



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 2012/2013**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors påtegning .....	4 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletag .....	6
Bestyrelsens beretning .....	7 - 9
<b>Arsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	10 - 12
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14 - 15
Noter til årsregnskabet .....	16 - 23
Andelenes pris .....	24
Andelenes pris pr. lejlighedstype .....	25

**FORENINGSOPLYSNINGER**

**Foreningsnavn:** Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården

**Adresse:** Milanovej 3 A  
2300 København S

**Matr. nr.:** Sundbyøster 3748, 3749, 3777 og 3778

**CVR. nr.:** 63 99 93 18

**Kommune:** Københavns Kommune

**Bestyrelse:** Lisbeth Kirkegaard, formand  
Katrine Østergaard Nielsen  
Mikkel Wulff Jensen  
John Eli Nielsen  
Michael Sæderup

**Revision:** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

**Andelskapital:** Kr. 2.825.305 fordelt på 15.833,5 m<sup>2</sup>

**Antal andelshavere:** 278

**Regnskabsår:** 1. juli - 30. juni

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 – 30. juni 2013 for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013

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

Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsregnskab.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

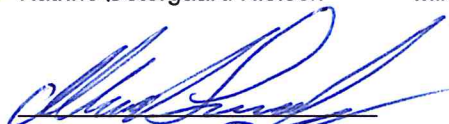
København, den 7. oktober 2013

  
Lisbeth Kirkegaard,  
formand

  
Katrine Østergaard Nielsen

  
Mikkel Wulff Jensen

  
John Eli Nielsen

  
Michael Sæderup

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 29. oktober 2013

  
Dirigent

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING (forsat)

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.


København, den 7. oktober 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab




Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor

Generalforsamlingsvalgt revisor:



Michael Stadi



Kenneth Parbst

## 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 m2
Andelslejligheder.....	278	15.833,50
Udlejede lejligheder.....	0	0,00
Erhvervslejligheder.....	1	63,00
	<u>279</u>	<u>15.896,50</u>

Grundareal i m2.....	<u>11.916,00</u>
----------------------	------------------

Nøgletal	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.737	16.670
Valuarvurdering.....	0	0
Anskaffelsessum (kostpris).....	1.180	1.176
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	288	
Foreslået andelsværdi i gennemsnit.....	15.586	
Reserver udenfor andelsværdien.....	882	

Boligafgift, incl. opkrævning til hensættelser i gennemsnit pr. m2 andelsbolig....	<b>kr./m2</b> 330,00
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m2 erhverv.....	392,92

Vedligeholdelsesomkostninger.....	4%
Øvrige omkostninger.....	64%
Finansielle poster, netto.....	6%
Afskrivninger.....	4%
Afdrag.....	<u>22%</u>

100%

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	99%
---	-----



## BESTYRELSENS BERETNING

Vi har igen i år haft et travlt år i bestyrelsen med mange store og små opgaver.

Vi har taget sidste års generalforsamlingsbeslutning til os, og har forsøgt at lægge lidt om på fordelingen af vores omkostninger, således vi hurtigere kan blive gældfri og igangsætte vedligeholdelsesplanen. Det betyder blandt andet, at det kun er akutte skader og nødvendige reparationer, som er blevet udbedret.

Siden sidste generalforsamling har der i foreningen været solgt 22 lejligheder. Vi oplever hurtige salg og stigende priser for andelene. Så vi er inde i en meget positiv udvikling.

### Omlægning af lån:

For yderligere at spare på budgettet har bestyrelsen besluttet at delvis indfri det mindste af vore 2 kreditforeningslån med 1,5 mill. Kr. samt omlægge det store kreditforeningslån fra et fastforrentet lån til et F3 rentetilpasningslån med samme løbetid. Alene omlægningen af vort store kreditforeningslån har betydet en årlig besparelse i renteudgifter på 200.000 kr. i runde tal. Penge som vi hellere vil bruge på at afdrage yderligere gæld og hensætte til opstart af vedligeholdelsesplanen.

I forbindelse med omlægning af vores kreditforeningslån har vi fundet ud af, at foreningens tinglyste ejerpantebrev på kr. 1.070.000 er forsvundet. Vi har sporet det tilbage til at en tidligere bestyrelsesformand har modtaget ejerpantebrevet, men herefter bliver sporet koldt. Vi vil derfor gå i gang med at mortificere ejerpantebrevet, så vi kan få det digitaliseret. Det vil så på et senere tidspunkt kunne anvendes som sikkerhed for en eventuel kassekredit.

