



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN KORSIKA & MILANOGÅRDEN

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Penneo dokumentnøgle: 0KP6L-QLZ55-1CXMA-IGSTQ-6HHJ8-UL55A

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Interne revisorers påtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	8
Ledelsesberetning.....	9-15
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18
Resultatopgørelse.....	19
Balance.....	20-21
Egenkapitalopgørelse.....	22
Noter.....	23-33
Andelsværdiberegning.....	31-33

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården Milanovej 3 A 2300 København S Ejendomme: Matr.nr. 3748, 3749, 3777 og 3778 Sundbyøster, København CVR-nr.: 63 99 93 18 Stiftet: 1. april 1964 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Frederik Drejøe Seidelin, forperson Maria Dradrach Law Michael Sæderup Bertram Løvskov Jørgensen
Intern revision	Henrik Bugge Skou Ole Andersen
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. september 2024

Bestyrelse:

Frederik Dreijøe Seidelin
Forperson

Maria Dradrach Law

Michael Sæderup

Bertram Løvskov Jørgensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024. 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 2024.

Kgs. Lyngby, den 30. september 2024

Administrator:

Newsec Property Asset
Management Denmark A/S

INTERNE REVISORERS PÅTEGNING

Vi har stikprøvevis gennemgået Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården's bogholderi og bilag for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 og har intet fundet at bemærke.

København, den 30. september 2024

Henrik Bugge Skou

Ole Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. september 2024

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.....	274	15.833,50
Erhvervslejemål.....	1	63,00
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	53,00
	276	15.949,50
Grundareal i m ²		11.916
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.737	16.615
Valuarvurdering.....	23.229	23.060
Anskaffelsessum (kostpris).....	17.065	16.941
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-610	-606
Reserver uden for andelsværdi.....	2.439	2.421
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		312
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....		891
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		14 %
Øvrige omkostninger.....		91 %
Finansielle poster, netto.....		-5 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		96 %

LEDELSESBERETNING

Foreningens væsentligste aktiviteter

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

Kære andelshavere i Korsika- & Milanogården

Et år er gået siden vores velbesøgte generalforsamling i oktober 2023. For bestyrelsen har det forgangne år i sædvanlig stil været travlt med drift og udvikling af vores ejendom.

I den følgende beretning vil bestyrelsen orientere generalforsamlingen om sit arbejde og foreningens tilstand.

Bestyrelsen

Bestyrelsens medlemmer har leveret en solid indsats siden sidste generalforsamling. Der har været fokus på forbedringer på ejendommen, herunder etablering af nyt udendørslys og nye vaskerier samt arbejde med varmeudfordringer i visse dele af foreningen. Endelig har der i løbet af året været mange administrative opgaver, som har krævet bestyrelsens opmærksomhed.

Revision

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

De interne revisorer - Henrik Skou og Ole Andersen - har i skrivende stund ikke anmeldt nogen anmærkninger vedrørende bestyrelsen og dens arbejde i 2023/2024.

Valg

På generalforsamlingen i 2024 vil der være valg til en række poster.

Der er valg til bestyrelsens forperson, hvortil nuværende forperson Frederik Seidelin genopstiller. Rasmus Henriksen udtrådte af bestyrelsen juni 2024, mens Nadia Tømmerup udtrådte af bestyrelsen i september 2024. Der er derfor valg til to nye bestyrelsesmedlemmer, henholdsvis til en ordinær toårig periode og en etårig periode.

Bertram Løvskov har været indsuppleret i bestyrelsen i forbindelse med Rasmus' udtræden af bestyrelsen. Bertram er villig til valg til bestyrelsen.

Endvidere skal der vælges to bestyrelsessuppleanter samt interne revisorer.

En post i bestyrelsen forudsætter at man er villig til at bruge en del tid på bestyrelsesarbejdet. Opgaverne er mangeartede og varierer fra simple til komplekse. Der skal håndteres daglige mails fra andelshavere, fra administrator og advokater om løbende sager samt fra andre personer der skriver til foreningen. Samtidig øges kompleksiteten i lovgivningen, og væsentlig tid til administration må derfor forventes. Derudover har foreningen mange driftsopgaver og projekter, hvilket fordrer kontakt til foreningens varmemester og mange forskellige håndværkere, styring af vedligeholdelsesarbejde og udviklingsprojekter på foreningens bygninger samt indhentning af tilbud til forestående arbejde. Tidsforbruget afhænger af hvilken post man indtager i bestyrelsen, men som hovedregel kan det ikke gøres på under 10-15 timer om ugen.

LEDELSESBERETNING

Foreningens økonomi

Foreningen har i regnskabsåret 2023/2024 et overskud på 659.248 kr., som især skyldes mindre løbende vedligehold end forventet. Overskuddet tilgår foreningens egenkapital og samtidig er foreningens likvide beholdning øget tilsvarende til ca. 9,3 mio. kr.

