

Andelsboligforeningen Damgården

Årsrapport 1. januar - 31. december 2023
(33. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Årsrapportens godkendelse	4
Revisionspåtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse for året 2023.....	10
Balance pr. 31. december 2023.....	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter 1 - 18	14 - 25
Værdiansættelse af andele	26 - 28

Foreningsoplysninger

FORENING :

Andelsboligforeningen Damgården

Hjemstedskommune : København

Ejendom : Matr. nr. 2413 m.fl. Vigerslev København

Beliggenhed : Valby Langgade 226-254, Højdedraget 2-12,
Ålholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65 og Vestervang 5

Antal lejligheder : 187 beboelseslejligheder, 6 erhvervslejemål
I alt 15.575 kvm.

Opførelsesår : 1928

Regnskabsperiode 1. januar 2023 - 31. december 2023

BESTYRELSE

Alex Andersen, formand

Ole Nissen

Keld Dreier

Michael Christensen

Karin Larsen

ADMINISTRATOR

Qvortrup Administration A/S

Lyngbyvej 28, 2. tv.

2100 København Ø

REVISION

Advisor Revision - Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Århusgade 88, 5. sal

2100 København Ø

Årsrapportens godkendelse

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Damgården skal vi efter bedste overbevisning bekræfte :

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger, herunder notekrav og nøgletal.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som er ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.

København, den / 2024

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

København, den / 2024

I bestyrelsen:

Alex Andersen

Ole Nissen

Keld Dreier

Michael Christensen

Karin Larsen

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2024

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Damgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Damgården for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 - 18. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 revisorers 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator , er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator , har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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.

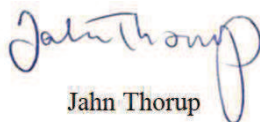
Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- 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 foreningens bestyrelse og administrator 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.

København, den 2. april 2024

Advisor Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 34 21 37 98



Jahn Thorup
statsautoriseret revisor
mne 10047

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Damgården er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Indtægter

Boligafgift og leje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Foreningens ejendom 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 opskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Installationer og driftmidler måles (optages) til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger er baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider :

Tagrenovering : 40 år

Traktor : 10 år

Altaner : 30 år

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kursværdi på balancedagen.

Øvrig gæld

Øvrig gæld måles til nominel værdi på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2023

Budget 2023		Note	2023	2022
<u>INDTÆGTER</u>				
7.988.000	Boligafgift.....		7.986.452	7.987.615
441.000	Lejeindtægt.....	1	437.757	426.237
117.000	Diverse indtægter.....	2	198.219	184.837
0	Renteindtægter.....		26.142	0
<u>8.546.000</u>	<u>INDTÆGTER I ALT</u>		<u>8.648.570</u>	<u>8.598.689</u>
<u>UDGIFTER</u>				
2.308.350	Prioritetsydelse.....		2.307.747	1.940.661
<u>1.239.900</u>	<u>Heraf prioritetsafdrag</u>		<u>1.239.938</u>	<u>1.085.817</u>
1.068.450	Prioritetsrenter (inkl. erhvervskroner)		1.067.809	854.844
1.934.550	Ejendomsskatter og afgifter.....	3	1.849.502	1.831.901
226.000	Forsikringer.....	4	313.583	215.326
1.023.700	Viceværtløn m.m.....	5	982.215	960.727
335.000	Renholdelse.....	6	346.593	337.055
270.000	El		246.733	268.438
365.000	Administrationshonorar.....		390.468	351.288
33.000	Revision- og regnskabsassistance.....		33.500	33.000
449.400	Administrationsudgifter.....	7	311.326	288.707
1.699.000	Vedligeholdelse.....	8	1.340.576	9.662.006
691.250	Afskrivninger.....	9	691.225	691.225
0	Kurstab og låneomkostninger		0	30.800
0	Renteomkostninger, bank		0	34.634
0	Skat af årets indkomst.....		0	7.226
<u>8.095.350</u>	<u>UDGIFTER I ALT</u>		<u>7.573.530</u>	<u>15.567.177</u>
<u>450.650</u>	<u>ÅRETS RESULTAT</u>		<u>1.075.040</u>	<u>- 6.968.488</u>
450.650	Årets resultat.....		1.075.040	- 6.968.488
<u>- 1.239.900</u>	<u>Prioritetsafdrag</u>		<u>- 1.239.938</u>	<u>- 1.085.817</u>
- 789.250			- 164.898	- 8.054.305
691.250	Afskrivninger og henlæggelser.....		691.225	691.225
<u>- 98.000</u>	<u>KONTANT RESULTAT</u>		<u>526.327</u>	<u>- 7.363.080</u>