### Dørtelefoner:

Igen i år har vi arbejdet på at få vore dørtelefoner til at fungere hos alle beboere. Vi har stadig enkelte lejligheder, hvor der er lidt større udfordringer, men generelt fungerer det nu de fleste steder. Der har pågået et stort arbejde med at kortlægge vore krydsfelter. Dette arbejde næsten færdigt i Korsikagården. Milanogården vil følge umiddelbart efter.

### Forsøg på indbrud:

Der har i år været forsøg på at brække yerdøre op igen og blandt andet har bestyrelseslokalet været udsat for forsøg på indbrud flere gange. Vi har derfor valgt at skifte slutblik på alle yerdøre, således at det fremover bliver sværere at brække dørene op.

### Hjemmeside og Facebook:

Den hjemmeside, som den tidligere bestyrelse havde fået sat op, har vist sig at være alt for besværlig at vedligeholde. Bestyrelsen har derfor brugt sin egen ekspertise på feltet og fået opsat en ny hjemmeside, som vi selv kan vedligeholde.

Derudover har vi fået oprettet en Facebook side, hvor beboerne kan få kontakt til hinanden og lave sociale arrangementer, få hjælp fra andre beboere eller måske bare svar på et spørgsmål. Vi brugte også Facebook til hurtigt at melde ud, at der var vand i kælderen, så man burde tjekke sit kælderrum for eventuelle skader. En nem og hurtig måde for bestyrelsen at nå ud til beboerne.

## **BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)**

### **Varmeregnskab:**

Bestyrelsen har gennemgået varmeregnskabet (for hver enkelt beboer) for de sidste 5 år. Dette viser store udsving i varmemeforbruget. Dette har betydet, at vi har været ekstra aktive i forbindelse med den årlige varmeaflysning. Når varmeregnskab for 2012/2013 foreligger, vil bestyrelsen tillige følge op på dette.

### **Venteliste:**

Vi har gennem de seneste år oplevet, at der reelt ikke er nogen aktive på ventelisten længere og lejlighederne sælges af beboerne selv eller af mæglere, hvorfor det administrativt i øjeblikket ikke giver mening at vedligeholde ventelisten.

### **Vand i kælderen:**

Vi har for nylig haft vand i kælderen efter skybrud her i september måned. Vandet kom flere steder op af kloakkerne og ned via kælderskakterne, da vandet ikke kunne sive ned på vejene rundt om foreningens bygninger. Vi er i bestyrelsen klar over problemet, men har for nærværende besluttet at følge sidste års generalforsamlingsbeslutning, så der bliver ikke igangsat en udbedring af problemet før vi i foreningen har likvider nok til at opstarte den vedligeholdelsesplan, som blev fremlagt på sidste års generalforsamling. Der er i foreningen blevet erhvervet pumper, således at vi selv kan pumpe vandet ud af kælderen

### **Legeplads og grill:**

Vi har fået den nye legeplads sat op, som blev vedtaget på sidste års generalforsamling. Vi fik forhandlet os til en lidt bedre pris end det første tilbud og samtidig valgte vi, at beholde vort eksisterende legehhus. Disse 2 ting gjorde, at vi indenfor det afsatte beløb også fik mulighed for at opsætte en grill i hver af haverne på henholdsvis Palermovej og Strandlodsvej til fælles glæde for alle beboere.

### **Forretningslokalet:**

Forretningslokalet har været udlejet, men lejerer opsagde pga. flytning til en anden landsdel lejermålet til august. Vi er derfor på jagt efter en ny lejer, men de små lejermål er pt. Ikke særligt nemme at udleje, og der står rundt omkring mange tomme lejermål.

### **Procedurer:**

Bestyrelsen har det seneste års tid brugt lang tid på at formulere og definere procedurer for forskellige sagsgange i foreningen. Dette initiativ er taget for at vort samarbejde med administrator kan komme til at fungere bedre og parterne ved, hvem der tager sig af hvad.

### **Arkiver:**

Bestyrelsen har ommøbleret i bestyrelseslokalet og opsat reoler, således at alle foreningens arkiver er samlet et sted. Der forestår nu et stort arbejde med at kigge alt materialet fra de gamle arkiver igennem og rydde op, så vi kun gemmer det relevante materiale.

