

Andelsboligforeningen Damgården

Årsrapport 1. januar - 31. december 2018
(28. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Årsrapportens godkendelse	4
Revisionspåtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 2018.....	9
Balance pr. 31. december 2018.....	10 - 11
Noter 1 - 20	12 - 23
Værdiansættelse af andele	24 - 25
Budget 2019.....	26 - 27

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

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 : 191 beboelseslejligheder, 2 erhvervslejemål
I alt 15.531 kvm.

Opførelsesår : 1928

Regnskabsperiode 1. januar 2018 - 31. december 2018

BESTYRELSE

Alex Andersen, formand

Morten Hansen

Johnnie Pjetursson

Alice Ingvartdsen

Dan Aagaard

ADMINISTRATOR

Qvortrup Administration A/S

Sortedam Dossering 43

2200 København N

REVISION

Advisor Revision - Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Århusgade 88, 5. sal

2100 København Ø

Årsrapportens godkendelse

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2018 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.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelskurs på kr. 6.314 til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den / 2019

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

København, den / 2019

I bestyrelsen:

Alex Andersen

Morten Hansen

Johnnie Pjetursson

Alice Ingvardtsen

Dan Aagaard

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Damgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Damgården for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 - 19. 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

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.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

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 10. marts 2019

Advisor Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 34 21 37 98


John 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.

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles (optages) til den seneste offentlige vurdering, som svarer til værdiansættelsen af andelene i overensstemmelse med lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber.

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 nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kursværdi på balancedagen.

Øvrig gæld

Øvrig gæld måles til nominal værdi på balancedagen.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2018

Budget 2018	Note	2018	2017
<u>INDTÆGTER</u>			
7.709.150		7.778.363	7.487.872
363.780	1	375.298	408.607
84.000	2	98.625	127.875
5.000	3	1.065	1.128
<u>8.161.930</u>		<u>8.253.351</u>	<u>8.025.482</u>
<u>UDGIFTER</u>			
1.764.765		1.749.763	1.769.166
893.325		893.323	872.577
871.440		856.440	896.589
1.775.670	4	1.736.314	1.774.868
178.120	5	178.388	162.674
792.000	6	738.407	773.035
304.000	7	306.192	288.896
220.000		168.142	199.374
328.480		328.480	322.040
30.400		30.400	28.000
304.050	8	184.054	291.776
4.625.000	9	3.463.816	2.625.978
541.538	10	641.173	541.538
0		0	4.930
0		29.872	8.416
<u>9.970.698</u>		<u>8.661.678</u>	<u>7.918.114</u>
<u>- 1.808.768</u>		<u>- 408.327</u>	<u>107.368</u>
ÅRETS RESULTAT			
- 1.808.768		- 408.327	107.368
- 893.325		- 893.323	- 872.577
- 2.702.093		- 1.301.650	- 765.209
0		0	0
541.538		641.173	541.538
<u>- 2.160.555</u>		<u>- 660.477</u>	<u>- 223.671</u>
KONTANT RESULTAT			

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen	11	206.000.000	206.000.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2018 kr. 206.000.000)			
Altaner	12	10.148.809	9.766.660
Traktor m.m.....	13	3.027	7.759
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>216.151.836</u>	<u>215.774.419</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Kassebeholdning.....		3.174	10.000
Bankindeståender.....	14	7.730.354	6.879.243
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		32.640	39.842
Tilgodehavende forsikringserstatninger		11.889	0
Forudbetalte omkostninger		107.172	90.331
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>7.885.229</u>	<u>7.019.416</u>
AKTIVER I ALT.....		<u>224.037.065</u>	<u>222.793.835</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
EGENKAPITAL	15	189.509.481	190.460.528
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Prioritetsgæld.....	16	31.163.995	31.268.142
Forudbetalt husleje og depoter.....		101.083	102.275
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>31.265.078</u>	<u>31.370.417</u>
 Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.455.416	1.430.928
Afholdt a'conto.....		- 1.314.933	- 1.291.046
		140.483	139.882
Uafregnede salg.....		2.227.401	190.000
Forudbetalt boligafgift (restancekonto).....		102.070	113.368
Anden gæld	17	69.091	69.896
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	18	721.659	448.184
Mellemregning med administrator.....		1.802	1.560
Skyldig selskabsskat.....		0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>3.262.506</u>	<u>962.890</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>34.527.584</u>	<u>32.333.307</u>
 PASSIVER I ALT		 <u>224.037.065</u>	 <u>222.793.835</u>
 Eventualforpligtelse	 19		