Bestyrelsen foreslår nedenstående resultatdisponering :

Overført resultat.....	<u>1.075.040</u>
	<u>1.075.040</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen	10	376.374.326	339.479.426
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2022 kr. 206.000.000)			
Altaner	11	<u>8.325.674</u>	<u>8.720.574</u>
		384.700.000	348.200.000
Traktor m.m.....	12	<u>299.213</u>	<u>349.082</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>384.999.213</u>	<u>348.549.082</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Bankindeståender.....	13	8.505.983	7.345.189
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		339.056	170.113
Andre tilgodehavender		17.295	0
Tilgodehavende forsikring.....		103.751	0
Mellemregning med administrator.....		5.828	569
Forudbetalte omkostninger		<u>109.660</u>	<u>92.995</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>9.081.573</u>	<u>7.608.866</u>
AKTIVER IALT.....		<u>394.080.786</u>	<u>356.157.948</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>EGENKAPITAL</u>			
Andelsindskud		2.659.081	2.659.081
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		349.618.213	312.476.857
Overført resultat		-62.869.433	-56.053.077
Egenkapital ekskl. reserver		289.407.861	259.082.861
Reserveret til mødegåelse af værdiforringelse af ejd.		64.435.935	58.223.087
Reserveret tilkøb af loftsarealer		6.000.000	6.000.000
Egenkapital i alt		<u>359.843.796</u>	<u>323.305.948</u>
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Prioritetsgæld.....	14	30.644.876	30.206.266
Forudbetalt husleje og depoter.....		166.706	171.096
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>30.811.582</u>	<u>30.377.362</u>
 Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.623.826	1.588.466
Afholdt a'conto.....		- 1.291.716	- 1.148.112
		332.110	440.354
Uafregnede salg.....		2.508.218	1.046.807
Forudbetalt boligafgift (restancekonto).....		59.775	131.193
Anden gæld	15	91.366	67.624
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	16	433.939	788.660
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>3.425.408</u>	<u>2.474.638</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>34.236.990</u>	<u>32.852.000</u>
 PASSIVER I ALT		 <u><u>394.080.786</u></u>	 <u><u>356.157.948</u></u>
 Eventualforpligtelse	17		

Egenkapitalopgørelse

	31/12 2023	31/12 2022
Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.659.081	2.659.081
Regnskabsårets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Andelsindskud i alt	<u>2.659.081</u>	<u>2.659.081</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	312.476.857	317.335.501
Regnskabsårets opskrivning	<u>37.141.356</u>	<u>- 4.858.644</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt.....	<u>349.618.213</u>	<u>312.476.857</u>
Overført resultat		
Overført resultat primo.....	- 56.053.077	- 60.887.994
Regnskabsårets resultat.....	1.075.040	- 12.968.488
Overført til værdiforringelse af ejendom.....	- 6.212.848	11.776.913
Regnskabsårets kursregulering prioritetsgæld.....	<u>- 1.678.548</u>	<u>6.026.492</u>
Overført resultat i alt.....	<u>-62.869.433</u>	<u>-56.053.077</u>
Egenkapital før andre reserver i alt (fordelbar Egenkapital).....	<u>289.407.861</u>	<u>259.082.861</u>
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Reserveret til mødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	58.223.087	70.000.000
Regnskabsårets tilgang.....	<u>6.212.848</u>	<u>- 11.776.913</u>
Saldo ultimo	<u>64.435.935</u>	<u>58.223.087</u>
Reserveret tilkøb af loftsarealer		
Saldo primo	6.000.000	0
Regnskabsårets tilgang.....	<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
Saldo ultimo	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Reserver i alt (ikke bunden).....	<u>70.435.935</u>	<u>64.223.087</u>
Egenkapital i alt	<u>359.843.796</u>	<u>323.305.948</u>