## **BESTYRELSENS BERETNING (fortsat)**

### **Fjernvarme:**

Vore installationer i begge fjernvarmekældre trænger mildest talt en kærlig hånd. Men det er ikke udseendet der p.t. bekymrer bestyrelsen, det er at rørene er i en sådan tilstand, at vi i år har måttet konstatere et brud på returledningen i forbindelse med fjernvarmetilslutningen.

Bestyrelsen vil nu sørge for at fjernvarmekældrene bliver gjort klar til at blive reoveret.

### **Nedløbsbør fra taget:**

Vore nedløbsrør fra taget sidder i meget rustne forankringer i muren. Dette har betydet at vi har oplevet at de rev sig løs at forankringerne i blæsevejr, uden dog at mennesker eller materiel er kom til skade.

### **Rotter:**

I forbindelse med reoveringen af kloakker i vore naboejendomme, har mange rotter forsøgt at flytte til bedre græsgange hos os. Vi har haft Københavns Kommune til at besigtige vore skader, og disse er nu repareret. Men vi forventer flere rotteangreb.

### **Duer:**

Foruden de ægte rotter så har vi også nogle, som populært kaldes "flyvende rotter" nemlig duer. Bestyrelsen har sammen med flere beboere bekæmpet disse rotter med held. Jeg skal her benytte lejligheden til at sige tak for hjælpen. Men duerne kommer også igen, så i næste sæson håber vi at være mere erfarne mht. duebekæmpelse.

### **Faldstammer:**

Der er tidligere vedtaget en generalforsamlingsbeslutning om udskiftning af faldstammer på Milanovej 8A og Korsikavej 2. Vi har besigtiget faldstammer og stigerør i de 2 opgange, og umiddelbart er det kun en mindre reparation, som er påkrævet i en lejlighed. Faldstammer og stigerør blev udskiftet i 1986, og levetiden burde være 60-70 år. Bestyrelsen har derfor besluttet at holde faldstammer og stigerør i de berørte opgange under opsyn, og udbedre den mindre skade, som er opstået

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Korsika & Milanogården for 2012/2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen og medregnes ikke som en del af egenkapitalen og ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Endvidere indeholder årsrapporten oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Boligafgift og leje

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje. Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og leje.

### Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 herefter:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 3-10 år 0-30% af kostpris

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig reparation og vedligeholdelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger herom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

Der er ikke afsat udskudt skat på salg af udlejede lejligheder i henhold til det under eventualforpligtelser anførte, da foreningen ifølge sine vedtægter ikke er forpligtiget til at afhænde den sidste udlejede lejlighed.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter § 6.

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2012/2013

Note	2012/13 Regnskab	2012/13 Budget (ej revideret)	2011/12 Regnskab
1	Boligafgift m.v. ....	5.271.060	4.943.768
2	Diverse indtægter .....	1.000	1.800
	<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>5.272.060</b>	<b>4.945.568</b>
3	Ejendomsskatter og afgifter .....	1.921.357	1.912.118
4	Ejendomsservice, renholdelse m.v. ....	740.603	677.721
5	Forsikringer .....	167.444	148.574
6	Administrationsomkostninger .....	616.997	658.475
7	Vedligeholdelse .....	228.032	592.969
8	Varmeregnskab .....	66.258	86.350
9	Vaskerianlæg .....	-109.392	-104.267
	<b>Udgifter i alt .....</b>	<b>3.631.299</b>	<b>3.971.940</b>
15	Afskrivninger.....	220.036	220.036
	<b>Resultat herefter .....</b>	<b>1.420.725</b>	<b>753.592</b>
10	Renteudgifter og lignende udgifter .....	-312.924	-355.292
11	Renteindtægter og lignende indtægter .....	5.700	16.067
	<b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>	<b>-307.224</b>	<b>-339.225</b>
	<b>Årets resultat før skat .....</b>	<b>1.113.501</b>	<b>414.367</b>
12	Skat .....	0	0
	<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>1.113.501</b>	<b>414.367</b>
	<b>Årets prioritetsafdrag .....</b>	<b>1.173.491</b>	<b>1.275.897</b>
	<b>ÅRETS LIKVIDE RESULTAT .....</b>	<b>-59.990</b>	<b>-861.530</b>
	Årets driftsresultat foreslås fordelt således:		
13	Overføres til hovedstandsættelsesfond .....	575.700	487.000
	Overføres til afdragskonto, altanrenovering .....	0	656.974
20	Overføres til næste år .....	537.801	-729.607
		<b>1.113.501</b>	<b>414.367</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2013**

