

Andelsboligforeningen Damgården

**Årsrapport 1. januar - 31. december 2024
(34. regnskabsår)**

Århusgade 88, 5.sal , 2100 København Ø
Tlf.: 29 61 96 48 – Mobil: 28 57 10 58
E-mail: jth@advisor-revision.dk
CVR nr. 34 21 37 98

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Årsrapportens godkendelse	4
Revisionspåtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse for året 2024.....	10
Balance pr. 31. december 2024.....	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 2024 - 31. december 2024

BESTYRELSE

Alex Andersen, formand

Ole Nissen

Keld Dreier

Dennis A. Jensen

Karin Larsen

ADMINISTRATOR

Hupfeld Ejendomsadministration A/S

Viemosevej 62

2610 Rødovre

REVISION

Advisor Revision - Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Århusgade 88, 5. sal

2100 København Ø

Århusgade 88, 5.sal , 2100 København Ø
Tlf.: 29 61 96 48 – Mobil: 28 57 10 58
E-mail: jth@advisor-revision.dk
CVR nr. 34 21 37 98

Side 3

Årsrapportens godkendelse

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2024 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 / 2025

Administrator:

Hupfeld Ejendomsadministration A/S

København, den / 2025

I bestyrelsen:

Alex Andersen

Ole Nissen

Keld Dreier

Dennis A. Jensen

Karin Larsen

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2025

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Damgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Damgården for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 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 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.

Århusgade 88, 5.sal , 2100 København Ø
Tlf.: 29 61 96 48 – Mobil: 28 57 10 58
E-mail: jth@advisor-revision.dk
CVR nr. 34 21 37 98

Side 5

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

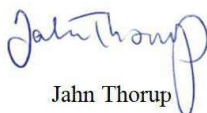
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 17. marts 2025

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.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2024

Budget 2024		Note	2024	2023
INDTÆGTER				
8.036.500	Boligafgift.....		8.318.411	8.031.403
459.000	Lejeindtægt.....	1	392.707	392.806
133.000	Diverse indtægter.....	2	313.444	198.219
75.000	Renteindtægter.....		133.709	26.142
8.703.500	INDTÆGTER I ALT		9.158.271	8.648.570
UDGIFTER				
2.302.200	Prioritetsydelse.....		2.301.487	2.307.747
1.273.650	Heraf prioritetsafdrag.....		1.273.643	1.239.938
1.028.550	Prioritetsrenter (inkl. erhvervskroner)		1.027.844	1.067.809
2.070.350	Ejendomsskatter og afgifter.....	3	2.024.954	1.849.502
297.200	Forsikringer.....	4	262.715	313.583
1.026.000	Viceværtløn m.m.....	5	1.035.480	982.215
457.000	Renholdelse.....	6	468.445	346.593
230.000	El		127.411	246.733
314.000	Administrationshonorar.....		313.625	390.468
66.000	Administration (Ovortrup)		66.000	0
35.000	Revision- og regnskabsassistance.....		35.000	33.500
361.650	Administrationsudgifter.....	7	293.615	311.326
2.317.000	Vedligeholdelse.....	8	2.444.753	1.340.576
691.250	Afskrivninger.....	9	691.225	691.225
0	Renteomkostninger		252	0
0	Skat af årets indkomst.....		7.131	0
8.894.000	UDGIFTER I ALT		8.798.450	7.573.530
- 190.500	ÅRETS RESULTAT		359.821	1.075.040
- 190.500	Årets resultat.....		359.821	1.075.040
- 1.273.650	Prioritetsafdrag.....		- 1.273.643	- 1.239.938
- 1.464.150			- 913.822	- 164.898
691.250	Afskrivninger og henlæggelser.....		691.225	691.225
- 772.900	KONTANT RESULTAT		- 222.597	526.327

Bestyrelsen foreslår nedenstående resultatdisponering :

Overført resultat.....	359.821
	<u>359.821</u>

Århusgade 88, 5.sal , 2100 København Ø
Tlf.: 29 61 96 48 – Mobil: 28 57 10 58
E-mail: jth@advisor-revision.dk
CVR nr. 34 21 37 98