NOTER

Budget 2023	<u>Note 1 - Lejeindtægt</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Lejeindtægt.....	86.738	82.917
333.000	Erhvervslejeindtægt	188.373	179.489
	Leje loftsrum m.m.....	1.200	1.200
0	Kælderleje m.m.....	59.167	61.071
108.000	Lejeindtægter haver	102.279	101.560
<u>441.000</u>		<u>437.757</u>	<u>426.237</u>

<u>Note 2 - Diverse indtægter</u>			
	0 Salær for salg af andelslejligheder	103.494	85.447
75.000	Ventelistegebyr.....	35.225	28.225
0	Fremlejeafgift	12.000	4.000
42.000	Kontingent DMC.....	47.500	41.700
0	Indtægtsført vedrørende tidligere år	0	25.465
<u>117.000</u>		<u>198.219</u>	<u>184.837</u>

<u>Note 3 - Ejendomsskatter og afgifter</u>			
834.750	Ejendomsskatter	834.761	834.761
544.800	Renovation	544.804	453.764
550.000	Vandafgift	464.921	538.762
5.000	Rottebekæmpelse m.m.....	5.016	4.614
<u>1.934.550</u>		<u>1.849.502</u>	<u>1.831.901</u>

NOTER - fortsat

Budget 2023	<u>Note 4 - Forsikringer</u>	2023	2022
200.000	Ejendom.....	258.287	190.048
0	Skadedyrsforsikring.....	30.154	0
0	Netbanksforsikring.....	1.046	0
26.000	Motorkøretøj + maskiner	20.058	19.732
	Lovpligtig arbejdsskade	4.038	5.546
226.000		313.583	215.326

Note 5 - Viceværterløn m.m.

995.000	Løn vicevært.....	830.995	824.505
0	Pension vicevært	121.044	130.911
	Regulering, feriepengeforpligtelse.....	0	- 17.956
15.000	ATP, AER, barselsfond m.v.....	17.349	14.784
7.700	Dagpengeforsikring.....	7.736	3.876
0	Refusion sygepengeforsikring.....	- 2.107	0
0	Personaleomkostninger	3.730	3.267
6.000	Arbejdstøj.....	3.468	1.340
1.023.700		982.215	960.727

Note 6 - Renholdelse

260.000	Trappevask, bureau.....	256.728	258.960
65.000	Vinduespolering, bureau	64.840	63.340
0	Bortkørsel affald.....	14.025	3.625
0	Afrensning graffiti.....	0	4.075
10.000	Snerydning og saltning samt rengøringsartikler.....	11.000	7.055
335.000		346.593	337.055

NOTER - fortsat

Budget		2023	2022
2023	Note 7 - Administrationsudgifter		
17.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	11.863	15.464
0	TV-afgifter, netto.....	- 111	3.937
75.000	Advokat	20.469	49.375
20.000	Abonnementer.....	15.720	16.782
43.250	Varmeregnskab	45.966	41.936
27.650	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	27.650	27.650
5.000	Stempel og gebyrer.....	9.413	0
5.000	Kontorartikler og porto m.m	3.465	4.261
0	IT-drift.....	5.414	0
35.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	44.286	24.717
2.000	Udgifter, arrangementer.....	0	0
0	Gaver og blomster.....	0	2.685
14.000	Kontorinventar og øvrige småanskaffelser m.m.....	5.672	20.983
20.000	Telefon og internet inkl. servicebesøg.....	35.144	15.292
65.000	Vurdering tilkøb af loftsarealer	0	0
50.000	Landmåler.....	55.125	0
62.000	Honorar valuar.....	31.250	65.625
8.500	Diverse.....	0	0
449.400		311.326	288.707