## AKTIVER

Note		2012/13	2011/12
	Materielle anlægsaktiver		
14	Ejendomme .....	164.100.000	164.100.000
15	Tele-IT-Døranlæg .....	267.051	487.087
16	Driftsmidler .....	255.635	295.071
	<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>164.622.686</b>	<b>164.882.158</b>
	Omsætningsaktiver		
	Restancer .....	235.753	81.346
	Forudbetalte omkostninger .....	195.053	190.905
	Tilgode hos andelshavere, istandsættelse af lejlighed.....	66.001	156.817
	Diverse tilgodehavender .....	111.786	68.459
		608.593	497.527
17	Likvide beholdninger.....	2.820.550	3.810.521
	<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>3.429.143</b>	<b>4.308.048</b>
	<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>168.051.829</b>	<b>169.190.206</b>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2013 (fortsat)****PASSIVER**

Note	2012/13	2011/12
Egenkapital		
18 Andelskapital .....	2.825.305	2.825.305
Indskud, altanreovering 1991/92 .....	9.233.031	9.233.031
19 Opskrivningshenlæggelser .....	145.410.848	145.410.848
20 Overført overskud .....	-1.364.905	-1.902.706
<b>Egenkapital før andre reserver.....</b>	<b>156.104.279</b>	<b>155.566.478</b>
Hensættelser		
21 Hovedstandsættelsesfond .....	3.965.138	3.587.711
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>3.965.138</b>	<b>3.587.711</b>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>160.069.417</b>	<b>159.154.189</b>
Langfristet gæld		
22 Prioritetsgæld .....	4.008.123	6.071.787
Deposita .....	507.982	541.868
<b>Langfristet gæld .....</b>	<b>4.516.105</b>	<b>6.613.655</b>
Kortfristet gæld		
22 Prioritetsgæld (kortfristet del af langfristet gæld) .....	759.019	1.319.000
23 Skyldige omkostninger .....	512.116	283.496
8 Varmeregnskab .....	227.093	438.202
Skat .....	0	0
Uafsluttede handler .....	1.953.126	1.368.172
Forudmodtaget boligafgift m.v. ....	14.953	13.492
<b>Kortfristet gæld .....</b>	<b>3.466.307</b>	<b>3.422.362</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>7.982.412</b>	<b>10.036.017</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>168.051.829</b>	<b>169.190.206</b>
24 Udskudt skat		
25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER TIL REGNSKABET 2012/2013

	2012/13 Regnskab	2012/13 Budget (ej revideret)	2011/12 Regnskab
<b>1 Boligafgift m.v.</b>			
Boligafgift .....	4.655.101	4.655.000	3.800.040
Indbetalinger til hovedstandsættelsesfonden .....	570.006	570.000	475.005
Ydelse altanrenovering .....	0	0	623.904
Lejeindtægt .....	24.754	24.000	20.806
Kælderrum m.v. ....	21.199	20.000	24.013
	<u>5.271.060</u>	<u>5.269.000</u>	<u>4.943.768</u>
Opkrævning af ydelse til altanrenovering ophørte pr. 30. juni 2012.			
<b>2 Diverse indtægter</b>			
Værdi af eget arbejde udbetalt af forsikringen.....	0	0	1.800
Diverse indtægt.....	1.000	0	0
	<u>1.000</u>	<u>0</u>	<u>1.800</u>
<b>3 Ejendomsskatter og afgifter m.v.</b>			
Ejendomsskat og renovation .....	1.153.861	1.128.000	1.089.905
Vand (inklusive vaskerier jf. note 8) .....	580.506	555.000	537.596
El (inklusive vaskerier jf. note 8) .....	186.990	246.000	284.617
	<u>1.921.357</u>	<u>1.929.000</u>	<u>1.912.118</u>
<b>4 Ejendomsservice, renholdelse m.v.</b>			
Trappevask.....	150.000		137.500
Affaldsservice.....	85.403		82.953
Ejendomsservice.....	341.250		341.250
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	35.099		35.165
Rengøringsartikler.....	77.224		46.933
Skadedyrsbekæmpelse.....	20.290		0
Løn.....	0		2.250
Diverse.....	31.337		31.670
	<u>740.603</u>	<u>696.000</u>	<u>677.721</u>
<b>5 Forsikringer</b>			
Husejerforsikring .....	160.426	160.000	143.698
Ansvars-, EDB- og erhvervsskade .....	7.018	4.000	4.876
	<u>167.444</u>	<u>164.000</u>	<u>148.574</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2012/2013 (fortsat)

