

**Andelsboligforeningen Damgården**

**Årsrapport 1. januar - 31. december 2019  
(29. regnskabsår)**

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger .....	3
Årsrapportens godkendelse .....	4
Revisionspåtegning .....	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse for året 2019.....	9
Balance pr. 31. december 2019.....	10 - 11
Noter 1 - 20 .....	12 - 23
Værdiansættelse af andele .....	24 - 25
Budget 2020.....	26 - 27

**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 2019 - 31. december 2019

**BESTYRELSE**

Alex Andersen, formand

Ole Nissen

Johnnie Pjetursson

Alice Ingvardtsen

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

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

## Årsrapportens godkendelse

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2019 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 / 2020

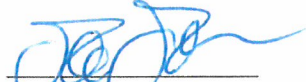
### Administrator:

---

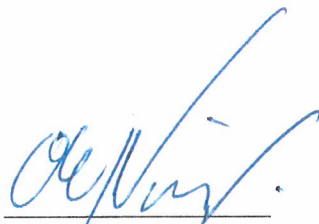
Qvortrup Administration A/S

København, den 2 / 9 2020

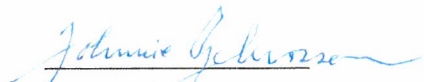
### I bestyrelsen:



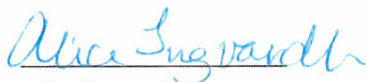
Alex Andersen



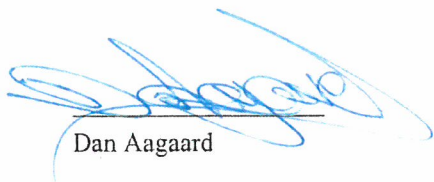
Ole Nissen



Johnnie Pjetursson



Alice Ingvarthsen



Dan Aagaard

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020

---

dirigent



**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**Til andelshaverne i A/B Damgården**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Damgården for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

## 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 regnskabsbrugere 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 16. april 2020

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.

#### **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 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 REVISIONSANPARTSSELSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2019

<u>Budget 2019</u>	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>INDTÆGTER</u>			
7.849.400		7.862.543	7.778.363
372.710	1	372.628	375.298
203.140	2	208.321	98.625
0	3	576	1.065
8.425.250		8.444.068	8.253.351
<u>UDGIFTER</u>			
1.900.155		1.870.388	1.749.763
983.758		983.758	893.323
916.397		886.630	856.440
1.783.009	4	1.736.524	1.736.314
182.200	5	184.997	178.388
844.000	6	828.402	738.407
324.000	7	297.991	306.192
220.000		141.193	168.142
335.050		335.051	328.480
31.000		31.000	30.400
379.950	8	325.554	184.054
3.445.000	9	3.094.974	3.463.816
641.173	10	639.468	641.173
1.000		14	0
0		17.436	29.872
9.102.779		8.519.234	8.661.678
- 677.529		- 75.166	- 408.327
- 677.529		- 75.166	- 408.327
- 983.758		- 983.758	- 893.323
- 1.661.287		- 1.058.924	- 1.301.650
0		0	0
641.173		639.468	641.173
- 1.020.114		- 419.456	- 660.477

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen .....	11	206.000.000	206.000.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2019 kr. 206.000.000)			
Altaner .....	12	9.800.024	10.148.809
Traktor m.m.....	13	0	3.027
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>215.800.024</u>	<u>216.151.836</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Kassebeholdning.....		10.000	3.174
Bankindeståender.....	14	9.389.425	7.730.354
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		0	32.640
Andre tilgodehavender .....		1.769	0
Mellemregning med administrator.....		929	0
Tilgodehavende forsikringserstatninger .....		26.954	11.889
Forudbetalte omkostninger .....		4.002	107.172
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>9.433.079</u>	<u>7.885.229</u>
<b>AKTIVER IALT</b> .....		<u><u>225.233.103</u></u>	<u><u>224.037.065</u></u>