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

Forslag til budget, andelskronen og hensættelser

Bestyrelsens forslag til budget for 2024/2025 har igen i år balance mellem indtægter og udgifter på driftssiden. Herudover indbudgetteres midler fra hoveddistandsættelsesfonden til udskiftning af ventiler på varmesystemet og brandhæmmende vægge. Se mere herom nedenfor.

Generalforsamlingen besluttede i 2020 at fastfryse vurderingen fra 2019 på 367 mio. kr. på baggrund af en lov som giver andelsforeninger med valuarvurdering mulighed for at fastfryse andelskronen på ubestemt tid ud fra en valuarvurdering der er foretaget før 1. juli 2020. Generalforsamlingen genbekræftede fastfrysningen i 2021-2023, og derfor har bestyrelsen ikke rekvireret en ny vurdering af ejendommens værdi. Bestyrelsen foreslår at fastholde fastfrysningen for det kommende år, men også at indhente en ny valuarvurdering til generalforsamlingens behandling i 2025.

I lighed med de seneste år foreslår bestyrelsen at bevare foreningens hensættelser, som svarer til godt 10 pct. af foreningens værdi. Hensættelserne betyder at generalforsamlingen har mulighed for at igangsætte vedligeholdelsesprojekter af en vis størrelse, uden at disse medfører nedskrivninger af andelskronen.

På baggrund af ovenstående indstiller bestyrelsen at generalforsamlingen sammen med forslag til budgettet for 2024/2025 beholder fastfrysningen af valuarvurderingen fra 2019 og fastholder det eksisterende eksisterende niveau for hensættelser.

Foreningens drift

Renovering af lejligheder

Bestyrelsen har i de seneste år konstateret at flere beboere har udført uretmæssige forandringer og renoveringsprojekter. For flere af projekternes vedkommende har der ikke været dokumentation på at de er udført håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med loven.

Bestyrelsen tolererer ikke forandringer der ikke er udført lovmæssigt, da byggesjusk - særligt hvad angår køkkener, badeværelser, el-installationer og bærende vægge - i værste fald kan være til skade for foreningens bygninger og for andre andelshavere. Det skal understreges at enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Denne godkendelse skal sikre at bestyrelsen har overblik over større forandringer i lejlighederne.

For at styrke foreningens muligheder for at skride ind over for andelshavere der ikke kan bevise at de har udført deres forandringer lovmæssigt, foreslår bestyrelsen en ændring af vedtægternes §10 om forandringer, jf. indkaldelsen.

Vicevært/varmemester

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

Tårnby Ejendomsservice har deres daglige gang i foreningen, men de kommer ikke ind i alle opgange hver dag, og de ser heller ikke foreningen i alt slags vejr. Ligesom sidste år vil bestyrelsen derfor opfordre alle beboere til at gøre viceværten opmærksom på problemer, store som små. **Ring eller send en e-mail til viceværten (med bestyrelsen CC), hvad end det er en pære på fjerde sal der er gået, en gadedør der smækker for hårdt, eller en tagrende der er i stykker.**

LEDELSESBERETNING

(fortsat)

Problemer med affald og skakter

I lighed med tidligere år må bestyrelsen desværre komme med en henstilling til alle beboere om at overholde foreningens og kommunens regler vedrørende affald.

Der er i år tre særligt store udfordringer: affaldsskakterne bliver misbrugt månedligt, affald sorteres forkert, og mange stiller affald, som ikke afhentes af kommunen.

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

Derudover har der været en del tilfælde af fejlsortering. Fejlsortering er til skade for hele foreningen, idet kommunen kan pålægge foreningen en afgift. Bestyrelsen opfordrer til at man ved tvivl tjekker kommunens kommunikation om affaldssortering, fx de foldere som jævnligt lægges i vores postkasser eller på www.affald.kk.dk.

Endelig bemærkes det at kommunen har lukket storskralsordningen. Der må nu kun stilles stort indbo (fx madras og barnevogn) og indendørs træ (fx plader og planker, dog maks. 2 meter lange).

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

Foreningens projekter

Nye vaskerier

I det forgangne år har foreningen fået nye vaskerier sat op. De to vaskerier har tilsammen fem 8 kg-maskiner (samme størrelse som før) samt en 11 kg-maskine i vaskeriet under Milanovej 10B. I vaskeriet under Palermovej 21 er der opsat to mindre tørretumblere, mens der i vaskeriet under Milanovej 10B er en stor tørretumbler som før. Samtidig er der kommet nyt betalings- og reservationssystem, som tillader at brugere kan reservere en eller flere vaskemaskiner, hvilket reducerer mængden af tomgang i vaskerierne. Der er således generelt større fleksibilitet i de to nye vaskerier.