	2012/13 Regnskab	2012/13 Budget (ej revideret)	2011/12 Regnskab
<b>6 Administrationsomkostninger</b>			
Honorar og salærer:			
Administrationshonorar, Datea.....	347.498	348.000	341.364
Administrationshonorar, bestyrelsen .....	149.984	180.000	95.000
Revisionshonorar .....	38.875	40.000	40.000
Revisor, erklæring i fm. omprioritering.....	3.000	0	0
Intern revision.....	10.000	10.000	0
Valuarhonorar .....	0	25.000	-3.125
Etablering af hjemmeside.....	0	0	43.750
Konsulentbistand.....	13.769	0	12.600
Tilstandsrapport, Datea.....	0	0	68.750
Afskrevet tilgodehavender.....	-10.230	0	6.294
Advokatsalær .....	0	25.000	7.875
Honorarer og salærer i alt .....	<u>552.896</u>	<u>628.000</u>	<u>612.508</u>
Administrationsudgifter i øvrigt:			
EDB.....	3.058		-4.219
Opkrævningsomkostninger .....	18.147		18.312
Mødeudgifter (bestyrelse og generalfors.).....	11.746		12.480
Telefoner, bredbånd mv. ....	1.105		2.347
ABF kontingent.....	12.740		9.487
Kontorartikler m.v. ....	15.143		5.307
Transport .....	0		0
Gaver, blomster og repræsentation .....	1.019		1.996
Diverse.....	1.143		257
Administrationsudgifter i øvrigt i alt .....	<u>64.101</u>	<u>50.000</u>	<u>45.967</u>
Administrationsomkostninger i alt .....	<u>616.997</u>	<u>678.000</u>	<u>658.475</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2012/2013 (fortsat)

	2012/13 Regnskab	2012/13 Budget (ej revideret)	2011/12 Regnskab
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
Vedligeholdelse, ordinær:			
Altaner.....	644		2.188
Vinduer/yderdøre.....	53.066		32.029
Gas og vandmester .....	12.931		11.837
Varmeanlæg.....	47.082		175.631
Afløbsinstallationer og sanitet.....	7.438		11.453
Udsugningsanlæg.....	39.799		0
Småanskaffelser inkl. værktøj og diverse materialer .....	668		13.024
Tele-IT-Døranlæg .....	0		19.170
Elektriker og elektriske artikler .....	57.578		41.153
Brandalarm- og slukningsanlæg.....	0		109.861
Porte.....	1.155		0
Udenomsarealer.....	2.190		990
Vejbelægning.....	4.243		0
Bygning, indvendig diverse.....	1.238		17.986
Køb af inventar, forretningslokale.....	0		5.000
Renovering skraldeskakter mv .....	0		0
I alt .....	<u>228.032</u>	<u>750.000</u>	<u>440.322</u>
 Vedligeholdelse, ekstraordinær:			
Beskyttelse af klimaskærm.....	48.837	500.000	0
Legeplads.....	110.000	125.000	0
Maling af trapper.....	0	0	629.647
Centralvarmeanlæg.....	0	0	0
Anvendt HIF .....	-158.837	-625.000	-477.000
I alt .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>152.647</u>
Vedligeholdelse i alt .....	<u>228.032</u>	<u>750.000</u>	<u>592.969</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2012/2013 (fortsat)