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
EGENKAPITAL .....	15	190.663.512	189.509.481
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Prioritetsgæld.....	16	33.190.199	31.163.995
Forudbetalt husleje og depoter.....		100.824	101.083
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>33.291.023</u>	<u>31.265.078</u>
 Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.470.916	1.455.416
Afholdt a'conto.....		- 1.410.333	- 1.314.933
		60.583	140.483
Uafregnede salg.....		0	2.227.401
Forudbetalt boligafgift (restancekonto).....		54.814	102.070
Anden gæld .....	17	69.758	69.091
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	18	1.093.413	721.659
Mellemregning med administrator.....		0	1.802
Skyldig selskabsskat.....		0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.278.568</u>	<u>3.262.506</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		 <u>34.569.591</u>	 <u>34.527.584</u>
 <b>PASSIVER I ALT</b> .....		 <u><u>225.233.103</u></u>	 <u><u>224.037.065</u></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 2019	<u>Note 1 - Lejeindtægt</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
0	Lejeindtægt.....	136.081	151.953
372.710	Erhvervslejeindtægt .....	161.973	157.255
0	Kælderleje m.m.....	74.574	66.090
0	Hensættelse i h.t. boligreg.lovens § 18 B.....	0	0
0	Modregnet i vedligeholdelse.....	0	0
372.710		372.628	375.298
<b><u>Note 2 - Diverse indtægter</u></b>			
50.000	Salær for salg af andelslejligheder/sammenlægning ...	29.500	35.800
0	Ventelistegebyr.....	27.975	4.875
88.140	Salg af boliger og loftsareal .....	86.746	0
65.000	Kontingent DMC.....	64.100	57.950
203.140		208.321	98.625
<b><u>Note 3 - Renteindtægter</u></b>			
0	Bank .....	576	1.065
0		576	1.065
<b><u>Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter</u></b>			
834.761	Ejendomsskatter .....	834.761	834.761
382.820	Renovation.....	382.820	375.481
560.000	Vandafgift .....	513.515	520.644
5.428	Rottebekæmpelse m.m.....	5.428	5.428
1.783.009		1.736.524	1.736.314



# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## NOTER - fortsat

Budget 2019	<u>Note 5 - Forsikringer</u>	2019	2018
168.200	Ejendom.....	168.156	164.120
14.000	} Motorkøretøj.....	9.527	9.355
		7.314	4.913
	} Lovpligtig arbejdsskade .....		
182.200		184.997	178.388

### Note 6 - Viceværterløn m.m.

755.000	Løn vicevært.....	754.561	732.566
0	Lønrefusion.....	- 8.709	- 18.943
	} Regulering, feriepengeforpligtelse.....	0	0
14.000		ATP, AER, barselsfond m.v.....	9.952
5.000	Dagpengeforsikring.....	6.300	3.412
10.000	Arbejdstøj.....	3.477	3.789
10.000	Telefon.....	13.243	9.455
50.000	Værktøj, redskaber m.v.....	49.578	0
844.000		828.402	738.407

### Note 7 - Renholdelse

252.000	Trappevask, bureau.....	238.070	240.372
62.000	Vinduespolering, bureau incl. kældervinduer.....	59.850	59.400
10.000	Snerydning og saltning samt rengøringsartikler.....	71	6.420
324.000		297.991	306.192

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## NOTER - fortsat

<b>Budget 2019</b>	<b>Note 8 - Administrationsudgifter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
0	Tomgangsel og -varme.....	43	896
14.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	17.383	14.077
0	TV-afgifter, netto.....	- 810	- 725
50.000	Abonnementer.....	28.270	12.392
43.300	Varmeregnskab .....	40.358	40.315
26.250	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	26.250	26.250
4.000	Kopiering af årsrapporter.....	0	9.500
61.400	Stempel og gebyrer.....	61.343	1.232
15.000	Kontorartikler og porto m.m .....	11.850	14.025
1.000	Hjemmeside .....	480	651
40.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	29.308	29.473
50.000	Udgifter, arrangementer.....	49.222	0
0	Gaver og blomster.....	1.293	1.540
50.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	13.502	15.044
20.000	Kontorinventar og øvrige småanskaffelser m.m.....	18.226	0
0	Service, teledata porte .....	0	15.262
0	Afskrevet tilgodehavende hos lejere m.v.....	24.453	3
5.000	Diverse.....	4.383	4.119
<b>379.950</b>		<b>325.554</b>	<b>184.054</b>

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

## NOTER - fortsat

Budget 2019	<u>Note 9 - Vedligeholdelse ordinær</u>	2019	2018
210.000	Murer.....	158.282	107.618
150.000	Snedker og tømrer .....	593	97.993
100.000	Blikkenslager.....	36.586	65.157
260.000	Elektriker samt elektriske artikler.....	289.194	206.232
90.000	Elektriker, røgalarmer .....	90.331	0
0	Maler .....	41.000	32.259
0	Glarmester.....	411	2.402
150.000	Gård, vej og have .....	126.078	68.034
50.000	Redskaber DMC .....	69.261	35.443
0	Selvrisiko forsikring.....	4.906	5.331
40.000	Låsesmed.....	79.577	13.652
250.000	Varmeanlæg.....	55.742	107.799
25.000	Diverse.....	22.294	18.869
1.325.000		974.255	760.789
0	Hensættelse i h.t. boligregul.lov § 18 B.....	0	0
1.325.000		974.255	760.789
<b><u>Note 9 A -Genopretning/renovering vedligeholdelse</u></b>			
500.000	Murer, rep. af fuger på gadesiden.....	281.118	321.833
70.000	Dørtelefoner .....	634.155	92.172
0	Renovering hovedtrapper og bagtrapper .....	0	1.493.915
900.000	Malerprojekt bagtrapper .....	679.373	0
500.000	Maling af for- og bagdøre indvendig og udvendig .....	443.750	0
0	Låsesmed .....	0	671.576
150.000	Kloak/dræn.....	82.323	123.531
2.120.000		2.120.719	2.703.027
3.445.000	Vedligeholdelse i alt .....	3.094.974	3.463.816