Der er udover den anførte prioritetsgæld tinglyst ejerpantebrev kr. 2.000.000, der ligger til sikkerhed for mellemværende med Nordea.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER

Budget 2018	<u>Note 1 - Lejeindtægt</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
0	Lejeindtægt.....	151.953	194.461
363.780	Erhvervslejeindtægt	157.255	154.274
0	Kælderleje m.m.....	66.090	59.872
0	Hensættelse i h.t. boligreg.lovens § 18 B.....	0	0
0	Modregnet i vedligeholdelse.....	0	0
<u>363.780</u>		<u>375.298</u>	<u>408.607</u>
 <u>Note 2 - Diverse indtægter</u>			
30.000	Salær for salg af andelslejligheder/sammenlægning ...	35.800	56.950
0	Ventelistegebyr.....	4.875	14.875
54.000	Kontingent DMC.....	57.950	56.050
<u>84.000</u>		<u>98.625</u>	<u>127.875</u>
 <u>Note 3 - Renteindtægter</u>			
5.000	Bank	1.065	1.128
<u>5.000</u>		<u>1.065</u>	<u>1.128</u>
 <u>Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter</u>			
834.761	Ejendomsskatter	834.761	834.761
375.481	Renovation.....	375.481	388.541
560.000	Vandafgift	520.644	547.009
5.428	Rottebekæmpelse m.m.....	5.428	4.557
<u>1.775.670</u>		<u>1.736.314</u>	<u>1.774.868</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2018	Note 5 - Forsikringer	2018	2017
164.120	Ejendom.....	164.120	149.196
14.000	Motorkøretøj.....	9.355	8.835
	Loypligtig arbejdsskade	4.913	4.643
178.120		178.388	162.674

Note 6 - Viceværtløn m.m.

735.000	Løn vicevært.....	732.566	610.233
0	Vicevært, bureau	0	173.250
0	Lønrefusion.....	- 18.943	- 36.121
	Regulering, feriepengeforpligtelse.....	0	0
14.000	ATP, AER, barselsfond m.v.....	8.128	6.013
12.000	Dagpengeforsikring.....	3.412	5.439
8.000	Arbejdstøj.....	3.789	7.424
8.000	Telefon.....	9.455	6.797
15.000	Værktøj, redskaber m.v.....	0	0
792.000		738.407	773.035

Note 7 - Renholdelse

232.000	Trappevask, bureau.....	240.372	238.968
62.000	Vinduespolering, bureau incl. kældervinduer.....	59.400	44.550
10.000	Snerydning og saltning samt rengøringsartikler.....	6.420	5.378
304.000		306.192	288.896

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2018	Note 8 - Administrationsudgifter	2018	2017
0	Tomgangsøl og -varme.....	896	2.818
14.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	14.077	14.041
0	Hybrid netto.....	- 725	642
30.000	Abonnementer.....	12.392	27.112
43.300	Varmeregnskab	40.315	39.851
26.250	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	26.250	26.250
9.500	Kopiering af årsrapporter.....	9.500	9.500
0	Stempel og gebyrer.....	1.232	586
10.000	Kontorartikler og porto m.m	14.025	9.137
1.000	Hjemmeside	651	3.393
50.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	29.473	41.383
50.000	Udgifter, arrangementer.....	0	37.632
0	Gaver og blomster.....	1.540	2.169
50.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	15.044	24.758
15.000	Kontorinventar og øvrige småanskaffelser m.m.....	0	22.410
0	Hjertestarter	0	16.628
0	Service, teledata porte	15.262	0
0	Afskrevet tilgodehavende hos lejere m.v.....	3	10.064
5.000	Diverse.....	4.119	3.402
304.050		184.054	291.776