Samlet set er forventningen at det nye vaskeri kommer til at bruge mindre strøm end før, og priserne har derfor kunnet holdes på ca. samme niveau som før, til trods for at vaskepriserne nu også skal dække afskrivning på maskinerne.

Som med alle projekter har der været enkelte indkøringsvanskeligheder, men de nye vaskerier er generelt velfungerende.

Behovet for at kunne reservere tørretumblerne overvejes stadig. Bestyrelsen ved at mange foretrækker at have mulighed for at reservere maskinerne, men da tørretid varierer, er det svært at implementere teknisk.

Optimering af varmesystemet

Generelt set er foreningens varmesystem efter flere års prioritering i god stand. I slutningen af 2023 var der en spørgeskemaundersøgelse, som viste at langt størstedelen af beboerne har god eller rimelig varmekomfort.

Samtidig er der dog 5-10 pct. af beboerne, som har udfordringer med varmen. I den kommende tid arbejder bestyrelsen videre med at forbedre varmesystemet, så flest muligt får god varmekomfort i deres lejlighed. Som led i dette arbejde får bestyrelsen udskiftet og indreguleret alle strengventilerne, så varmen bliver fordelt bedre mellem opgangene.

LEDELSESBERETNING

(fortsat)

I undersøgelsen har det også vist sig at kun ganske få andelshavere foretager det nødvendige vedligehold af deres radiatorer, som skal rengøres, udluftes og have ventilerne motioneret (og måske rengjort) årligt. Hvis andelshaverne ikke selv er i stand til at udføre vedligehold, er det vigtigt at varmemesteren og bestyrelsen kontaktes.

Udendørsbelysning

I det forgangne år har bestyrelsen udskiftet alle de gamle udendørslamper, som generalforsamlingen besluttede i 2023. For at få den bedst mulige løsning blev flere forskellige lampemodeller med forskellige lysstyrker afprøvet, og bestyrelsen er af den opfattelse at der er fundet en god balance mellem god oplysning af fællesarealerne med færrest mulige gener.

Langsigtet vedligehold og udvikling

Bestyrelsen har i mange år gået systematisk til værks med løbende vedligeholdelse af foreningens bygninger. I 2024 bestilte bestyrelsen en rapport fra byggerådgivningsfirmaet PJP. Rapporten vurderer at standen på foreningens bygninger er rimelig og vidner om løbende vedligehold. Til rapporten hører et forslag til en langsigtet vedligeholdelsesplan med en anbefaling om at foreningen inden for de kommende år overvejer større fornyelsesprojekter, herunder omfugning for at sikre klimaskærmen, nye vinduer og altandøre og nyt tag. Bestyrelsen arbejder videre med at modne projektet og forelægger det for generalforsamlingen, når det bliver mere konkret.

Bestyrelsens andre fokusområder

Sociale tiltag

Bestyrelsen har det sidste år holdt juletræstænding med julegløgg og sommerfest, begge i den store gård ud mod Palermovej.

Tusind tak til alle beboere der møder op og er med til at skabe fællesskab i vores store forening. Bestyrelsen håber at beboere vil deltage i de kommende begivenheder. Allerede nu kan man sætte et kryds i kalenderen til juletræstænding den 1. december 2024 i den store gård ved Palermovej. Kontakt gerne bestyrelsen hvis du har lyst til at være med til at arrangere.

Sociale tiltag på beboernes initiativ

Foreningen har en ramme for at beboere kan få dækket udgifter til sociale tiltag der kan være med til at skabe en mere sammenhængende forening. Retningslinjerne for hvilke typer arrangementer der kan gives tilskud til, ligger på foreningens hjemmeside under Praktisk info.

Arbejdsrum

Der blev for nogle år tilbage etableret et arbejdsrum/værksted i Korsikagården. Det er blevet taget godt imod, og flere beboere har stillet større værktøj til rådighed for alle beboere. Bestyrelsen opfordrer alle til at bruge rummet og også hjælpe med at holde det pænt og ryddeligt.

Nye parkeringszoner

Teknik- og Miljøudvalget besluttede sidste år at ændre parkeringszonerne, så forholdene for beboere i vores forening blev forværret væsentligt. Beslutningen blev truffet på trods af mange høringsvar med forslag til alternativer fra beboere i vores forening. Bestyrelsen har løbende forsøgt at indgå i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen om udfordringerne som de nye zoner giver, men det har indtil videre ikke ført til nogen ændringer.