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## NOTE R - fortsat

<u>Note 10 - Afskrivninger</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
246.456 Tagrenovering 1/40 .....	246.456	246.456
4.732 Saltspreder, rest .....	3.027	4.732
389.985 Altaner 1/30 .....	389.985	389.985
<u>641.173</u>	<u>639.468</u>	<u>641.173</u>
<b><u>Note 11 - Ejendommen</u></b>		
<b><u>Anskaffelsessum</u></b>		
Primo .....	21.826.988	21.826.988
<b><u>Fjernvarmeanlæg</u></b>		
Anskaffelsessum iflg. byggeregnskab.....	11.821.067	
Tilskud fra Københavns Belysningsvæsen.....	- 247.500	
	11.573.567	
Dækket af andelshaveres egenfinansiering.....	4.034.926	
	7.538.641	
Afskrevet tidligere år.....	- 7.538.641	
Afskrevet for året, 4% (i alt 100%).....	0	0
	0	0
<b><u>Vinduesprojekt</u></b>		
Anskaffelsessum fra tidligere år.....	8.587.201	
Afskrevet tidligere år.....	-8.587.201	
Afskrevet for året, 5% (20. år).....	0	0
	0	0
<b><u>Tagrenovering</u></b>		
Afholdte udgifter, primo .....	9.858.245	
Afskrevet tidligere år.....	-3.696.840	
Afskrevet for året 1/40 (11. år) .....	-246.456	5.914.949
	5.914.949	6.161.405
<b><u>IT-forbindelse</u></b>		
TDC internet.....	1.567.762	
Indbetalt amortisering tidligere år.....	-1.567.762	
Restafskrivning .....	0	
Indbetalt amortisering indeværende år.....	0	0
	0	0
	27.741.937	27.988.393
Opskrivning til ejendomsværdi pr. 1/10 2019 :		
Opskrivning primo .....	178.011.607	
Årets regulering .....	246.456	178.258.063
	246.456	178.011.607
	206.000.000	206.000.000

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## NOTER - fortsat

<u>Note 12 - Altaner</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Foreløbigt afholdte udgifter håndværkere .....	12.692.380	12.692.380
Advokat for byggestyring .....	371.250	371.250
Gebyrer byggesagsbehandling .....	101.140	59.940
Renter .....	26.966	26.966
Låneomkostninger kreditforeningslån .....	135.016	135.016
	13.326.752	13.285.552
Indbetalinger .....	-1.585.358	-1.585.358
	11.741.394	11.700.194
Afskrevet tidligere år.....	-1.551.385	
Afskrevet for året 1/30 (6. år) .....	-290.350	
Afskrevet for året 1/30 (2. år) .....	-99.635	
	-1.941.370	-1.551.385
	<u>9.800.024</u>	<u>10.148.809</u>
 <u>Note 13 - Traktor m.m.</u>		
Anskaffelsessum traktor.....	315.000	315.000
Anskaffelsessum saltspreder.....	28.720	28.720
Anskaffelsessum sneplov .....	18.591	18.591
	362.311	362.311
Afskrevet tidligere år.....	359.284	
Afskrevet saltspreder rest .....	3.027	
	362.311	359.284
	<u>0</u>	<u>3.027</u>
 <u>Note 14 - Bankindeståender</u>		
Nykredit, erhvervskonto .....	8.624.555	6.966.060
Nykredit, erhvervskonto .....	3.072	3.072
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto .....	761.798	761.222
	<u>9.389.425</u>	<u>7.730.354</u>



# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

## NOTER - fortsat

<b>Note 15 - Egenkapital</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Årets bevægelser</b>	<b>Saldo ultimo</b>
Andelsindskud.....	2.623.665	15.782	2.639.447
Opskrivning af ejendommen .....	178.011.607	246.456	178.258.063
Kursregulering af prioritetsgæld .....	- 1.219.909	73.038	- 1.146.871
Fortjeneste ved salg af andel. ....		893.921	
Overført resultat.....	10.094.118	- 75.166	10.912.873
	<u>189.509.481</u>	<u>1.154.031</u>	<u>190.663.512</u>