Side 10

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen	10	380.569.226	376.374.326
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2022 kr. 206.000.000)			
Altaner	11	<u>7.930.774</u>	<u>8.325.674</u>
		388.500.000	384.700.000
Traktor m.m.....	12	<u>249.344</u>	<u>299.213</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>388.749.344</u>	<u>384.999.213</u>
 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Bankindeståender.....	13	8.333.802	8.505.983
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		122.503	339.056
Andre tilgodehavender		773.783	17.295
Tilgodehavende forsikring.....		0	103.751
Mellemregning med administrator.....		0	5.828
Forudbetalte omkostninger		<u>106.855</u>	<u>109.660</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>9.336.943</u>	<u>9.081.573</u>
 AKTIVER IALT.....		 <u>398.086.287</u>	 <u>394.080.786</u>

Århusgade 88, 5.sal , 2100 København Ø
Tlf.: 29 61 96 48 – Mobil: 28 57 10 58
E-mail: jth@advisor-revision.dk
CVR nr. 34 21 37 98

Side 11

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>EGENKAPITAL</u>			
Andelsindskud		2.663.800	2.659.081
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		354.059.569	349.618.213
Overført resultat		-62.357.056	-62.869.433
Egenkapital ekskl. reserver		294.366.313	289.407.861
Reserveret til mødegåelse af værdiforringelse af ejd.		64.171.551	64.435.935
Reserveret tilkøb af loftsarealer		6.000.000	6.000.000
Egenkapital i alt		364.537.864	359.843.796
<u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Prioritetsgæld.....	14	29.949.382	30.644.876
Forudbetalt husleje og depoter.....		176.706	166.706
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		30.126.088	30.811.582
Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.635.121	1.623.826
Afholdt a'conto.....		- 2.473.026	- 1.291.716
Varmeafregning.....		1.255.798	0
		417.893	332.110
Uafregnede salg.....		2.172.079	2.508.218
Forudbetalt boligafgift (restancekonto).....		163.456	59.775
Anden gæld	15	73.980	91.366
Mellemregning med administrator.....		5.375	0
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	16	589.552	433.939
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		3.422.335	3.425.408
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		33.548.423	34.236.990
PASSIVER I ALT.....		398.086.287	394.080.786
Eventualforpligtelse	17		

Århusgade 88, 5.sal , 2100 København Ø
Tlf.: 29 61 96 48 – Mobil: 28 57 10 58
E-mail: jth@advisor-revision.dk
CVR nr. 34 21 37 98

Side 12

Egenkapitalopgørelse

	31/12 2024	31/12 2023
Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.659.081	2.659.081
Regnskabsårets regulering.....	4.719	0
Andelsindskud i alt	2.663.800	2.659.081
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	349.618.213	312.476.857
Regnskabsårets opskrivning	4.441.356	37.141.356
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt.....	354.059.569	349.618.213
Overført resultat		
Overført resultat primo.....	- 62.869.433	- 56.053.077
Regnskabsårets resultat.....	359.821	1.075.040
Indgået vedrørende regulering af andele samt salg.....	466.321	0
Overført til værdiforringelse af ejendom.....	264.384	- 6.212.848
Regnskabsårets kursregulering prioritetsgæld.....	- 578.149	- 1.678.548
Overført resultat i alt.....	-62.357.056	-62.869.433
Egenkapital før andre reserver i alt (fordelbar Egenkapital).....	294.366.313	289.407.861
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Reserveret til mødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	64.435.935	58.223.087
Regnskabsårets tilgang.....	- 264.384	6.212.848
Saldo ultimo	64.171.551	64.435.935
Reserveret tilkøb af loftsarealer		
Saldo primo	6.000.000	6.000.000
Regnskabsårets tilgang.....	0	0
Saldo ultimo	6.000.000	6.000.000
Reserver i alt (ikke bunden).....	70.171.551	70.435.935
Egenkapital i alt	364.537.864	359.843.796