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTE R - fortsat

Budget 2018	Note 9 - Vedligeholdelse ordinær	2018	2017
25.000	Murer.....	107.618	239.795
60.000	Snedker og tømrer	97.993	9.706
250.000	Blikkenslager.....	65.157	58.511
410.000	Elektriker	196.848	117.249
0	Elektriske artikler.....	9.384	10.995
0	Maler	32.259	41.610
0	Glarimester.....	2.402	1.600
150.000	Gård, vej og have	29.002	27.754
0	Gartnerisk vedligeholdelse	9.157	75.742
0	Legeplads/legeredskaber	29.875	13.063
0	Internet, udskiftning af switches.....	0	101.739
60.000	Redskaber DMC	35.443	0
0	Selvrisko forsikring.....	5.331	17.619
50.000	Dørtelefoner	92.172	56.304
20.000	Låsesmed.....	13.652	27.581
150.000	Varmeanlæg.....	107.799	101.688
25.000	Diverse.....	18.869	28.207
1.200.000		852.961	929.163
0	Hensættelse i h.t. boligregul.lov § 18 B.....	0	0
1.200.000		852.961	929.163
<u>Note 9 A -Genopretning/renovering vedligeholdelse</u>			
600.000	Murer, rep. af fuger på gadesiden.....	321.833	0
2.275.000	Renovering hovedtrapper og bagtrapper	1.493.915	1.270.949
0	Asfaltering, Højdedraget.....	0	414.253
0	Låsesmed	671.576	0
550.000	Kloak/dræn.....	123.531	11.613
3.425.000		2.610.855	1.696.815
4.625.000	Vedligeholdelse i alt	3.463.816	2.625.978

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

<u>Note 10 - Afskrivninger</u>		2018	2017
246.456	Tagrenovering 1/40	246.456	246.456
4.732	Sneplov og saltspreder, 10%	4.732	4.732
290.350	Altaner 1/30	389.985	290.350
<u>541.538</u>		<u>641.173</u>	<u>541.538</u>

Note 11 - 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		
Afskrevet for året, 4% (i alt 100%).....	<u>0</u>	0	0

Vinduesprojekt

Anskaffelsessum fra tidligere år.....	8.587.201		
Afskrevet tidligere år.....	-8.587.201		
Afskrevet for året, 5% (20. år).....	<u>0</u>	0	0

Tagrenovering

Afholdte udgifter, primo	9.858.245		
Afskrevet tidligere år.....	-3.450.384		
Afskrevet for året 1/40 (11. år)	<u>-246.456</u>	6.161.405	6.407.861

IT-forbindelse

TDC internet.....	1.567.762		
Indbetalt amortisering tidligere år.....	-1.567.762		
Restafskrivning	0		
Indbetalt amortisering indeværende år.....	<u>0</u>	0	0
		<u>27.988.393</u>	<u>28.234.849</u>

Opskrivning til ejendomsværdi pr. 1/10 2018 :

Opskrivning primo	177.765.151		
Årets regulering	246.456	178.011.607	177.765.151
		<u>206.000.000</u>	<u>206.000.000</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 12 - Altaner	2018	2017
Foreløbigt afholdte udgifter håndværkere	12.692.380	11.533.099
Advokat for byggestyring	371.250	371.250
Gebyrer byggesagsbehandling	59.940	59.940
Renter	26.966	26.966
Låneomkostninger kreditforeningslån	135.016	135.016
	<u>13.285.552</u>	<u>12.126.271</u>
Indbetalinger	-1.585.358	-1.198.211
	<u>11.700.194</u>	<u>10.928.060</u>
Afskrevet tidligere år.....	-1.161.400	
Afskrevet for året 1/30 (5. år)	-290.350	
Afskrevet for året 1/30 (1. år)	-99.635	-1.161.400
	<u>10.148.809</u>	<u>9.766.660</u>

Note 13 - Traktor m.m.