NOTER - fortsat

Budget 2023	<u>Note 8 - Vedligeholdelse ordinær</u>	2023	2022
60.000	Murer.....	53.935	100.750
75.000	Snedker og tømrer	23.341	30.913
65.000	Blikkenslager.....	150.793	61.760
40.000	Elektriker samt elektriske artikler.....	86.617	37.225
35.000	Maler	6.126	116.319
0	Glarmester.....	4.420	0
100.000	Gård, vej og have inkl. 7 nye havestier (174.425).....	358.679	50.309
7.000	Grønne tage	0	132.987
15.000	Redskaber DMC	13.886	0
0	Teknisk rådgivning,	0	13.406
0	Etablering af nyt internet	0	32.060
0	Selvrisiko forsikring.....	6.348	3.592
125.000	Låsesmed inkl. salg af nøglebrikker	152.776	15.939
45.000	Varmeanlæg.....	35.258	10.381
10.000	Legeplads.....	16.214	0
0	Asfaltarbejde.....	13.038	0
0	Køleskab	0	3.243
0	Skadedyrsbekæmpelse	14.019	22.488
15.000	Værktøj, redskaber m.v.....	31.919	31.367
12.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	1.200	2.923
25.000	Diverse.....	11.421	19.522
629.000		979.990	685.184

Note 8 A -Genopretning/renovering vedligeholdelse

153.000	Dørprojekt	216.936	7.066.000
150.000	Maling af køkkendøre	0	0
0	Legeplads	0	490.701
217.000	Lys over hovedopgangsdøre	0	0
0	Etablering af nye cykelkælder nedgange	0	212.990
200.000	Kloakker dræn og sandfangsdøre.....	64.975	1.207.131
350.000	Forhaveprojekt	78.675	0
1.070.000		360.586	8.976.822
1.699.000	Vedligeholdelse i alt	1.340.576	9.662.006

NOTER - fortsat

<u>Note 9 - Afskrivninger</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
246.450	Tagrenovering 1/40	246.456	246.456
49.900	Traktor 1/10	49.869	49.869
394.900	Altaner 1/30	394.900	394.900
<u>691.250</u>		<u>691.225</u>	<u>691.225</u>

Note 10 - Ejendommen

Anskaffelsessum

Primo	21.826.988	21.826.988
-------------	------------	------------

Fjernvarmeanlæg

Anskaffelsessum iflg. byggeregnskab.....	11.821.067		
Tilskud fra Københavns Belysningsvæsen.....	- 247.500		
	<u>11.573.567</u>		
Dækket af andelshaveres egenfinansiering.....	4.034.926		
	<u>7.538.641</u>		
Afskrevet tidligere år.....	- 7.538.641	0	0

Vinduesprojekt

Anskaffelsessum fra tidligere år.....	8.587.201		
Afskrevet tidligere år.....	-8.587.201	0	0

Tagrenovering

Afholdte udgifter, primo	9.858.245		
Afskrevet tidligere år.....	-4.682.664		
Afskrevet for året 1/40 (20. år)	-246.456	4.929.125	5.175.581

IT-forbindelse

TDC internet.....	1.567.762		
Indbetalt amortisering tidligere år.....	-1.567.762	0	0
		<u>26.756.113</u>	<u>27.002.569</u>

Opskrivning til valuarværdi :

Opskrivning primo	312.476.857		
Årets regulering	37.141.356	349.618.213	312.476.857
		<u>376.374.326</u>	<u>339.479.426</u>

NOTER - fortsat

Note 11 - Altaner	2023	2022
Håndværkerudgifter	12.696.380	12.696.380
Advokat for byggestyring	472.500	472.500
Gebyrer byggesagsbehandling	101.140	101.140
Renter	26.966	26.966
Låneomkostninger kreditforeningslån	135.016	135.016
	<u>13.432.002</u>	<u>13.432.002</u>
Indbetalinger	-1.585.358	-1.585.358
	<u>11.846.644</u>	<u>11.846.644</u>
Afskrevet tidligere år.....	-3.126.070	
Afskrevet for året 1/30 (9. år)	-290.350	
Afskrevet for året 1/30 (5. år)	-104.550	-3.126.070
	<u>-3.520.970</u>	<u>-3.126.070</u>
	<u>8.325.674</u>	<u>8.720.574</u>

Note 12 - Traktor m.m.