NOTER

Budget 2024	Note 1 - Lejeindtægt	2024	2023
	Lejeindtægt.....	85.661	86.738
401.000	Erhvervslejeindtægt	188.063	188.373
	Leje loftsrum m.m.....	1.200	1.200
0	Kælderleje m.m.....	57.879	59.167
58.000	Lejeindtægter haver	59.904	57.328
459.000		392.707	392.806
Note 2 - Diverse indtægter			
85.000	Salær for salg af andelslejligheder	60.000	103.494
0	Ventelistegebyr.....	42.000	35.225
0	Fremlejeafgift	0	12.000
48.000	Kontingent DMC.....	50.050	47.500
0	Indgået forbedringsudgifter samt salg af have.....	161.394	0
133.000		313.444	198.219
Note 3 - Ejendomsskatter og afgifter			
858.150	Ejendomsskatter	858.136	834.761
632.200	Renovation	635.162	544.804
580.000	Vandafgift	525.419	464.921
0	Rottebekæmpelse m.m.....	6.237	5.016
2.070.350		2.024.954	1.849.502

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2024	Note 4 - Forsikringer	2024	2023
238.000	Ejendom.....	214.911	258.287
32.000	Skadedyrsforsikring.....	30.500	30.154
1.200	Netbanksforsikring.....	2.130	1.046
26.000	Motorkøretøj + maskiner	11.000	20.058
	Lovpligtig arbejdsskade	4.174	4.038
<u>297.200</u>		<u>262.715</u>	<u>313.583</u>

Note 5 - Viceværtløn m.m.

995.000	Løn vicevært.....	871.622	830.995
0	Pension vicevært	136.026	121.044
	Regulering, feriepengeforpligtelse.....	0	0
18.000	ATP, AER, barselsfond m.v.....	17.328	17.349
0	Dagpengeforsikring.....	0	7.736
0	Refusion sygepengeforsikring.....	0	- 2.107
8.000	Personaleomkostninger	6.826	3.730
5.000	Arbejdstøj.....	3.678	3.468
<u>1.026.000</u>		<u>1.035.480</u>	<u>982.215</u>

Note 6 - Renholdelse

275.000	Trappevask, bureau.....	271.965	256.728
67.000	Vinduespolering, bureau	66.640	64.840
0	Hovedrengøring	117.938	0
0	Bortkørsel affald.....	0	14.025
115.000	Snerydning og saltning samt rengøringsartikler.....	11.902	11.000
<u>457.000</u>		<u>468.445</u>	<u>346.593</u>

Århusgade 88, 5.sal , 2100 København Ø
Tlf.: 29 61 96 48 – Mobil: 28 57 10 58
E-mail: jth@advisor-revision.dk
CVR nr. 34 21 37 98

Side 15

NOTER - fortsat

Budget 2024	Note 7 - Administrationsudgifter	2024	2023
15.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	18.574	11.863
0	TV-afgifter, netto.....	3.063	- 111
0	Advokat	12.500	20.469
85.000	Vurdering vedrørende tilkøb loftsarealer	0	0
15.000	Abonnementer.....	2.476	15.720
48.000	Varmeregnskab	46.380	45.966
27.650	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	27.650	27.650
8.500	Stempel og gebyrer.....	26.130	9.413
10.000	Kontorartikler og porto m.m.	14.630	3.465
5.000	IT-drift.....	5.528	5.414
50.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	47.407	44.286
0	Hjemmeside	8.888	0
0	Gaver og blomster.....	9.513	0
14.000	Kontorinventar og øvrige småanskaffelser m.m.....	0	5.672
40.000	Telefon og internet inkl. servicebesøg.....	37.775	35.144
0	Digital postkasse	1.250	0
0	Landmåler.....	0	55.125
35.000	Honorar valuar.....	30.000	31.250
0	Nøgleoplysningsskema m.v.	5.375	0
8.500	Diverse.....	- 3.524	0
361.650		293.615	311.326

