

Andelsboligforeningen Damgården

**Årsrapport 1. januar - 31. december 2021
(31. regnskabsår)**

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Årsrapportens godkendelse	4
Revisionspåtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse for året 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter 1 - 18	14 - 25
Værdiansættelse af andele	26 - 28
Budget 2022	29 - 31

Foreningsoplysninger

FORENING :

Andelsboligforeningen Damgården

Hjemstedskommune : København

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

Beliggenhed : Valby Laggade 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 2021 - 31. december 2021

BESTYRELSE

Alex Andersen, formand

Ole Nissen

Keld Dreier

Dennis Arentoft Jensen

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 2021 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 udlob 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. 9.809 til general-forsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den / 2022

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

København, den / 2022

I bestyrelsen:

Alex Andersen

Ole Nissen

Keld Dreier

Dennis Arentoft Jensen

Karin Larsen

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2022

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Damgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Damgården for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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.

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 revisionshandling, 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 6. marts 2022

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.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdisættes 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 2021

Budget 2021		Note	2021	2020
<u>INDTÆGTER</u>				
7.960.000	Boligafgift.....		7.950.800	7.297.207
331.000	Lejeindtægt.....	1	362.821	301.598
382.500	Diverse indtægter.....	2	717.913	836.697
0	Renteindtægter.....		0	0
<u>8.673.500</u>	<u>INDTÆGTER I ALT</u>		<u>9.031.534</u>	<u>8.435.502</u>
<u>UDGIFTER</u>				
1.873.400	Prioritetsydelse.....		1.872.787	1.877.897
<u>1.037.100</u>	<u>Heraf prioritetsafdrag.....</u>		<u>1.037.088</u>	<u>1.013.256</u>
836.300	Prioritetsrenter (inkl. erhvervskroner)		835.699	864.641
1.809.300	Ejendomsskatter og afgifter.....	3	1.786.893	1.797.278
193.000	Forsikringer.....	4	213.426	194.560
823.700	Viceværtløn m.m.....	5	983.473	902.946
365.000	Renholdelse.....	6	340.396	344.553
130.000	EI		134.512	143.118
352.000	Administrationshonorar.....		342.400	341.299
32.000	Revision- og regnskabsassistance.....		31.300	31.300
259.450	Administrationsudgifter.....	7	293.255	249.509
4.297.000	Vedligeholdelse.....	8	3.180.598	2.651.605
691.250	Afskrivninger.....	9	691.225	691.225
40.000	Renteomkostninger, bank		41.700	21.331
0	Skat af årets indkomst.....		9.646	24.424
<u>9.829.000</u>	<u>UDGIFTER I ALT</u>		<u>8.884.523</u>	<u>8.257.789</u>
<u>- 1.155.500</u>	<u>ÅRETS RESULTAT.....</u>		<u>147.011</u>	<u>177.713</u>
- 1.155.500	Årets resultat.....		147.011	177.713
<u>- 1.037.100</u>	<u>Prioritetsafdrag.....</u>		<u>- 1.037.088</u>	<u>- 1.013.256</u>
- 2.192.600			- 890.077	- 835.543
<u>691.250</u>	<u>Afskrivninger og henlæggelser.....</u>		<u>691.225</u>	<u>691.225</u>
<u>- 1.501.350</u>	<u>KONTANT RESULTAT.....</u>		<u>- 198.852</u>	<u>- 144.318</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen	10	344.584.526	206.000.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2021 kr. 206.000.000)			
Altaner	11	9.115.474	9.510.374
Traktor m.m.....	12	398.951	448.820
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>354.098.951</u>	<u>215.959.194</u>
 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Kassebeholdning.....		169	5.000
Bankindeståender.....	13	9.174.391	10.538.292
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		156.619	20.021
Andre tilgodehavender		45.249	126.643
Mellemregning med administrator.....		0	5.698
Tilgodehavende forsikringserstatninger		0	16.774
Forudbetalte omkostninger		106.583	84.527
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>9.483.011</u>	<u>10.796.955</u>
 <u>AKTIVER IALT.....</u>		 <u>363.581.962</u>	 <u>226.756.149</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
EGENKAPITAL		329.106.588	190.051.161
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Prioritetsgæld.....	14	32.118.575	33.225.521
Forudbetalt husleje og depoter.....		169.594	102.799
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		32.288.169	33.328.320
 Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.487.916	1.467.636
Afholdt a'conto.....		- 1.285.417	- 1.230.995
		202.499	236.641
Uafregnede salg.....		683.909	2.159.086
Forudbetalt boligafgift (restancekonto).....		14.883	0
Anden gæld	15	74.752	71.071
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	16	1.211.162	909.870
Skyldig selskabsskat.....		0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		2.187.205	3.376.668
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		34.475.374	36.704.988
 PASSIVER I ALT.....		363.581.962	226.756.149
 Eventualforpligtelse	17		

