døranlæg.....	152.601	38.150	38.150	
Afskrivning Driftsmidler, vaskerier.....	48.501	48.501	48.500	
	201.102	86.651	86.650	
Finansielle udgifter				12
Renter prioritetsgæld.....	48.991	54.507	51.600	
Procesrenter, retssager.....	0	2.724	0	
	48.991	57.231	51.600	

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				13
		Grunde og bygninger	Tele-IT - døranlæg	Driftsmidler
Kostpris 1. juli 2016	18.689.152		2.200.361	537.110
Kostpris 30. juni 2017.....	18.689.152		2.200.361	537.110
Opskrivninger 1. juli 2016.....	205.870.848		0	0
Årets opskrivninger	45.640.000		0	0
Opskrivninger 30. juni 2017.....	251.510.848		0	0
Afskrivninger 1. juli 2016.....	0		2.047.760	326.910
Årets afskrivninger	0		152.601	48.501
Afskrivninger 30. juni 2017.....	0		2.200.361	375.411
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....	270.200.000		0	161.699
Offentlige ejendomsvurdering 2016.....	265.000.000			
			2017 kr.	2016 kr.
Likvide beholdninger				14
Nordea 2216 - 6890-324-140 (bestyrelse).....			0	555
Nordea 2216 - 8972 761 053.....			7.311.294	11.706.433
			7.311.294	11.706.988
Egenkapital				15
	Samlet andelskapital	Opskrivnings- henlæggelse	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	12.058.336	205.870.848	1.560.861	219.490.045
Forslag til årets resultatdisponering.....			865.344	865.344
Årets opskrivning.....		45.640.000		45.640.000
Afdrag på prioritetsgæld.....			317.634	317.634
Egenkapital 30. juni 2017.....	12.058.336	251.510.848	2.743.839	266.313.023
Den samlede andelskapital fordeles således:				
Andelskapital	2.825.305			
Indskud, altanrenovering 1991/92	9.233.031			

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond			16
Hensættelse til vedligeholdelse primo.....	5.642.112	4.977.105	
Årets hensættelse.....	665.007	665.007	
	6.307.119	5.642.112	

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 2017 er der ikke truffet generalforsamlingsbeslutning om anvendelse af fondens midler til specifikke projekter.

Gæld til realkreditinstitutter 17

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 094-017.....	3.928.000	2.918.440	317.634	48.991	2.600.805	2.634.931
		2.918.440	317.634	48.991	2.600.805	2.634.931

BRF Kredit 094-017 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 7 år og 9 mdr. med en aktuel rente på 1,2499%, næste rentetilpasning er 1. april 2018.

Efter 5 år forfalder 931.114 kr.

Der er ikke indgået finansielle aftaler af nogen art (som f.eks. renteswaps) angående foreningens prioritetsgæld.

Anden gæld			18
A-skat og AM-bidrag.....	24.014	23.875	
Skyldig revision.....	42.000	39.500	
Afsat intern revision.....	10.000	10.000	
Afsat varme.....	55.155	53.778	
Afsat el.....	34.367	32.443	
Afsat honorar varmeregnskab.....	70.146	70.000	
Skyldig ejendomsservice.....	51.875	0	
Diverse skyldige omkostninger.....	0	11.400	
	287.557	240.996	

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	19
Eventualforpligtelser Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi. Der er i nærværende regnskab ikke afsat udskudt skat, da ophørsbeskatning forudsætter, at foreningen ikke længere oppebærer skattepligtige indtægter.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 2.601 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2017 udgør 270.200 tkr. Ejerpantebrev, lydende på kr. 1.070.000, anvendes p.t. ikke. Der er afgivet garanti på i alt kr. 320.802 for lån til delvis finansiering af overdragelsessum, i henhold til vedtægternes § 16.	20

Noter

Note

Nøgleoplysninger

21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2017		30-6-2016	30-6-2015
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	278	15.800	15.800
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	63	63
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	53	53
B6	Ialt	281	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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> 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?			<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	265.000.000	16.650	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.307.119	1.025	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6	

		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 m.v. (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"/>

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	379
H2 Erhvervslejeindtægter	3
H3 Boliglejeindtægter	0

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	90	99	117

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.891
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-143
K3 Teknisk andelsværdi	15.748

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	45	39	28
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	45	39	28

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	48	20	20

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

22

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 266.313.023

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 13).....	18.689.152
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	270.200.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	265.000.000

Ejendommen blev den 30. juni 2017 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Nybolig Erhverv København A/S til en kontant handelspris på kr. 270.200.000, pr. 30. juni 2017.

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 2016 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2017.....		266.313.023
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2016.....	265.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>270.200.000</u>	-5.200.000
Kursværdi prioritetsgæld.....	2.634.931	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>2.600.805</u>	-34.126
Maksimal pris pr. 30. juni 2017.....		261.078.897
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommene, kursudsving på prioritetsgæld m.v.....		-10.000.000
Pris pr. 30. juni 2017.....		251.078.897

NOTER

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

Note

22

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2017.....		266.313.023
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	270.200.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>270.200.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	2.634.931	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>2.600.805</u>	-34.126
Maksimal pris pr. 30. juni 2017.....		266.278.897
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommene, kursudsving på prioritetsgæld m.v.....		-10.000.000
Pris pr. 30. juni 2017.....		256.278.897

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen beregnes på grundlag af den kontante ejendomsværdi den 1. oktober 2016.

Nøgleoplysninger er udarbejdet med dette som udgangspunkt.