LEDELSESBERETNING

(fortsat)

Salg

Der har været omkring 25 salg af lejligheder i regnskabsperioden. Det går stærkt på andelsboligmarkedet, og salgene sker normalt uden nedslag i prisen.

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

Bestyrelsen ønsker at komme ulovlige eller fejlbehæftede VVS- og elinstallationer til livs, da de kan medføre fx vand- og brandskader til fare for foreningens bygninger og beboere. Derfor har bestyrelsen i mange år haft en fast salgsprocedure, der kræver udbedring af alle fejl og ulovligheder i lejligheder der sælges eller fremlejes.

I sammenhæng med ønsket om lovlige og velfungerende installationer i lejlighederne har bestyrelsen udpeget faste leverandører til el- og VVS-tjek og vurderinger for at sikre ens kvalitet. Firmaerne er udvalgt gennem bestyrelsens gode erfaringer med deres service og kvalitet samt deres kendskab til vores forening og installationer.

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

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

Penge under bordet ved salg af lejlighed

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

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

Kontakt også straks Newsec eller bestyrelsen hvis du hører om en sælgende andelshaver der forlanger penge under bordet.

Vinduer

Alle vinduer skal vedligeholdes (oprenses og smøres mindst én gang årligt) og sikres med krog når de er åbne.

Det koster foreningen ca. 15.000 kr. at reparere et enkelt vindue, og bestyrelsen erfarer at der er sket en stigning i antallet af sager, hvor et vindue skal repareres, enten fordi en andelshaver ikke har vedligeholdt det, eller fordi det stod åbent og blev taget af et vindstød.

Korttidsudlejning (fx Airbnb)

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

Det skal derfor understreges at det er eksklusionsgrundlag at benytte fx Airbnb til udlejning af en lejlighed, med mindre bestyrelsen giver tilladelse til det

LEDELSESBERETNING

(fortsat)

Vandskader

Igen i år har der heldigvis været få vandskader i forhold til tidligere år, men da vandskader kan forrette stor skade, er det stadig et fokusområde for bestyrelsen. **Det er andelshavernes eget ansvar at vådrum, opvaske- og vaskemaskine etc. overholder lovgivningen og minimere risikoen for vandskader.**

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

Vandspild

Bestyrelsen opfordrer alle til at spare på vandet og jævnligt tjekke installationer efter. Hvis vandhaner, brusere og WC drypper eller løber, skal det ubedres hurtigst muligt. Vandspild koster foreningen mange penge, og hvis vores forbrug stiger, er der risiko for at vi i fremtiden skal montere individuelle vandmålere, hvilket er dyrt og besværligt.

En enkelt vandhane der drypper, eller et enkelt toilet der løber så man kun lige kan se det på overfladen, spilder nemt 400.000 liter vand årligt, hvilket svarer til en hel måneds forbrug for alle vores lejligheder!

Indeklima

Bestyrelsen opfordrer alle beboerne til at være opmærksomme på at lufte grundigt ud i lejligheden et par gange dagligt, så vi undgår fugtigt indeklima, som både skader helbredet og vores bygninger. Hvis andelshavere oplever problemer, så kontakt bestyrelsen.

Generelt om foreningen

Hjemmesiden og ProBo

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

Newsec har indført hjemmesiden ProBo til kommunikation og information: abkm.probo.dk. På siden lægger bestyrelsen og Newsec alle de oplysninger der nu ligger på hjemmesiden, fx årsrapporter og referater fra afholdte generalforsamlinger. Derudover kan alle andelshavere opdatere egne oplysninger, så Newsec og bestyrelsen altid har en opdateret e-mail adresse og telefonnummer.

I en periode vil vi fastholde den nuværende hjemmeside, men det er intentionen at foreningen gradvist overgår til ProBo..

Foreningens gruppe på Facebook

Foreningens Facebook-gruppe 'Andelsboligforeningen ABKM' er populær. Siden er en hjælp til beboerne, så de kan kommunikere med hinanden, og dette skal selvfølgelig gøres i en ordentlig tone.

Siden er tænkt som en lukket gruppe for ABKM, men der er ikke garanti for at der kun er andelshavere i ABKM på siden. Bestyrelsen bruger ikke tid på at gennemgå alle relationer og ser heller ikke grund til at gøre dette.

Også i år har bestyrelsen oplevet at beboere klager over problemer på Facebook i stedet for at henvende sig direkte til bestyrelsen eller viceværten. Det er vigtigt at al kommunikation med bestyrelsen fortsat foregår direkte på e-mail bestyrelsen@abkm.dk, ved personlig kontakt i bestyrelsens åbningstid - første mandag i måneden fra kl. 18:30 til 19:30 - eller ved brev i postkassen på Milanovej 3A. Det er vigtigt for behandlingen af sager at bestyrelsen har ordentlig dokumentation ved henvendelser, og Facebook egner sig ikke til dette..