<b>Note 16 - Prioritetsgæld</b>	<b>Oprindelig</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
Nykredit 2,3568% (restløbetid 23,5 år).....	32.981.000	29.029.522	30.167.589
Nykredit 2,0228% (restløbetid 29,25 år).....	3.083.000	3.013.806	3.022.610
	<u>36.064.000</u>	<u>32.043.328</u>	<u>33.190.199</u>

	<b>Renter</b>	<b>Afdrag</b>
Nykredit 2,3568% (udløb 2042).....	818.503	914.564
Nykredit 2,0228% (udløb 2048).....	68.127	69.194
	<u>886.630</u>	<u>983.758</u>

<b>Note 17 - Anden gæld</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Feriepengeforpligtelse viceværter .....	47.521	47.521
Skyldig A-skat m.v.....	20.792	20.125
ATP m.m.....	1.445	1.445
	<u>69.758</u>	<u>69.091</u>

## **Note 18 - Kreditorer og skyldige omkostninger**

Kreditorer.....	730.246	517.100
Revision og kopiering .....	31.000	39.900
Udlæg vurderinger .....	19.050	9.050
Mellemregning med andelshavere .....	18.500	10.429
HOFOR, varme .....	294.617	145.180
	<u>1.093.413</u>	<u>721.659</u>

**NOTER - fortsat**

**Note 19 - Eventualforpligtelse**

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

## NOTER - fortsat

### Note 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 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	188	15.031
	Erhvervslejemål (andel)	0	0
	Erhvervslejemål	2	239
B 3	Boliglejemål	3	261
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



**NOTE R - 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.

<b>F 1</b>	<b>Anvendt vurderingsprincip:</b>	<b>Offentlig vurdering</b>	
		<b>Kr.</b>	<b>Kr. pr. m2 total</b>
<b>F 2</b>	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	206.000.000	13.264
<b>F 3</b>	Generalforsamlingsbestemte reserver	25.132.973	1.618
<b>F 4</b>	Reserver i procent af ejendomsværdien	12,20%	

**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 REVISIONSANPARTSSELSKAB

## NOTER - fortsat

### Note 20 - Nøgletal

		Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
	Valuarvurdering	0	0
	Offentlig ejendomsvurdering	13.705	13.264
	Anskaffelsessum	2.498	2.417
<b>K 2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.672	1.618
<b>K 1</b>	Foreslået andelsværdi	11.013	10.658
<b>K 3</b>	Teknisk andelsværdi	12.685	12.277
	Reserver uden for andelsværdi	1.672	1.618
		<b>Totaler</b>	<b>Kr./pr. m2</b>
<b>H 1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	7.862.543	523
	Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	161.973	11
	Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	136.081	9
			<b>100</b>
 <b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)</b>			
		<b>Totaler</b>	<b>Pct.</b>
	Vedligeholdelsesomkostninger	3.094.974	33
	Øvrige omkostninger	4.537.616	48
	Finansielle poster, netto	886.644	9
	Afdrag	983.758	10
			<b>100</b>
<hr/>			
	Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter		93
<hr/>			

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## NOTE R - fortsat

### Note 20 - Nøgletal

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
<b>J</b>	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	7	-27	-5

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
<b>M 1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	60	55	63
<b>M 2</b>	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	109	168	137
<b>M 3</b>	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	169	223	199

	Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			84%
<b>P</b>				84%

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
<b>R</b>	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	58	60	65

## 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>Anskaffelsespris</u>	<u>Mæglervurdering</u>	<u>Ejendomsvurdering</u>
Egenkapital ifølge balance.....	190.663.512		190.663.512
Regulering af ejendommens værdi.....	- 178.258.063		0
Kursregulering af prioritetsgæld.....	1.146.871		0
<b>ANDELENES VÆRDI .....</b>	<u><u>13.552.320</u></u>		<u><u>190.663.512</u></u>
Andelsindskud, excl. egen andel.....	<u>2.621.643</u>		<u>2.621.643</u>
Andelenes maksimale kurs.....	<u>516,94</u>		<u>7.272,67</u>

**VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat**

**Bestyrelsen foreslår følgende**

**andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:**

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2019 .....		190.663.512
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:		
Hensat primo .....	-24.975.417	
Regulering for året .....	<u>-157.556</u>	<u>- 25.132.973</u>
<b>Andelsværdi for 2019</b> .....		<u><u>165.530.539</u></u>
<b>Andelskronens kurs for 2019</b> (165.530.539 : (2.639.447- 17.804)).....		<u><u>6.314,00</u></u>

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs kr. 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