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

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	239.020.561	15.095,88
	251.078.897	

	Andels- kapital	Altan- renovering	Formue herudover	Pr. fordel- ingstal (m ²)
0 altaner:.....	178,44 +	406,77 +	15.095,88 =	15.681,09
1 altan:.....	178,44 +	486,46 +	15.095,88 =	15.760,78
2 altaner:.....	178,44 +	605,98 +	15.095,88 =	15.880,30

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	244.220.561	15.424,29
	256.278.897	

	Andels- kapital	Altan- renovering	Formue herudover	Pr. fordel- ingstal (m ²)
0 altaner:.....	178,44 +	406,77 +	15.424,29 =	16.009,50
1 altan:.....	178,44 +	486,46 +	15.424,29 =	16.089,19
2 altaner:.....	178,44 +	605,98 +	15.424,29 =	16.208,71

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

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

22

Andelenes pris pr. lejlighedstype pr. 30. juni 2017 opgjort på grundlag af kontant ejendomsværdi 1. oktober 2016, 265.000.000 kr.

Fordelingstal (m2) :	Antal lejligheder	0 altaner:	1 altan*:	2 altaner:
39,50	29	619.403,06	622.550,81	627.271,85
40,00	4	627.243,60	630.431,20	635.212,00
41,00	17	642.924,69	646.191,98	651.092,30
41,50	4	650.765,24	654.072,37	659.032,45
43,00	5	674.286,87	677.713,54	682.852,90
45,00	5	705.649,05	709.235,10	714.613,50
47,50	1	744.851,78	748.637,05	754.314,25
49,00	4	768.373,41	772.278,22	778.134,70
** 51,50	1	807.576,14	811.680,17	817.835,45
53,00	4	831.097,77	835.321,34	841.655,90
*** 54,00	1	846.778,86	851.082,12	857.536,20
55,50	3	870.300,50	874.723,29	881.356,65
56,00	14	878.141,04	882.603,68	889.296,80
57,00	123	893.822,13	898.364,46	905.177,10
57,50	5	901.662,68	906.244,85	913.117,25
58,00	5	909.503,22	914.125,24	921.057,40
62,00	5	972.227,58	977.168,36	984.578,60
63,00	5	987.908,67	992.929,14	1.000.458,90
63,50	1	995.749,22	1.000.809,53	1.008.399,05
64,00	4	1.003.589,76	1.008.689,92	1.016.339,20
66,00	1	1.034.951,94	1.040.211,48	1.048.099,80
67,50	18	1.058.473,58	1.063.852,65	1.071.920,25
79,00	2	1.238.806,11	1.245.101,62	1.254.543,70
85,00	5	1.332.892,65	1.339.666,30	1.349.825,50
97,00	6	1.521.065,73	1.528.795,66	1.540.389,10
98,00	1	1.536.746,82	1.544.556,44	1.556.269,40
114,00	3	1.787.644,26	1.796.728,92	1.810.354,20
124,50	1	1.952.295,71	1.962.217,11	1.977.097,35
170,00	1	2.665.785,30	2.679.332,60	2.699.651,00
	<u>278</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 reoveringen kun 1 altan men til gengæld nyt vindue.
Disse lejligheds 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.

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

22

Andelenes pris pr. lejlighedstype pr. 30. juni 2017 opgjort på grundlag af handelsværdi som udlejningsejendom, 270.200.000 kr.

Fordelingstal (m2) :	Antal			
	lejligheder	0 altaner:	1 altan *:	2 altaner:
39,50	29	632.375,25	635.523,01	640.244,05
40,00	4	640.380,00	643.567,60	648.348,40
41,00	17	656.389,50	659.656,79	664.557,11
41,50	4	664.394,25	667.701,39	672.661,47
43,00	5	688.408,50	691.835,17	696.974,53
45,00	5	720.427,50	724.013,55	729.391,95
47,50	1	760.451,25	764.236,53	769.913,73
49,00	4	784.465,50	788.370,31	794.226,79
** 51,50	1	824.489,25	828.593,29	834.748,57
53,00	4	848.503,50	852.727,07	859.061,63
*** 54,00	1	864.513,00	868.816,26	875.270,34
55,50	3	888.527,25	892.950,05	899.583,41
56,00	14	896.532,00	900.994,64	907.687,76
57,00	123	912.541,50	917.083,83	923.896,47
57,50	5	920.546,25	925.128,43	932.000,83
58,00	5	928.551,00	933.173,02	940.105,18
62,00	5	992.589,00	997.529,78	1.004.940,02
63,00	5	1.008.598,50	1.013.618,97	1.021.148,73
63,50	1	1.016.603,25	1.021.663,57	1.029.253,09
64,00	4	1.024.608,00	1.029.708,16	1.037.357,44
66,00	1	1.056.627,00	1.061.886,54	1.069.774,86
67,50	18	1.080.641,25	1.086.020,33	1.094.087,93
79,00	2	1.264.750,50	1.271.046,01	1.280.488,09
85,00	5	1.360.807,50	1.367.581,15	1.377.740,35
97,00	6	1.552.921,50	1.560.651,43	1.572.244,87
98,00	1	1.568.931,00	1.576.740,62	1.588.453,58
114,00	3	1.825.083,00	1.834.167,66	1.847.792,94
124,50	1	1.993.182,75	2.003.104,16	2.017.984,40
170,00	1	2.721.615,00	2.735.162,30	2.755.480,70
	<u>278</u>			

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

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

** Lejligheden har 13 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.