LEDELSESBERETNING

(fortsat)

Elektroniske låse

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

Opsamling

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

Ovenstående beretning giver forhåbentlig et godt afsæt til generalforsamlingen den 29. oktober 2024, hvor årsrapporten, budgettet, ændring af vedtægternes §3 og §10 skal drøftes i tilgift til andre forslag der måtte komme.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

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

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

Forslag til resultatdisponering

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

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

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

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

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

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

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

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

Andelskroneopgørelse

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

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

			Er ikke underlagt revision	
	Note	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.
Boligafgift.....	1	5.630.151	5.630.100	5.630.151
Lejeindtægt, erhverv.....		56.118	56.500	50.046
Vaskeri.....	2	146.007	135.000	124.559
Øvrige indtægter.....	3	54.700	25.000	72.600
INDTÆGTER.....		5.886.976	5.846.600	5.877.356
Forsikring og ejendomsskatter.....	4	-989.559	-885.000	-878.364
Forsyning.....	5	-1.391.758	-1.526.200	-1.341.625
Renholdelse.....	6	-103.619	-103.500	-101.738
Fælles drift.....	7	-634.950	-653.000	-626.881
Vedligeholdelse, løbende.....	8	-379.276	-800.000	-166.649
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	9	-277.800	-1.250.000	-988.851
Administrationsomkostninger.....	10	-869.842	-984.000	-901.701
Vaskeriomkostninger.....	11	-124.925	-125.000	-141.706
Afskrivninger.....	12	-14.051	-64.100	-9.100
OMKOSTNINGER.....		-4.785.780	-6.390.800	-5.156.615
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.101.196	-544.200	720.741
Andre finansielle indtægter.....	13	223.059	150.000	0
Andre finansielle omkostninger.....	14	0	0	-18.062
Finansielle poster.....		223.059	150.000	-18.062
RESULTAT FØR SKAT.....		1.324.255	-394.200	702.679
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.324.255	-394.200	702.679
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		665.007	665.000	665.007
Anvendt fra hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		0	-1.250.000	-513.851
Overført restandel af årets resultat.....		659.248	190.800	551.523
DISPONERET I ALT.....		1.324.255	-394.200	702.679

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		399.563.000	386.315.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		541.967	9.350
Materielle anlægsaktiver.....	15	400.104.967	386.324.350
ANLÆGSAKTIVER.....		400.104.967	386.324.350
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		21.700	27.190
Andre tilgodehavender.....	16	186.786	167.871
Periodeafgrænsningsposter.....		135.082	153.475
Tilgodehavender.....		343.568	348.536
Likvide beholdninger.....	17	12.777.192	15.904.841
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		13.120.760	16.253.377
AKTIVER.....		413.225.727	402.577.727

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital.....		2.825.305	2.825.305
Andelskapital, altanrenovering.....		9.233.031	9.233.031
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		380.873.848	367.625.848
Overført resultat.....		8.219.602	7.560.354
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		401.151.786	387.244.538
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond.....		8.613.598	7.948.591
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).. 		8.613.598	7.948.591
ANDRE RESERVER.....		8.613.598	7.948.591
EGENKAPITAL.....		409.765.384	395.193.129
Deposita og forudbetalt leje.....		13.396	12.388
Langfristede gældsforpligtelser.....		13.396	12.388
Mellemregning andelshavere ved salg.....		2.320.699	5.860.879
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		41.786	33.260
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		460.055	86.930
Anden gæld.....	18	141.416	664.467
Varmeregnskab.....	19	482.991	726.674
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.446.947	7.372.210
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.460.343	7.384.598
PASSIVER.....		413.225.727	402.577.727
Eventualposter mv.	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)	22		
Nøgleoplysninger	23		
Andelsværdiberegning	24		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital		
Andelskapital.....	2.825.305	2.825.305
Andelskapital, altanrenovering.....	9.233.031	9.233.031
	12.058.336	12.058.336
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	367.625.848	350.650.848
Årets tilgang.....	13.248.000	16.975.000
	380.873.848	367.625.848
Overført resultat mv.		
Primo.....	7.560.354	7.008.831
Rest af årets resultat.....	659.248	551.523
	8.219.602	7.560.354
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	401.151.786	387.244.538
Hensættelse, hovedstandsættelsesfond		
Primo.....	7.948.591	7.797.435
Henlagt af årets overskud.....	665.007	665.007
Årets afgang.....	0	-513.851
	8.613.598	7.948.591
Andre reserver (ikke bunden).....	8.613.598	7.948.591
ANDRE RESERVER.....	8.613.598	7.948.591
EGENKAPITAL.....	409.765.384	395.193.129