Anskaffelsessum traktor.....	498.689	498.689
	498.689	498.689
Afskrevet tidligere år.....	149.607	
Afskrivning traktor 1/10 (4. år).....	49.869	149.607
	<u>199.476</u>	<u>149.607</u>
	<u>299.213</u>	<u>349.082</u>

Note 13 - Bankindeståender

Nykredit, erhvervskonto	7.744.051	6.580.328
Nykredit, erhvervskonto	134	3.063
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto	761.798	761.798
	<u>8.505.983</u>	<u>7.345.189</u>

NOTE R - fortsat

Note 14 - Prioritetsgæld	Oprindelig	Restgæld	Kursværdi
Nykredit 2,3568% (restløbetid 19,5 år).....	32.981.000	25.148.575	23.099.098
Nykredit 2,0228% (restløbetid 25,25 år).....	3.083.000	2.696.480	2.369.413
Nykredit 5,2056% (restløbetid 19 år).....	5.200.000	5.022.172	5.176.365
	41.264.000	32.867.227	30.644.876

	Renter	Afdrag
Nykredit 2,3568% (udløb 2047).....	713.450	1.004.699
Nykredit 2,0228% (udløb 2050).....	66.869	81.748
Nykredit 5,2056% (udløb 2043).....	287.490	153.491
	1.067.809	1.239.938

Note 15 - Anden gæld	2023	2022
Feriepengeforpligtelse viceværter	33.835	33.835
Skyldig A-skat m.v.....	44.935	21.719
Skyldig pension	10.116	10.366
ATP m.m.....	2.480	1.704
	91.366	67.624

Note 16 - Kreditorer og skyldige omkostninger

Kreditorer.....	375.439	636.910
Revision 2023	33.500	33.000
Afsat honorar valuar	25.000	118.750
	433.939	788.660

NOTER - fortsat

Note 17 - Eventualforpligtelse

Ifølge kendelse fra Landsskatteretten og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor den sidste lejlighed overgår fra udleje til et ikke-medlem til benyttelse af et medlem på andelsbasis. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jf. selskabsskattelovens § 5 stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 18. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

NOTER - fortsat

Note 18 - Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsrapporten. Disse nøgleoplysninger følger her :

Nøgleoplysninger og nøgletal

Fordeling af lejligheder.

- A 1 Andelsboligforeningen Damgården
A 2 Valby Langgade 226 - 254 , Vestervang 5, Bramslykkevej 35 - 65, Ålholmvej
13 - 15, Højdedraget 2 - 12, 2500 Valby
A 3 CVR. nr. 14 59 61 43

	Boligtype	Antal	M2
B 1	Andelslejligheder	185	14.773
	Erhvervslejemål (andel)	4	427
	Erhvervslejemål	2	239
B 3	Boliglejemål	2	136
B 5	Øvrige arealer (kælder, garager m.v.)	0	0
B 6	Antal i alt	193	15.575

	Fordelingstal:	BBR	Opmålt areal	Indskud
C 1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			X
C 2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift	X		
D 1	Stiftet:			1990
D 2	Ejendommens opførselsår:			1928

NOTER - fortsat

Note 18 - Nøgletal

Hæftelse:

E 1 Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, og som ikke forrentes, jf. vedtægterne.

Medlemmerne hæfter alene solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld (også for lån sikret ved ejerpantebreve), for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende jf. vedtægterne.

Panthaver har ikke taget forbehold herfor.