Egenkapitalopgørelse

	31/12 2021	31/12 2020
Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.651.505	2.639.447
Regnskabsårets tilgang	7.576	12.058
Andelsindskud i alt	2.659.081	2.651.505
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	178.504.519	178.258.063
Regnskabsårets opskrivning	138.830.982	246.456
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt.....	317.335.501	178.504.519
Overført resultat		
Overført resultat primo.....	8.895.137	9.766.002
Regnskabsårets resultat.....	147.011	177.713
Regnskabsårets kursregulering prioritetsgæld.....	69.858	- 1.048.578
Overført resultat i alt.....	9.112.006	8.895.137
Egenkapital før andre reserver i alt (fordelbar Egenkapital).....	329.106.588	190.051.161

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER

Budget 2021	<u>Note 1 - Lejeindtægt</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Lejeindtægt.....	74.432	96.602
291.000	Erhvervslejeindtægt	152.709	137.711
0	Kælderleje m.m.....	85.286	67.285
40.000	Lejeindtægter haver (6 mdr.).....	50.394	0
<u>331.000</u>		<u>362.821</u>	<u>301.598</u>
	 <u>Note 2 - Diverse indtægter</u>		
0	Salær for salg af andelslejligheder/sammenlægning	60.800	21.925
39.500	Ventelistegebyr.....	18.600	2.800
0	Fremlejeafgift	20.000	0
300.000	Salg af boliger og loftsareal	541.010	749.297
43.000	Kontingent DMC.....	42.665	62.675
0	Indtægtsført vedrørende tidligere år	34.838	0
<u>382.500</u>		<u>717.913</u>	<u>836.697</u>
	 <u>Note 3 - Ejendomsskatter og afgifter</u>		
834.750	Ejendomsskatter	834.761	834.761
441.450	Renovation (inkl. regulering kr. 51.000)	390.445	421.235
525.000	Vandafgift	553.587	535.469
8.100	Rottebekæmpelse m.m.....	8.100	5.813
<u>1.809.300</u>		<u>1.786.893</u>	<u>1.797.278</u>

NOTER - fortsat

Budget 2021	<u>Note 4 - Forsikringer</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
169.500	Ejendom.....	191.014	171.361
23.500	Motorkøretøj + maskiner	9.978	15.583
	Lovpligtig arbejdsskade	12.434	7.616
<u>193.000</u>		<u>213.426</u>	<u>194.560</u>
 <u>Note 5 - Viceværtløn m.m.</u>			
800.000	Løn vicevært.....	776.632	748.986
0	Pension vicevært	115.997	30.271
0	Viceværtbureau	0	100.491
	Regulering, feriepengeforpligtelse.....	63.883	0
10.000	ATP, AER, barselsfond m.v.....	11.374	9.622
7.700	Dagpengeforsikring.....	7.418	9.999
6.000	Arbejdstøj.....	8.169	3.577
<u>823.700</u>		<u>983.473</u>	<u>902.946</u>
 <u>Note 6 - Renholdelse</u>			
260.000	Trappevask, bureau.....	249.180	257.708
15.000	Rengøring af motionscenter.....	0	19.628
80.000	Vinduespolering, bureau incl. kældervinduer.....	83.375	60.450
10.000	Snerydning og saltning samt rengøringsartikler.....	7.841	6.767
<u>365.000</u>		<u>340.396</u>	<u>344.553</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2021	Note 7 - Administrationsudgifter	2021	2020
0	Tomgangsel og -varme.....	966	1.114
17.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	14.684	15.496
0	TV-afgifter, netto.....	- 780	- 1.571
21.000	Advokat	20.438	0
35.000	Abonnementer.....	31.021	29.863
43.200	Varmeregnskab	40.755	40.420
26.250	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	26.250	26.250
10.000	Stempel og gebyrer.....	430	8.366
5.000	Kontorartikler og porto m.m	13.185	15.544
0	Hjemmeside	468	3.607
40.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	20.621	42.167
3.000	Udgifter, arrangementer.....	2.869	7.531
0	Gaver og blomster.....	5.091	6.470
14.000	Kontorinventar og øvrige småanskaffelser m.m.....	17.483	19.938
40.000	Telefon og internet inkl. servicebesøg.....	38.524	12.445
0	Annoncering vicevært.....	0	21.869
0	Honorar valuar.....	56.250	0
5.000	Diverse.....	5.000	0
259.450		293.255	249.509