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	4.940.052	4.940.000	4.940.052	
Hovedstandsættelsesfond (grundfond).....	665.007	665.000	665.007	
Lejeindtægt, kælderrum medlemmer.....	25.092	25.100	25.092	
	5.630.151	5.630.100	5.630.151	
Vaskeri				2
Fællesvaskeri.....	143.897	135.000	122.969	
Salg af vaskebrikker.....	2.110	0	1.590	
	146.007	135.000	124.559	
Øvrige indtægter				3
Salg af nøglebrikker.....	1.700	0	1.600	
Affaldshåndteringsgebyr.....	3.000	0	2.500	
Fraflyttergebyr.....	50.000	25.000	68.500	
	54.700	25.000	72.600	
Forsikring og ejendomsskatter				4
Ejendomsskat.....	682.374	675.000	672.942	
Bygningsforsikring.....	307.185	210.000	205.422	
	989.559	885.000	878.364	
Forsyning				5
Varmeregnskab, fællesområde.....	19.532	30.000	17.248	
Elforbrug, fællesarealer.....	66.802	140.000	175.818	
Betaling fra lejere, el.....	-7.800	-7.800	-7.800	
Vandudgift.....	505.929	600.000	470.019	
Renovation via skattebillet.....	807.295	756.000	686.055	
Anden containerordning.....	0	5.000	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	3.000	285	
	1.391.758	1.526.200	1.341.625	
Renholdelse				6
Snerydning, grus og saltning.....	4.215	0	5.134	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	85.874	90.000	83.239	
Fjernelse af graffiti.....	13.530	13.500	13.365	
	103.619	103.500	101.738	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Fælles drift				7
Ekstern viceværtsservice.....	622.500	625.000	622.500	
Artikler fællesarealer.....	1.332	0	6.818	
Drift af varmeinstallationer.....	6.475	15.000	1.619	
Drift af ventilations- og køleanlæg.....	0	0	-6.500	
Drift af adgangskontrolanlæg.....	4.643	3.000	2.444	
Diverse serviceabonnementer.....	0	10.000	0	
	634.950	653.000	626.881	
Vedligeholdelse, løbende				8
Terrænbelægning.....	0	0	9.938	
Terræn, grund diverse.....	950	0	0	
Facader.....	0	0	2.500	
Udv. vinduer/døre.....	28.303	0	30.755	
Porte.....	20.688	0	14.049	
Bygning indvendig diverse.....	2.711	0	7.024	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	67.013	0	31.749	
Vandinstallationer (inkl. sprinkler).....	138.081	0	0	
Varmeanlæg.....	52.372	0	9.809	
Brandalarm- og slukningsanlæg.....	1.173	0	0	
Elinstallationer.....	60.500	0	56.950	
Skilte mv.....	3.425	0	0	
Nøglebrikker.....	60	0	0	
Juleudsmykning.....	4.000	0	3.875	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	800.000	0	
	379.276	800.000	166.649	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				9
Brandhæmmende vægge.....	100.000	1.000.000	0	
Udendørsbelysning.....	177.800	250.000	0	
Renovering af lamper i kældere.....	0	0	391.101	
Udskiftning af koldtvandsrør i kældere.....	0	0	475.000	
Udskiftning af switch's.....	0	0	122.750	
	277.800	1.250.000	988.851	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Administrationsomkostninger				10
Administration.....	384.414	382.500	376.908	
Dirigent generalforsamling.....	-8.000	0	8.000	
Varmeregnskabshonorar.....	39.851	65.000	63.147	
Revision og anden assistance.....	50.875	41.000	40.000	
Intern revision.....	10.000	10.000	10.000	
Advokat.....	5.400	25.000	0	
Konsulentbistand.....	26.750	50.000	18.000	
ABF-kontingent.....	15.950	15.500	15.263	
Repræsentation.....	510	3.000	787	
Honorar til bestyrelsen.....	300.000	300.000	300.000	
Generalforsamling.....	15.325	20.000	17.850	
Møder.....	4.261	5.000	2.997	
Kontorartikler mv.....	1.023	3.000	0	
IT-omkostninger.....	6.022	3.000	2.366	
Telefon, bredbånd mm.....	845	1.000	659	
Sociale arrangementer.....	3.275	30.000	8.794	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	22.710	30.000	26.724	
Tab/gevinst på debitorer u/lm, realiseret.....	-9.369	0	10.206	
	869.842	984.000	901.701	
Vaskeriomkostninger				11
Serviceabonnement.....	41.249	38.000	33.050	
Forbrugsmaterialer.....	0	2.000	0	
Elforbrug.....	61.543	80.000	104.518	
Vedligeholdelse.....	22.133	5.000	4.138	
	124.925	125.000	141.706	
Afskrivninger				12
Afskrivning installationer.....	14.051	64.100	9.100	
	14.051	64.100	9.100	
Andre finansielle indtægter				13
Renteindtægter bank.....	223.059	150.000	0	
	223.059	150.000	0	
Andre finansielle omkostninger				14
Renteomkostninger bank.....	0	0	17.775	
Ej fradragsberettigede renter.....	0	0	162	
Diverse renteomkostninger.....	0	0	125	
	0	0	18.062	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