	Anvendt vurderingsprincip:	Valuarvurdering	
		Nej	
		Kr.	Kr. pr. m2 total
F 1	Anvendt vurderingsprincip:		
F 1 a	Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020		
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	384.700.000	24.700
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	70.435.935	4.522
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdien	18,31%	

Eventualforpligtelser:

G 1 Vi har ikke modtaget oplysninger fra Statens Administration vedrørende offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G 3 Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt

NOTER - fortsat

Note 18 - Nøgletal

	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
	andel	total
Valuarvurdering	25.309	24.700
Offentlig ejendomsvurdering	13.944	13.226
Anskaffelsessum	2.375	2.252
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.703	1.615
K 1 Foreslået andelsværdi	19.590	18.582
K 3 Teknisk andelsværdi	21.293	20.197
Reserver uden for andelsværdi	0	0
	Totaler	Kr./pr. m2
H 1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	7.986.452	541
Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	188.373	13
Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	86.738	6
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
	Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	1.340.576	15
Øvrige omkostninger	5.165.145	59
Finansielle poster, netto	1.067.809	12
Afdrag	1.239.938	14
		100
<hr/>		
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter		92
<hr/>		

NOTER - fortsat

Note 18 - Nøgletal

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	10	-472	73

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M 1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	35	44	63
M 2	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	169	576	23
M 3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	204	620	86

Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

P				<u>91%</u>
----------	--	--	--	------------

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	70	74	84

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder.

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel.

Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Anskaffelsespris	Ejendomsvurdering	Mægler vurdering
Egenkapital ifølge balance.....	289.407.861	289.407.861	289.407.861
Regulering af ejendommens værdi.....	- 349.618.213	- 178.700.000	0
Kursregulering af prioritetsgæld.....	2.222.351	0	0
ANDELENES VÆRDI	- 57.988.001	110.707.861	289.407.861
Andelsindskud, excl. egen andel.....	2.641.277	2.641.277	2.641.277
Andelenes maksimale kurs.....	-2.195,45	4.191,45	10.957,12

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

Bestyrelsen foreslår følgende

andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:

Ifølge "lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes en andelsværdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

Nedenfor er udregnet maksimalprisen med udgangspunkt i valuarvurdering af ejendommen på kr. 384.700.000 ifølge vedtægterne samt andelsboligloven §5 stk. 2 litra b :

Ejendommen blev den 31. december 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet STAD Valuar til en kontant handelspris på kr. 384.700.000

Valuarværdien på kr. 384.700.000 , er baseret på en 15-årig DCF-beregning med en forrentningsprocent på 3,15 % og en markedsleje på kr. 1.445 pr. kvm. på boliglejemaal. Valuarvurdering er gældende i 18 måneder fra 31. december 2023.

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

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3,15 pct. til 3,40 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 35,4 mio. kr.. Et tilsvarende fald i afkastsatsen fra 3,15 pct. til 2,90 pct. vil tilsvarende betyde en stigning i dagsværdien med 54,8 mio. kr.

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

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

Foreningens egenkapital pr. 31. december 2023 ifølge årsregnskab..... 289.407.861

Andelsværdi for 2023 289.407.861

Andelskronens kurs for 2023 (259.082.861 : (2.659.081- 17.804))..... 10.957,12

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs kr. 10.957

Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2022	9.809
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2021	9.809
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2020	6.314
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2019	6.314
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2018	6.314
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2017	6.314
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2016	6.314
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2015	5.740
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2014	5.740
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2013	5.740
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2012	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2011	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2010	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2009	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2008	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2007	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2006	5.060
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2005	3.700
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2004	2.020
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2003	1.021
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2002	968
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2001	956

Ole Nissen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Nissen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Damgården (177)
ID: b45d6a89-1687-44d4-bb9c-63e3e8feb8de
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 10:05:11
Underskrevet med MitID



Visning fravalgt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karin Larsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Damgården (177)
ID: 378ab1ee-20f9-4072-8f2c-f82b02422a08
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 14:08:56
Underskrevet med MitID



Keld Dreier

Navnet returneret af dansk MitID var:
Keld Kjær Dreier
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Damgården (177)
ID: 3c3700da-7e27-4c67-a8d2-d9548f77a92e
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 10:24:32
Underskrevet med MitID



Alex Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Alex Valdemar Oluf Andersen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Damgården (177)
ID: dd99dad7-a3a5-4cbb-b312-96eacb53128f
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 11:58:45
Underskrevet med MitID



Andreas Elleby

Navnet returneret af dansk MitID var:
Andreas Heldgaard Elleby
Dirigent
ID: 329f48da-ffdc-460b-82d8-6459d88b00ca
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 13:04:46
Underskrevet med MitID

