

Andelsboligforeningen Damgården

Årsrapport 1. januar - 31. december 2020
(30. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Årsrapportens godkendelse	4
Revisionspåtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 2020.....	9
Balance pr. 31. december 2020.....	10 - 11
Noter 1 - 19	12 - 23
Værdiansættelse af andele	24 - 25
Budget 2021	26 - 28

Foreningsoplysninger

FORENING :

Andelsboligforeningen Damgården

Hjemstedskommune : København

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

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

Antal lejligheder : 187 beboelseslejligheder, 6 erhvervslejemål
I alt 15.506 kvm.

Opførelsesår : 1928

Regnskabsperiode 1. januar 2020 - 31. december 2020

BESTYRELSE

Alex Andersen, formand

Ole Nissen

Keld Dreier

Alice Ingvardtsen

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 2020 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 / 2021

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

København, den / 2021

I bestyrelsen:

Alex Andersen

Ole Nissen

Keld Dreier

Alice Ingvarthsen

Karin Larsen

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2021

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Damgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Damgården for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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

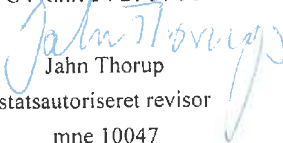
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 21. marts 2021

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 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 2020

Budget 2020	Note	2020	2019
<u>INDTÆGTER</u>			
7.897.810		7.297.207	7.862.543
326.520	1	301.598	372.628
835.000	2	836.697	208.321
0	3	0	576
9.059.330		8.435.502	8.444.068
<u>UDGIFTER</u>			
1.789.284		1.877.897	1.870.388
894.642		1.013.256	983.758
894.642		864.641	886.630
1.794.160	4	1.797.278	1.736.524
182.960	5	194.560	184.997
981.000	6	926.562	828.402
282.000	7	344.553	297.991
150.000		143.118	141.193
341.950		341.299	335.051
31.300		31.300	31.000
216.350	8	242.149	325.554
3.070.000	9	2.635.349	3.094.974
591.538	10	691.225	639.468
40.000		21.331	14
0		24.424	17.436
8.575.900		8.257.789	8.519.234
483.430		177.713	- 75.166
483.430		177.713	- 75.166
- 894.642		- 1.013.256	- 983.758
- 411.212		- 835.543	- 1.058.924
591.538		691.225	639.468
180.326		- 144.318	- 419.456

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONS ANPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen	11	206.000.000	206.000.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2020 kr. 206.000.000)			
Altaner	12	9.510.374	9.800.024
Traktor m.m.....	13	448.820	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>215.959.194</u>	<u>215.800.024</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Kassebeholdning.....		5.000	10.000
Bankindeståender.....	13	10.538.292	9.389.425
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		20.021	0
Andre tilgodehavender		126.643	1.769
Mellemregning med administrator.....		5.698	929
Tilgodehavende forsikringserstatninger		16.774	26.954
Forudbetalte omkostninger		84.527	4.002
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>10.796.955</u>	<u>9.433.079</u>
AKTIVER IALT.....		<u><u>226.756.149</u></u>	<u><u>225.233.103</u></u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
EGENKAPITAL	14	<u>190.051.161</u>	<u>190.663.512</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Prioritetsgæld.....	15	33.225.521	33.190.199
Forudbetalt husleje og depoter.....		<u>102.799</u>	<u>100.824</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>33.328.320</u>	<u>33.291.023</u>
Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.467.636	1.470.916
Afholdt a'conto.....		<u>- 1.230.995</u>	<u>- 1.410.333</u>
		236.641	60.583
Uafregnede salg.....		2.159.086	0
Forudbetalt boligafgift (restancekonto).....		0	54.814
Anden gæld	16	71.071	69.758
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	17	909.870	1.093.413
Skyldig selskabsskat.....		<u>0</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>3.376.668</u>	<u>1.278.568</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>36.704.988</u>	<u>34.569.591</u>
PASSIVER I ALT		<u>226.756.149</u>	<u>225.233.103</u>
Eventualforpligtelse	18		