15

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2023.....	270.200.000	537.111
Tilgang.....	0	546.668
Afgang.....	0	-537.111
Kostpris 30. juni 2024.....	270.200.000	546.668
Opskrivninger 1. juli 2023.....	116.115.000	0
Årets opskrivninger	13.248.000	0
Opskrivninger 30. juni 2024.....	129.363.000	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	0	527.761
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-537.111
Årets afskrivninger	0	14.051
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....	0	4.701
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	399.563.000	541.967

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 270.200.000 kr.

	2024 kr.	2023 kr.
Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion.....	0	13.288
Tilgodehavender vedr. handler m.m.....	75.852	66.232
Andre tilgodehavender.....	110.934	88.351
	186.786	167.871

16

Likvide beholdninger

17

Nordea 2216-8972 761 053, driftskonto.....	4.775.716	15.899.994
Nordea 2216-9037 814 706, aftalekonto.....	2.000.000	0
Nordea 2216-9037 814 749, aftalekonto.....	2.000.000	0
Nordea 2216-9037 814 803, aftalekonto.....	2.000.000	0
Nordea 2216-9037 814 919, aftalekonto.....	2.000.000	0
Nordea 2216-9024 723 078, bestyrelseskonto.....	1.476	4.847
	12.777.192	15.904.841

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Anden gæld			18
A-skat og AM-bidrag.....	11.116	10.968	
Skyldig intern revision.....	20.000	30.000	
Mellemregning med administrator.....	5.186	0	
Skyldig revision.....	41.500	40.000	
Skyldig el.....	7.981	17.111	
Skyldig varme.....	5.313	5.313	
Skyldig dirigent GF.....	0	28.500	
Skyldig vicevært.....	12.320	12.637	
Skyldigt honorar, varmeregnskab.....	38.000	35.000	
Skyldig vedligeholdelse.....	0	475.000	
Diverse omkostningskreditorer.....	0	9.938	
	141.416	664.467	
Varmeregnskab			19
Indbetalt aconto varme.....	2.015.294	2.035.627	
Afholdte varmeudgifter.....	-1.547.707	-1.321.955	
Varme, reguleringer m.v.....	-4.246	-4.246	
Afregning varme.....	19.650	17.248	
	482.991	726.674	
Eventualposter mv.			20
Eventualforpligtelser			
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Der er i nærværende regnskab ikke afsat udskudt skat, da ophørsbeskatningen forudsætter, at foreningen ikke længere oppebærer skattepligtige indtægter.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			21
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 1.070.000, anvendes p.t. ikke.			

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)				22
Fællesvaskeri.....	143.897	135.000	122.969	
Salg af vaskebrikker.....	2.110	0	1.590	
Serviceabonnement.....	-41.249	-38.000	-33.050	
Forbrugsmaterialer.....	0	-2.000	0	
Elforbrug.....	-61.543	-80.000	-104.518	
Vedligeholdelse.....	-22.133	-5.000	-4.138	
	21.082	10.000	-17.147	
Afskrivninger.....	-14.051	-64.100	-9.100	
	7.031	-54.100	-26.247	
Resultat af vaskeri.....	7.031	-54.100	-26.247	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

23

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2024		30-6-2023	30-6-2022
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	274	15.797	15.797	15.797
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	63	63	63
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	53	53	53
B6	I alt	276	15.913	15.913	15.913

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1937

		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		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	367.800.000	23.113	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	38.613.598	2.427	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

23

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	313
H2 Erhvervslejeindtægter	3
H3 Boliglejeindtægter	0

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-8	44	84

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	20.900
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-612
K3 Teknisk andelsværdi	20.288

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	24	10	24
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	103	62	17
M3 Vedligeholdelse i alt	127	72	41

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

NOTER

Note

24

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 401.151.786.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 15).....	270.200.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	367.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	265.000.000

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

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2024.....	401.151.786
Andelskapital, altanrenovering.....	-9.233.031
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	367.800.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>399.563.000</u>
	-31.763.000
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommene m.v.....	-30.000.000
Foreningens formue pr. 30. juni 2024.....	330.155.755

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

$$\frac{330.155.755}{2.825.305} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 116,8567. kr.

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 116,8567, svarende til 20.899,90 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 178,44 kr. pr. m².