NOTE R - fortsat

Budget 2024	Note 8 - Vedligeholdelse ordinær	2024	2023
45.000	Murer.....	8.731	53.935
50.000	Snedker og tømrer	45.765	23.341
130.000	Blikkenslager.....	127.068	150.793
50.000	Elektriker samt elektriske artikler.....	52.882	86.617
35.000	Maler	20.656	6.126
0	Glarmester.....	6.808	4.420
125.000	Gård, vej og have	147.170	358.679
40.000	Redskaber DMC	25.308	13.886
0	Teknisk rådgivning, klima.....	4.098	0
0	Selvrisiko forsikring.....	17.912	6.348
0	Låsesmed, samt rep port og salg af nøglebrikker	59.329	152.776
95.000	Varmeanlæg...inkl cts anlæg.....	128.364	35.258
15.000	Legeplads.....	20.625	16.214
0	Asfaltarbejde.....	0	13.038
0	Kloak.....	65.206	0
0	Skadedyrsbekæmpelse	1.250	14.019
15.000	Værktøj, redskaber m.v.....	46.636	31.919
8.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	17.344	1.200
0	Ensretning	11.497	0
86.000	Diverse.....	47.585	11.421
694.000		854.234	979.990

Note 8 A -Genopretning/renovering vedligeholdelse

350.000	Dørprojekt	156.970	216.936
200.000	Maling af køkkendøre	52.313	0
400.000	Termografering	15.000	0
224.000	Lys over hovedopgangsdøre	224.402	0
0	Haveprojekt vedtaget på GF.....	725.125	0
249.000	Varmemålere	229.126	0
0	Kloak dræn og sandfangsdøre.....	0	64.975
200.000	Forhaveprojekt	187.583	78.675
1.623.000		1.590.519	360.586
2.317.000	Vedligeholdelse i alt	2.444.753	1.340.576

NOTE R - fortsat

<u>Note 9 - Afskrivninger</u>		<u>2024</u>	<u>2023</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>
<u>Note 10 - Ejendommen</u>			
<u>Anskaffelsessum</u>			
Primo		21.826.988	21.826.988
<u>Fiernvarmeanlæg</u>			
Anskaffelsessum iflg. byggregnskab.....	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
<u>Vinduesprojekt</u>			
Anskaffelsessum fra tidligere år.....	8.587.201		
Afskrevet tidligere år.....	-8.587.201	0	0
<u>Tagrenovering</u>			
Afholdte udgifter, primo	9.858.245		
Afskrevet tidligere år.....	-4.929.120		
Afskrevet for året 1/40 (20. år)	-246.456	4.682.669	4.929.125
<u>IT-forbindelse</u>			
TDC internet.....	1.567.762		
Indbetalt amortisering tidligere år.....	-1.567.762	0	0
		<u>26.509.657</u>	<u>26.756.113</u>
Opskrivning til valuarværdi :			
Opskrivning primo	349.618.213		
Årets regulering	4.441.356	354.059.569	349.618.213
		<u>380.569.226</u>	<u>376.374.326</u>

NOTE R - fortsat

<u>Note 11 - Altaner</u>	2024	2023
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
	13.432.002	13.432.002
Indbetalinger	-1.585.358	-1.585.358
	11.846.644	11.846.644
Afskrevet tidligere år.....	-3.520.970	
Afskrevet for året 1/30 (10. år)	-290.350	
Afskrevet for året 1/30 (6. år)	-104.550	-3.520.970
	<u>7.930.774</u>	<u>8.325.674</u>

Note 12 - Traktor m.m.

Anskaffelsessum traktor.....	498.689	498.689
	498.689	498.689
Afskrevet tidligere år.....	199.476	
Afskrivning traktor 1/10 (5. år).....	49.869	199.476
	<u>249.344</u>	<u>299.213</u>

Note 13 - Bankindeståender

Nykredit, erhvervskonto	3.023.975	7.744.051
Nykredit, aftaleindlån	5.300.000	0
Nykredit, erhvervskonto	9.827	134
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto	0	761.798
	<u>8.333.802</u>	<u>8.505.983</u>

NOTE R - fortsat

<u>Note 14 - Prioritetsgæld</u>	<u>Oprindelig</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit 2,3568% (restløbetid 18,5 år).....	32.981.000	24.119.987	22.566.922
Nykredit 2,0228% (restløbetid 24,25 år).....	3.083.000	2.613.065	2.350.840
Nykredit 5,2056% (restløbetid 18 år).....	5.200.000	4.860.532	5.031.620
	<u>41.264.000</u>	<u>31.593.584</u>	<u>29.949.382</u>