Anskaffelsessum traktor.....	315.000	315.000
Anskaffelsessum saltspreder.....	28.720	28.720
Anskaffelsessum sneplov	18.591	18.591
	<u>362.311</u>	<u>362.311</u>
Afskrevet tidligere år.....	354.552	
Afskrevet for året 10% af kr. 28.720	2.872	
Afskrevet for året 10% af kr. 18.591.....	1.860	354.552
	<u>3.027</u>	<u>7.759</u>

Note 14 - Bankindeståender

Nykredit, erhvervskonto	6.966.060	6.115.982
Nykredit, erhvervskonto	3.072	3.104
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto	761.222	760.157
	<u>7.730.354</u>	<u>6.879.243</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

<u>Note 15 - Egenkapital</u>	Saldo primo	Årets bevægelser	Saldo ultimo
Andelsindskud.....	2.623.665	0	2.623.665
Opskrivning af ejendommen	177.765.151	246.456	178.011.607
Kursregulering af prioritetsgæld	- 430.733	- 789.176	- 1.219.909
Fortjeneste ved salg af andel.		0	
Overført resultat.....	10.502.445	- 408.327	10.094.118
	<u>190.460.528</u>	<u>- 951.047</u>	<u>189.509.481</u>

<u>Note 16 - Prioritetsgæld</u>	Oprindelig	Restgæld	Kursværdi
Nykredit 2,3568% (restløbetid 24,5 år).....	32.981.000	29.944.086	31.163.995
	<u>32.981.000</u>	<u>29.944.086</u>	<u>31.163.995</u>

	Renter	Afdrag
Nykredit 2,3568% (udløb 2042).....	856.440	893.323
	<u>856.440</u>	<u>893.323</u>

<u>Note 17 - Anden gæld</u>	2018	2017
Feriepengeforpligtelse viceværter	47.521	47.521
Skyldig A-skat m.v.....	20.125	20.551
ATP m.m.....	1.445	1.824
	<u>69.091</u>	<u>69.896</u>

Note 18 - Kreditorer og skyldige omkostninger

Kreditorer.....	517.100	207.491
Revision og kopiering	39.900	37.500
Udlæg vurderinger	9.050	12.050
Mellemregning med andelshavere	10.429	2.469
HOFOR, varme	145.180	188.674
	<u>721.659</u>	<u>448.184</u>

NOTER - fortsat

Note 19 - 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.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 20 - 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 Laggade 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	187	14.949
	Erhvervslejemål (andel)	0	0
	Erhvervslejemål	2	239
B 3	Boliglejemål	4	343
B 5	Øvrige arealer (kælder, garager m.v.)	0	0
B 6	Antal i alt	193	15.531

	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

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 20 - 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.

F 1	Anvendt vurderingsprincip:	Offentlig vurdering	
		Kr.	Kr. pr. m2 total
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	206.000.000	13.264
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	24.975.417	1.608
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdien	12,12%	

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

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 20 - Nøgletal

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Valuarvurdering	0	0
Offentlig ejendomsvurdering	13.780	13.264
Anskaffelsessum	2.551	2.456
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.782	1.715
K 1 Foreslået andelsværdi	11.006	10.594
K 3 Teknisk andelsværdi	12.789	12.309
Reserver uden for andelsværdi	1.671	1.608
	Totaler	Kr./pr. m2
H 1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	7.778.363	520
Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	157.255	11
Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	151.953	10
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
	Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	3.463.816	36
Øvrige omkostninger	4.341.422	45
Finansielle poster, netto	856.440	9
Afdrag	893.323	9
		100
<hr/>		
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter		94

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 20 - Nøgletal

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-57	7	-27

	Forrige år	Sidste år	I år
M 1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	28	60	55
M 2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	206	109	168
M 3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	234	169	223

Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

P	84%
----------	-----

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	58	58	60

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

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:

	<u>Anskaffel- sespris</u>	<u>Mægler vurdering</u>	<u>Ejendoms- vurdering</u>
Egenkapital ifølge balance.....	189.509.481		189.509.481
Regulering af ejendommens værdi.....	- 178.011.607		0
Kursregulering af prioritetsgæld.....	1.219.909		0
ANDELENES VÆRDI	<u>12.717.783</u>		<u>189.509.481</u>
Andelsindskud, excl. egen andel.....	<u>2.605.861</u>		<u>2.605.861</u>
Andelenes maksimale kurs.....	<u>488,05</u>		<u>7.272,43</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