	2012/13 Regnskab	2011/12 Regnskab	
<b>8 Varmeregnskab</b>			
Samlet fjernvarmeforbrug .....	1.691.705	1.482.771	
Acontobetalinge:			
Medlemmer og lejere .....	1.915.798	1.918.073	
Foreningens andel beregnet .....	3.000	2.900	
Til efterbetaling / refusion .....	227.093	438.202	
	2012/13 Regnskab	2012/13 Budget (ej revideret)	2011/12 Regnskab
Foreningens samlede udgift:			
Brunata varmeregnskab.....	59.736		80.000
Varmeudgift tomgangslejemål, beregnet .....	4.071		3.450
Varmeudgift foreningens kontorer, beregnet .....	2.451		2.900
Overført til resultatopgørelsen, se side 9 .....	66.258	86.000	86.350
<b>9 Vaskerianlæg</b>			
Drift:			
Opkrævning til vaskeri.....	143.439	150.000	138.591
Diverse udgifter inkl. servicekontrakter .....	34.047	42.000	34.324
Afskrivning vaskerianlæg.....	39.436	39.000	39.436
Overført fra hovedstandsættelsesfond.....	-39.436	-39.000	-39.436
	109.392	108.000	104.267

EI- og vandforbrug vedrørende vaskerierne er medtaget under note 3.

Det er på generalforsamlingen besluttet, at vaskerianlæggene skal finansieres over foreningens hovedstandsættelsesfond.

## NOTER TIL REGNSKABET 2012/2013 (fortsat)

	2012/13 Regnskab	2012/13 Budget (ej revideret)	2011/12 Regnskab
<b>10 Renteudgifter o. lign.</b>			
BRF Kredit (081-289) .....	98.315	115.000	153.330
BRF Kredit (085-609) .....	144.072	192.000	201.962
BRF Kredit (094-017) .....	18.139	0	0
Kurstab og låneomkost. v/låneoptagelse.....	50.205	0	0
Bankrenter.....	2.193	0	0
	<u>312.924</u>	<u>307.000</u>	<u>355.292</u>
<b>11 Renteindtægter o. lign.</b>			
Bankrenter .....	0	0	4.072
Hovedstandsættelsesfonden .....	5.700	7.000	11.995
	<u>5.700</u>	<u>7.000</u>	<u>16.067</u>
<b>12 Skat</b>			
Skat, beregnet .....	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>13 Overføres til hovedstandsættelsesfond</b>			
Indbetalinger .....	570.006	570.000	475.005
Indvundne renter .....	5.694	11.000	11.995
	<u>575.700</u>	<u>581.000</u>	<u>487.000</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2012/2013 (fortsat)

	2012/13	2011/12
<b>14 Ejendomme</b>		
Anskaffelsessum		
Saldo primo.....	18.689.152	18.689.152
Årets tilgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	18.689.152	18.689.152
Opskrivninger		
Saldo primo.....	145.410.848	145.410.848
Årets opskrivninger.....	0	0
Tilbageførelse af tidligere års opskrivninger.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	145.410.848	145.410.848
Dagsværdi ultimo.....	<u>164.100.000</u>	<u>164.100.000</u>
Offentlig ejendomsværdi.....	<u>265.000.000</u>	<u>265.000.000</u>
<b>15 Tele-IT-Døranlæg</b>		
Saldo primo.....	2.200.361	2.200.361
Årets tilgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	2.200.361	2.200.361
Tidligere års afskrivninger .....	1.713.274	1.493.238
Årets afskrivninger .....	<u>220.036</u>	<u>220.036</u>
	267.051	487.087
Bogført værdi ultimo.....	<u>267.051</u>	<u>487.087</u>
<b>16 Driftsmidler</b>		
Anskaffelsessum primo.....	446.460	446.460
Årets tilgang til kostpris.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	446.460	446.460
Samlet anskaffelsessum ultimo.....	<u>446.460</u>	<u>446.460</u>
Samlede afskrivninger primo.....	151.389	111.953
Årets afskrivninger .....	<u>39.436</u>	<u>39.436</u>
	190.825	151.389
Samlede afskrivninger ultimo.....	<u>190.825</u>	<u>151.389</u>
Balanceværdi ultimo.....	<u>255.635</u>	<u>295.071</u>