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTE R - fortsat

Budget 2021	<u>Note 8 - Vedligeholdelse ordinær</u>	2021	2020
65.000	Murer.....	35.369	40.251
150.000	Snedker og tømrer	44.960	53.873
75.000	Blikkenslager.....	38.239	45.511
0	Elektriker samt elektriske artikler.....	45.055	85.430
0	Elektriker, dørtelefoner	8.225	0
90.000	Maler	7.825	129.412
0	Glarmester.....	10.071	0
290.000	Gård, vej og have	139.373	310.839
0	Porte og låseautomatik	0	54.728
40.000	Redskaber DMC	46.951	27.277
0	Selvrisiko forsikring.....	24.059	19.275
20.000	Låsesmed inkl. salg af nøglebrikker	32.392	13.745
50.000	Varmeanlæg.....	64.353	9.631
15.000	Værktøj, redskaber m.v.....	36.260	11.171
12.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	3.924	5.085
0	Ej udført istandsættelse fraflyttet lejer	0	- 12.350
30.000	Diverse.....	8.294	20.496
837.000		545.350	814.374
<u>Note 8 A -Genopretning/renovering vedligeholdelse</u>			
60.000	Opretning af fortove	59.808	0
0	Elektriker, kælder ledninger og nye lamper	0	447.745
350.000	Elektriker, inkl. lys over opgangene	0	0
2.100.000	Malerprojekt vinduer	2.050.000	205.344
100.000	Forhaveprojekt	367.640	796.130
0	Blikkenslager, rottespærer køkkenfaldstammer.....	0	343.750
850.000	Kloak/dræn og rottesikring.....	157.800	44.262
3.460.000		2.635.248	1.837.231
4.297.000	Vedligeholdelse i alt	3.180.598	2.651.605

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTE R - fortsat

<u>Note 9 - Afskrivninger</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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		
<u>Anskaffelsessum</u>		
Primo	21.826.988	21.826.988
<u>Fjernvarmeanlæg</u>		
Anskaffelsessum iflg. byggeregnskab.....	11.821.067	
Tilskud fra Københavns Belysningsvæsen.....	- 247.500	
	<u>11.573.567</u>	
Dækket af andelshaveres egenfinansiering.....	4.034.926	
	7.538.641	
Afskrevet tidligere år.....	- 7.538.641	
Afskrevet for året, 4% (i alt 100%).....	<u>0</u>	0
<u>Vinduesprojekt</u>		
Anskaffelsessum fra tidligere år.....	8.587.201	
Afskrevet tidligere år.....	-8.587.201	
Afskrevet for året, 5% (20. år).....	<u>0</u>	0
<u>Tagrenovering</u>		
Afholdte udgifter, primo	9.858.245	
Afskrevet tidligere år.....	-4.189.752	
Afskrevet for året 1/40 (13. år)	<u>-246.456</u>	5.422.037
		5.668.493
<u>IT-forbindelse</u>		
TDC internet.....	1.567.762	
Indbetalt amortisering tidligere år.....	-1.567.762	
Restafskrivning	0	
Indbetalt amortisering indeværende år.....	<u>0</u>	0
	27.249.025	27.495.481
Opskrivning til ejendomsværdi pr. 1/10 2021 :		
Opskrivning primo	178.504.519	
Årets regulering	<u>138.830.982</u>	317.335.501
		<u>178.504.519</u>
	<u>344.584.526</u>	<u>206.000.000</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSKAB

NOTE R - fortsat

<u>Note 11 - Altaner</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Foreløbigt afholdte udgifter håndværkere	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	<u>-1.585.358</u>	<u>-1.585.358</u>
	11.846.644	11.846.644
Afskrevet tidligere år.....	-2.336.270	
Afskrevet for året 1/30 (7. år)	-290.350	
Afskrevet for året 1/30 (3. år)	<u>-104.550</u>	<u>-2.336.270</u>
	<u>9.115.474</u>	<u>9.510.374</u>

Note 12 - Traktor m.m.