Bestyrelsen foreslår følgende

andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2018.....	189.509.481
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:	
Hensat primo	-25.573.817
Regulering for året	598.400
	<u>- 24.975.417</u>
Andelsværdi for 2018	<u>164.534.064</u>
Andelskronens kurs for 2018 (164.534.064 : (2.623.665- 17.804)).....	<u>6.314,00</u>

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs kr. 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

AB Damgården
Budget for 2019

Budget 2019
Beløb KR

Indtægter

Boligafgift m.m.	7.849.400
Lejeindtægter	152.510
Erhvervsleje og kælderleje	220.200
Salg, ventelistegebyr og div.	50.000
Salg af boliger og loftsareal	88.140
Damgårdens motionscenter	65.000
Indtægter i alt	8.425.250

Udgifter

Skatter og afgifter

Ejendomsskatter	834.761
Renovation m.m.	382.820
Vandafgift	560.000
Rottebekæmpelse	5.428
I alt	1.783.009

Forsikringer:

Ejendomsforsikring	168.200
Lovpligtig arbejdsskade- og traktorforsikring	14.000
I alt	182.200

Viceværtløns m.v.:

Viceværter	755.000
ATP, AER m.v.	14.000
Dagpengeforsikring	5.000
Telefon, dørtелефon og internet	10.000
Køb af redskaber, værktøj m.m.	50.000
Arbejdstøj	10.000
I alt	844.000

Renholdelse:

Trappevask bureau	252.000
Vinduespolering	62.000
Vejsalt og rengøringsartikler	10.000
I alt	324.000

El-udgifter

220.000

Administrationsudgifter:

Telefon og adm. godtgørelse	26.250
Varmeregnskab Minol+ rapport	43.300
Hjemmeside	1.000
Kopiering af regnskab	4.000
Tinglysning, stempel m.m.	61.400
Kontorartikler	15.000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	20.000
Møder, generalforsamling m.m.	40.000
Sommerfest og juletræsarrang	50.000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	50.000
Service abonnementer	50.000
Varme: ejendomskontor, DMC og kælderrum	14.000
Diverse	5.000
I alt	379.950

AB Damgården
Budget for 2019

	Beløb KR
Administration	335.050
Revision	31.000
Udvendig vedligeholdelse:	
Malerprojekt bagtrapper	900.000
Murerarbejde, samt trappenedgang til cykelkælder Bramslykkev. 45	210.000
Renovering af fuger på gadesiden	500.000
Maling af for og bagdøre indvendig og udvendig	500.000
Blikkenslager	100.000
Elektriker, røgalarm på køkkentrappe, lys på lofter, stoffedninger kælder	350.000
Kloakker/ dræn	150.000
Tømrer og snedker, samt trappe på Valby Langgade 248 gårdsiden	150.000
Gård, vej og have	150.000
Redskaber (DMC) m.m.	50.000
Dørlukkere og låsesmed	40.000
Dørtelefoner	70.000
Uforudsete udgifter	25.000
Fjernvarme anlæg inklusiv eftersyn af varmeanlæg	250.000
I alt	3.445.000
Renteudgifter:	
Nykredit renter og bidrag	916.397
Renteindtægter:	
Bankrenter	1.000
I alt	1.000
Afskrivninger m.v.:	
Afskrivning altaner	389.985
Afskrivning tag	246.456
Afskrivning Sneplov og saltspreder	4.732
I alt	641.173
Udgifter ialt	9.102.779
Resultat	-677.529
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	641.173
Afdrag prioritetsgæld	-983.758
Kontant resultat	-1.020.114
Underskud dækkes af bankbeholdning	

Penneo

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

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

Jens Anker Hansen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-572501630587

IP: 80.63.xxx.xxx

2019-07-10 09:41:58Z

NEM ID 

Alex Valdemar Oluf Andersen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-854568904755

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-07-10 09:42:28Z

NEM ID 

Alice Ellinor Ingvarrtsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-686734251730

IP: 192.38.xxx.xxx

2019-07-10 14:38:39Z

NEM ID 

Johnnie Petursson

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-501362679697

IP: 85.24.xxx.xxx

2019-07-11 09:21:35Z

NEM ID 

Dan Aagaard Monrad

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-865151455191

IP: 85.24.xxx.xxx

2019-07-16 13:42:09Z

NEM ID 

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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