## NOTER TIL REGNSKABET 2012/2013 (fortsat)

		2012/13	2011/12
<b>17 Likvidebeholdninger</b>			
Kassebeholdning .....		15.602	921
Nordea .....		<u>2.804.948</u>	<u>3.809.600</u>
		<u>2.820.550</u>	<u>3.810.521</u>
<b>18 Andelskapital</b>	Antal	m <sup>2</sup>	Kr.
Andelskapital pr. 30. juni 2013.....	278	<u>15.833,50</u>	<u>2.825.305</u>
Der er ved sammenlægninger udgået i alt 4 lejligheder.			
<b>19 Opskrivningshenlæggelser</b>			
Samlede akkumulerede opskrivinger primo.....		145.410.848	145.410.848
Regulering dagsværdi.....		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>145.410.848</u>	<u>145.410.848</u>
<b>20 Overført overskud (Gevinst- og tabskonto)</b>			
Saldo primo.....		-1.902.706	-1.173.099
Overført af årets resultat .....		<u>537.801</u>	<u>-729.607</u>
		<u>-1.364.905</u>	<u>-1.902.706</u>
<b>21 Hovedistandsættelsesfond</b>			
Saldo primo.....		3.587.711	3.617.147
Afskrivninger vaskeri.....		-39.436	-39.436
Årets anvendelse.....		-158.837	-477.000
Henlagt af årets driftsresultat, jf. note 13.....		<u>575.700</u>	<u>487.000</u>
		<u>3.965.138</u>	<u>3.587.711</u>

Hovedistandsættelsesfondens midler er ikke placeret i en bank.

Foreningen har af rentehensyn valgt at nedbringe prioritetsgælden. Anvendelse af hovedistandsættelsesfondens midler vil kræve optagelse af yderligere prioritetsgæld.



## NOTER TIL REGNSKABET 2012/2013 (fortsat)

	2012/13	2011/12
<b>22 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld primo.....	7.390.787	8.666.684
Optagelse af lån.....	3.928.000	0
Indfrielse af lån.....	5.378.154	0
Årets afdrag .....	1.173.491	1.275.897
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld i alt ultimo.....	4.767.142	7.390.787
	<hr/>	<hr/>
BRF Kredit, restløbetid 2 år, 3,1454% (fast rente) (081-289).....	919.241	3.332.369
BRF Kredit, restløbetid 0 år, 4,1039% (fast rente) (085-609).....	0	4.058.418
BRF Kredit, restløbetid 11,75 år, 1,2499% (RTL-F3) (094-017)....	3.847.902	0
	<hr/>	<hr/>
I alt .....	4.767.142	7.390.787
	<hr/>	<hr/>
Heraf forfalder indenfor 1 år .....	759.019	1.319.000
Efter 1 år, og senere forfalder .....	4.008.123	6.071.787
Efter 5 år forfalder .....	2.279.811	2.745.507
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi af prioritetsgælden udgør.....	4.726.449	7.423.793
	<hr/>	<hr/>
Der er ikke indgået finansielle aftaler af nogen art (som f.eks. renteswaps) angående foreningens prioritetsgæld.		
<b>23 Skyldige omkostninger</b>		
Revision.....	40.000	40.000
Intern revision.....	10.000	0
Varmeregnskab, afsat .....	72.000	80.000
Skyldig A-skat m.v. ....	6.398	8.454
Skyldig fjernvarme .....	69.297	65.099
Skyldige håndværkerudgifter m.m. ....	161.367	82.033
Diverse.....	153.054	7.910
	<hr/>	<hr/>
	512.116	283.496
	<hr/>	<hr/>

### 24 Udskudt skat

Landsretten har afsagt dom om, at der udløses beskatning, når den sidste lejlighed i foreningen, der har været udlejet til et ikke-medlem, overgår til at blive benyttet af et medlem på andelsbasis. Beskatningen vil ifølge landsretten i givet fald omfatte alle de lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået til ændret anvendelse.

Der er for nærværende ikke afsat til eventuel skat som følge af landsrettens kendelser, idet beskatning forudsætter, at den sidste udlejede lejlighed rent faktisk overgår til ændret anvendelse.

Den eventuelle forpligtelse kan med udgangspunkt i nærværende regnskab opgøres til ca. kr. 444.000.

### 25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, lydende på kr. 1.070.000, anvendes p.t. ikke.

Der er afgivet garanti på i alt kr. 412.082 for lån til delvis finansiering af overdragelsessum, i henhold til vedtægternes § 16.

## ANDELENES PRIS

- 1.0 I henhold til generalforsamlingsbeslutning fastsættes andelskronen med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering.

Bestyrelsen foreslår med baggrund heri, at der ved salg i tiden indtil næste generalforsamling godkendes en samlet pris for andelene på kr. 246.777.922 uden månedlige prisstigninger.

Bestyrelsens forslag svarer til den maksimale pris iflg. pkt. 2.1 jf. nedenfor med fradrag af kr. 10.000.000 og udgør 96,11 % af denne.