Hertil skal tillægges andelskapital, altanrenovering for at opnå den samlede værdi af den enkelte andel. Specifikation af fordelingen af formuen fremgår af følgende sider.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

24

Fordeling af Andelskapital, altanrenovering

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

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

	I alt	Pr. fordel- ingstal (m ²)
Andelskapital	2.825.305	178,44
Formue herudover	327.330.450	20.673,28
	330.155.755	20.851,72
Indskud, altanrenovering 1991/92	9.233.031	Variabelt
	339.388.786	

	Andels- kapital	Altanrenovering	Formue herudover	Pr. fordel- ingstal (m ²)
0 altaner.....	178,44 +	406,77 +	20.673,28 =	21.258,49
1 altan.....	178,44 +	486,46 +	20.673,28 =	21.338,18
2 altaner.....	178,44 +	605,98 +	20.673,28 =	21.457,70

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

NOTER

Note

24

Egenkapital ('andelenes værdi') fortsat

Andelenes pris pr. lejlighedstype pr. 30. juni 2024 opgjort på grundlag af handelsværdi som udlejningsejendom, 367.800.000 kr.

Fordelingstal (m ²)	Antal lejlighede	0 altaner	1 altan *	2 altaner
39,50	26	839.710,36	842.858,11	847.579,15
40,00	4	850.339,60	853.527,20	858.308,00
41,00	17	871.598,09	874.865,38	879.765,70
41,50	4	882.227,34	885.534,47	890.494,55
43,00	5	914.115,07	917.541,74	922.681,10
45,00	5	956.632,05	960.218,10	965.596,50
47,50	1	1.009.778,28	1.013.563,55	1.019.240,75
49,00	4	1.041.666,01	1.045.570,82	1.051.427,30
** 51,50	1	1.094.812,24	1.098.916,27	1.105.071,55
53,00	4	1.126.699,97	1.130.923,54	1.137.258,10
*** 54,00	1	1.147.958,46	1.152.261,72	1.158.715,80
55,50	3	1.179.846,20	1.184.268,99	1.190.902,35
56,00	13	1.190.475,44	1.194.938,08	1.201.631,20
57,00	123	1.211.733,93	1.216.276,26	1.223.088,90
57,50	5	1.222.363,18	1.226.945,35	1.233.817,75
58,00	4	1.232.992,42	1.237.614,44	1.244.546,60
62,00	4	1.318.026,38	1.322.967,16	1.330.377,40
63,00	5	1.339.284,87	1.344.305,34	1.351.835,10
63,50	1	1.349.914,12	1.354.974,43	1.362.563,95
64,00	4	1.360.543,36	1.365.643,52	1.373.292,80
66,00	1	1.403.060,34	1.408.319,88	1.416.208,20
67,50	17	1.434.948,08	1.440.327,15	1.448.394,75
79,00	2	1.679.420,71	1.685.716,22	1.695.158,30
85,00	5	1.806.971,65	1.813.745,30	1.823.904,50
97,00	6	2.062.073,53	2.069.803,46	2.081.396,90
98,00	1	2.083.332,02	2.091.141,64	2.102.854,60
114,00	3	2.423.467,86	2.432.552,52	2.446.177,80
118,50	1	2.519.131,07	2.528.574,33	2.542.737,45
120,00	1	2.551.018,80	2.560.581,60	2.574.924,00
123,50	1	2.625.423,52	2.635.265,23	2.650.025,95
124,50	1	2.646.682,01	2.656.603,41	2.671.483,65
170,00	1	3.613.943,30	3.627.490,60	3.647.809,00
		274		

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

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

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

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

PENNEO

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

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

Maria Dradrach Law

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 2.109.xxx.xxx

2024-09-30 12:13:21 UTC



Michael Sæderup

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 146.75.xxx.xxx

2024-09-30 15:01:56 UTC



Frederik Drejøe Seidelin

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 83.151.xxx.xxx

2024-09-30 15:13:22 UTC



Pia Hallgren Münster-Swendsen

Newsec Property Asset Management Denmark A/S CVR: 25326296

Administrator

Serienummer: f457cb8c-de28-4a89-86cb-17d048a79e57

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-10-02 11:18:18 UTC



Bertram Løvskov Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bertram@lovskov.com

IP: 130.226.xxx.xxx

2024-10-04 09:47:44 UTC



Ole Paludan Andersen

Intern revisor

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

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-10-05 08:51:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0KP6L-QLZ55-1CXMA-IGSTQ-6HHJ8-UL55A

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

PENNEO

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

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

Jesper Norlander Buch

BDO STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-10-06 13:52:24 UTC



Henrik Bugge Skou

Intern revisor

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-10-17 20:35:27 UTC



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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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