Anskaffelsessum traktor.....	498.689	498.689
Anskaffelsessum saltspreder.....	0	0
Anskaffelsessum sneplov	0	0
	<u>498.689</u>	<u>498.689</u>
Afskrevet tidligere år.....	49.869	
Afskrivning traktor 1/10 (2. år).....	<u>49.869</u>	<u>49.869</u>
	<u>398.951</u>	<u>448.820</u>

Note 13 - Bankindeståender

Nykredit, erhvervskonto	8.409.517	9.773.418
Nykredit, erhvervskonto	3.076	3.076
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto	<u>761.798</u>	<u>761.798</u>
	<u>9.174.391</u>	<u>10.538.292</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTE R - fortsat

<u>Note 14 - Prioritetsgæld</u>	<u>Oprindelig</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit 2,3568% (restløbetid 21,5 år).....	32.981.000	27.134.639	29.166.452
Nykredit 2,0228% (restløbetid 27,25 år).....	3.083.000	2.858.344	2.952.123
	<u>36.064.000</u>	<u>29.992.983</u>	<u>32.118.575</u>

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>
Nykredit 2,3568% (udløb 2042).....	765.195	958.573
Nykredit 2,0228% (udløb 2048).....	70.504	78.515
	<u>835.699</u>	<u>1.037.088</u>

<u>Note 15 - Anden gæld</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Feriepengeforpligtelse viceværter	52.512	47.521
Skyldig A-skat m.v.....	20.536	20.278
Skyldig pension	0	1.827
ATP m.m.....	1.704	1.445
	<u>74.752</u>	<u>71.071</u>

Note 16 - Kreditorer og skyldige omkostninger

Kreditorer.....	1.103.612	851.520
Revision 2021	31.300	31.300
Udlæg vurderinger	0	9.050
Mellemregning med andelshavere	20.000	18.000
Afsat honorar valuar	56.250	0
	<u>1.211.162</u>	<u>909.870</u>

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 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.

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	
	Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020	Kr.	Kr. pr. m2 total
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	353.700.000	22.709
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	70.000.000	4.494
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdien	19,79%	

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	23.270	22.709
	Offentlig ejendomsvurdering	13.944	13.226
	Anskaffelsessum	2.462	2.335
K 2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.692	1.605
K 1	Foreslået andelsværdi	17.539	16.636
K 3	Teknisk andelsværdi	19.231	18.241
	Reserver uden for andelsværdi	4.738	4.494
		Totaler	Kr./pr. m2
H 1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	7.950.800	538
	Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	152.709	10
	Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	86.580	6
 Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)			
		Totaler	Pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	3.180.598	32
	Øvrige omkostninger	4.826.526	49
	Finansielle poster, netto	877.399	9
	Afdrag	1.037.088	10
			100
<hr/> Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter			88

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	-5	12	10

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M 1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	63	51	35
M 2	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	137	118	169
M 3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	200	169	204

Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

P				<u>90%</u>
----------	--	--	--	------------

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	65	69	70

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 - "Mægler vurdering"

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>Anskaffelsespris</u>	<u>Ejendomsvurdering</u>	<u>Mægler vurdering</u>
Egenkapital ifølge balance.....	329.106.588	329.106.588	329.106.588
Regulering af ejendommens værdi.....	- 317.335.501	- 138.584.526	0
Kursregulering af prioritetsgæld.....	2.125.591	0	0
ANDELENES VÆRDI	13.896.678	190.522.062	329.106.588
Andelsindskud, excl. egen andel.....	2.641.277	2.641.277	2.641.277
Andelenes maksimale kurs.....	526,13	7.213,26	12.460,13

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. 353.700.000 ifølge vedtægterne samt andelsboligloven §5 stk. 2 litra b :

Ejendommen blev den 21. februar 2022 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Scheel & Co til en kontant handelspris på kr. 353.700.000

Valuarværdien på kr. 353.700.000 , er baseret på en 15-årig DCF-beregning med en forrentningsprocent på 3,50 % og en markedsleje på kr. 1.525 pr. kvm. på boliglejemål og kr. 750 pr. kvm. på erhvervslejemål for den fuldt udviklede ejendom. Valuarvurdering er gældende i 18 måneder fra 21. februar 2022..