- 2.0 Beregning af maksimale andelskroneværdier.

- 2.1 Højeste lovlige pris efter andelsboligforeningsloven kan efter § 5 stk. 2 litra c (offentlig vurdering) opgøres som følger:

Regnskabsmæssig egenkapital .....	156.104.279
Regulering fra dagsværdi til offentlig vurdering.....	100.900.000
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi .....	40.694
Tele-IT-Døranlæg, fragår .....	<u>-267.051</u>
Maksimal pris pr. 30/6 2013.....	<u>256.777.922</u>
Den maksimale pris er opgjort med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering.....	<u>265.000.000</u>

- 3.0 Den samlede pris kr. 246.777.922 fordeles på de enkelte andele efter følgende principper:

- 3.1 Totalfordeling, jf. vedtægternes § 6.1

	I alt	Pr. fordelingstal (m <sup>2</sup> )
Andelskapital .....	2.825.305	178,44
Indskud, altanrenovering 1991/92 .....	9.233.031	Variabelt
Formue herudover .....	<u>234.719.586</u>	14.824,24
	<u>246.777.922</u>	

Det samlede fordelingstal udgør 15.833,5 (m<sup>2</sup>).

- 3.2 Fordeling af indskud, altanrenovering

	Fordelingstal i alt	Kr. i alt	Pr. fordelingstal (m <sup>2</sup> )
0 altaner .....	324,5	131.998	406,77
1 altan .....	2.486,0	1.209.335	486,46
2 altaner .....	<u>13.023,0</u>	<u>7.891.698</u>	605,98
I alt .....	<u>15.833,5</u>	<u>9.233.031</u>	

- 4.0 Rekapitulation af pris pr. fordelingstal

	Andelskapital	Altanrenovering	Formue herudover	
0 altaner:.....	178,44 +	406,77 +	14.824,24 =	15.409,45
1 altan:.....	178,44 +	486,46 +	14.824,24 =	15.489,14
2 altaner:.....	178,44 +	605,98 +	14.824,24 =	15.608,66

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

## ANDELENES PRIS PR. LEJLIGHEDSTYPE

### 5.0 Andelenes pris pr. lejlighedstype pr. 30. juni 2012

Fordelingstal (m2) :	Antal lejligheder	0 altaner:	1 altan *:	2 altaner:
39,50	29	608.673,28	611.821,03	616.542,07
40,00	4	616.378,00	619.565,60	624.346,40
41,00	17	631.787,45	635.054,74	639.955,06
41,50	4	639.492,18	642.799,31	647.759,39
43,00	5	662.606,35	666.033,02	671.172,38
45,00	5	693.425,25	697.011,30	702.389,70
47,50	1	731.948,88	735.734,15	741.411,35
49,00	4	755.063,05	758.967,86	764.824,34
** 51,50	1	793.586,68	797.690,71	803.845,99
53,00	4	816.700,85	820.924,42	827.258,98
*** 54,00	1	832.110,30	836.413,56	842.867,64
55,50	3	855.224,48	859.647,27	866.280,63
56,00	14	862.929,20	867.391,84	874.084,96
57,00	123	878.338,65	882.880,98	889.693,62
57,50	5	886.043,38	890.625,55	897.497,95
58,00	5	893.748,10	898.370,12	905.302,28
62,00	5	955.385,90	960.326,68	967.736,92
63,00	5	970.795,35	975.815,82	983.345,58
63,50	1	978.500,08	983.560,39	991.149,91
64,00	4	986.204,80	991.304,96	998.954,24
66,00	1	1.017.023,70	1.022.283,24	1.030.171,56
67,50	18	1.040.137,88	1.045.516,95	1.053.584,55
79,00	2	1.217.346,55	1.223.642,06	1.233.084,14
85,00	5	1.309.803,25	1.316.576,90	1.326.736,10
97,00	6	1.494.716,65	1.502.446,58	1.514.040,02
98,00	1	1.510.126,10	1.517.935,72	1.529.648,68
114,00	3	1.756.677,30	1.765.761,96	1.779.387,24
124,50	1	1.918.476,53	1.928.397,93	1.943.278,17
170,00	1	2.619.606,50	2.633.153,80	2.653.472,20
	<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 lejligheders pris skal på trods af den ene altan findes under linien : 2 altaner.

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

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