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>
Nykredit 2,3568% (udløb 2047).....	684.544	1.028.588
Nykredit 2,0228% (udløb 2050).....	64.772	83.415
Nykredit 5,2056% (udløb 2043).....	278.528	161.640
	<u>1.027.844</u>	<u>1.273.643</u>

<u>Note 15 - Anden gæld</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Feriepengeforpligtelse viceværter	33.835	33.835
Skyldig A-skat m.v.....	22.747	44.935
Skyldig pension	11.354	10.116
ATP m.m.....	6.044	2.480
	<u>73.980</u>	<u>91.366</u>

Note 16 - Kreditorer og skyldige omkostninger

Kreditorer.....	400.836	375.439
Revision 2024	35.000	33.500
Afsat honorar valuar	0	25.000
Øvrige skyldige omkostninger.....	153.716	0
	<u>589.552</u>	<u>433.939</u>

NOTE R - 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 erhvervsmæssig 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.

Århusgade 88, 5.sal , 2100 København Ø
Tlf.: 29 61 96 48 – Mobil: 28 57 10 58
E-mail: jth@advisor-revision.dk
CVR nr. 34 21 37 98

Side 21

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

NOTE R - 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	
	Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020		
		Kr.	Kr. pr. m2 total
F 1			
F 1 a			
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	388.500.000	24.944
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	70.171.551	4.505
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdien	18,06%	

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

NOTE R - fortsat

Note 18 - Nøgletal

		Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
	Valuarvurdering	25.559	24.944
	Offentlig ejendomsvurdering	13.944	13.226
	Anskaffelsessum	2.331	2.211
K 2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.639	1.555
K 1	Foreslået andelsværdi	19.625	18.615
K 3	Teknisk andelsværdi	21.264	20.169
	Reserver uden for andelsværdi	4.617	4.505
		Totaler	Kr./pr. m2
H 1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	8.318.411	563
	Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	188.063	13
	Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	85.661	6

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

	Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	2.444.753	24
Øvrige omkostninger	5.259.601	53
Finansielle poster, netto	1.027.844	10
Afdrag	1.273.643	13
		100
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter		91

NOTE R - 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	<u>-472</u>	<u>73</u>	<u>24</u>

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M 1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	<u>44</u>	<u>63</u>	<u>55</u>
M 2	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	<u>576</u>	<u>23</u>	<u>102</u>
M 3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	<u>620</u>	<u>86</u>	<u>157</u>

	Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			<u>91%</u>
P				

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	<u>74</u>	<u>84</u>	<u>86</u>

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.....	294.366.313	294.366.313	294.366.313
Regulering af ejendommens værdi.....	- 354.059.569	- 182.500.000	- 4.441.356
Kursregulering af prioritetsgæld.....	1.644.202	0	0
ANDELENES VÆRDI	- 58.049.054	111.866.313	289.924.957
Andelsindskud, excl. egen andel.....	2.645.996	2.645.996	2.645.996
Andelenes maksimale kurs.....	-2.193,85	4.227,76	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 boliglejemål. 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 2024 ifølge årsregnskab..... 289.924.957

Andelsværdi for 2024 289.924.957

Andelskronens kurs for 2024 (289.924.957 : (2.663.800- 17.804))..... 10.957,12

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs kr. 10.957

Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2023	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

List of Signatures

03. Årsregnskab 2024 AB Damgården.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Andreas Heldgaard Elleby	Administrator, Dirigent	MitID	2025-06-16 14:53
Alex Valdemar Oluf Andersen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Damgården (177)	MitID	2025-06-17 18:23
Dennis Arentoft Jensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Damgården (177)	MitID	2025-06-16 21:11
Ole Nissen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Damgården (177)	MitID	2025-06-16 15:50
Karin Larsen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Damgården (177)	MitID	2025-06-16 19:07
Keld Kjær Dreier	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Damgården (177)	MitID	2025-06-16 22:46



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)). If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.