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 3,50 pct. til 3,75 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 31,0 mio. kr..Et tilsvarende fald i afkastsatsen fra 3,50 pct. til 3,25 pct. vil tilsvarende betyde en stigning i dagsværdien med 36,1 mio. kr.

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

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2021	329.106.588
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:	
Hensat primo	-23.759.280
Regulering for året	-46.240.720
	- 70.000.000
Andelsværdi for 2021	259.106.588
	259.106.588
Andelskronens kurs for 2021 (259.577.398 : (2.659.081- 17.804)).....	9.809,90
	9.809,90

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs kr. 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

AB Damgården Budget for 2022

Indtægter:	Ej revideret
Boligafgift m.m.	7.991.100
Lejeindtægter	76.000
Erhvervsleje	176.000
Kælderleje	64.000
Lejeindtægter haver	108.000
Salg, ventelistegebyr og fremlejeafgift	39.500
Damgårdens motionscenter	40.000
I alt	<u><u>8.494.600</u></u>
Udgifter:	
Skatter og afgifter	
Ejendomsskatter	834.750
Renovation m.m.	453.750
Vandafgift	550.000
El-udgifter	150.000
Rottebekæmpelse	4.600
I alt	<u><u>1.993.100</u></u>
Forsikringer:	
Ejendomsforsikring	200.000
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring og traktorforsikring	26.000
I alt	<u><u>226.000</u></u>
Viceværtløn m.v.:	
Viceværter, inkl pension	925.000
ATP, AER m.v.	12.000
Dagpengeforsikring	7.700
Arbejdstøj	6.000
I alt	<u><u>950.700</u></u>
Renholdelse:	
Trappevask bureau	260.000
Vinduespolering	65.000
Vejsalt og rengøringsartikler	10.000
I alt	<u><u>335.000</u></u>

Budget for 2022

Ej revideret

Administrationsudgifter:	
Administration	365.000
Revision	33.000
Advokathonorar	30.000
Valuarvurdering	45.000
Telefon og adm. godtgørelse	26.250
Telefon og internet	25.000
Varmeregnskabshonorar	43.200
Kontorartikler	5.000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	14.000
Møder, generalforsamling m.m.	40.000
Juletræs tænding	3.000
Abonnementer	33.000
Gebyrer	10.000
Varme: ejendoms kontor, DMC og kælderrum	17.000
Diverse	5.000
I alt	694.450

Vedligeholdelse, løbende

Maler, mindre reparationer og vedligeholdelse	35.000
Murerarbejde	65.000
Blikkenslager	75.000
Elektriker	40.000
Tømrer og snedker	75.000
Gård, vej og have	100.000
Grønne tage	128.750
Redskaber (DMC) m.m.	15.000
Dørlukkere og låsesmed, inkl lasecylinder loft	110.000
Køb af redskaber, værktøj m.m.	15.000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	12.000
Fjernvarme anlæg	50.000
Uforudsete udgifter	30.000
I alt	750.750

Vedligeholdelse, genopretning og renovering:

Dørprojekt	7.030.000
Maling af gadedøre samt køkkendøre	300.000
Rest etablering af haver	150.000
Legeplads	500.000
Lys over hovedopgangsdøre	275.000
Etablering af nye cykel kælder nedgange	214.000
Kloakker, dræn og sandfangsbrønde	1.400.000
I alt	9.869.000

**AB Damgården
Budget for 2022**

	Ej revideret
Renteudgifter:	
Nykredit renter og bidrag	806.700
Bankrenter	40.000
I alt	<u>846.700</u>
Afskrivninger m.v.:	
Afskrivning altaner	394.900
Afskrivning tag	246.450
Afskrivning traktor	49.900
I alt	<u>691.250</u>
Udgifter ialt	<u><u>16.356.950</u></u>
Resultat før afdrag	<u>-7.862.350</u>
Afdrag prioritetsgæld	<u>-1.061.500</u>
Resultat efter afdrag	<u>-8.923.850</u>
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	<u>691.250</u>
Kontant resultat	<u><u>-8.232.600</u></u>

Underskud dækkes af bankbeholdning samt ved optagelse af kreditforeningslån