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 2020	<u>Note 1 - Lejeindtægt</u>	2020	2019
	Lejeindtægt.....	96.602	136.081
326.520	Erhvervslejeindtægt (inkl. huslejereduktion)	137.711	161.973
0	Kælderleje m.m.....	67.285	74.574
0	Hensættelse i h.t. boligreg. lovens § 18 B.....	0	0
0	Modregnet i vedligeholdelse.....	0	0
<u>326.520</u>		<u>301.598</u>	<u>372.628</u>
	<u>Note 2 - Diverse indtægter</u>		
0	Salær for salg af andelslejligheder/sammenlægning	21.925	29.500
20.000	Ventelistegebyr.....	2.800	27.975
750.000	Salg af boliger og loftsareal	749.297	86.746
65.000	Kontingent DMC.....	62.675	64.100
<u>835.000</u>		<u>836.697</u>	<u>208.321</u>
	<u>Note 3 - Renteindtægter</u>		
0	Bank	0	576
<u>0</u>		<u>0</u>	<u>576</u>
	<u>Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter</u>		
834.760	Ejendomsskatter	834.761	834.761
428.585	Renovation.....	421.235	382.820
525.000	Vandafgift	535.469	513.515
5.815	Rottebekæmpelse m.m.....	5.813	5.428
<u>1.794.160</u>		<u>1.797.278</u>	<u>1.736.524</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2020	<u>Note 5 - Forsikringer</u>	2020	2019
169.460	Ejendom.....	171.361	168.156
13.500	Motorkøretøj + maskiner	15.583	9.527
	Lovpligtig arbejdsskade	7.616	7.314
<u>182.960</u>		<u>194.560</u>	<u>184.997</u>

Note 6 - Viceværtløn m.m.

825.000	Løn vicevært.....	748.986	754.561
0	Pension vicevært	30.271	0
100.000	Viceværtbureau	100.491	0
0	Lønrefusion.....	0	- 8.709
	Regulering, feriepengeforpligtelse.....	0	0
14.000	ATP, AER, barselsfond m.v.....	9.622	9.952
7.000	Dagpengeforsikring.....	9.999	6.300
4.000	Arbejdstøj.....	3.577	3.477
16.000	Telefon og internet	12.445	13.243
15.000	Værktøj, redskaber m.v.....	11.171	49.578
<u>981.000</u>		<u>926.562</u>	<u>828.402</u>

Note 7 - Renholdelse

215.000	Trappevask, bureau.....	257.708	238.070
0	Rengøring af motionscenter.....	19.628	0
62.000	Vinduespolering, bureau incl. kældervinduer.....	60.450	59.850
5.000	Snerydning og saltning samt rengøringsartikler.....	6.767	71
<u>282.000</u>		<u>344.553</u>	<u>297.991</u>

NOTER - fortsat

Budget 2020	Note 8 - Administrationsudgifter	2020	2019
0	Tomgangsøl og -varme.....	1.114	43
17.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	15.496	17.383
0	TV-afgifter, netto.....	- 1.571	- 810
35.000	Abonnementer.....	29.863	28.270
43.200	Varmeregnskab	40.420	40.358
26.250	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	26.250	26.250
1.000	Kopiering af årsrapporter.....	0	0
0	Stempel og gebyrer.....	8.366	61.343
5.000	Kontorartikler og porto m.m	15.544	11.850
0	Hjemmeside	3.607	480
40.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	42.167	29.308
5.000	Udgifter, arrangementer.....	7.531	49.222
0	Gaver og blomster.....	6.470	1.293
12.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	5.085	13.502
5.000	Kontorinventar og øvrige småanskaffelser m.m.....	19.938	18.226
21.900	Annoncering vicevært.....	21.869	0
0	Afskrevet tilgodehavende hos lejere m.v.....	0	24.453
5.000	Diverse.....	0	4.383
216.350		242.149	325.554

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2020	Note 9 - Vedligeholdelse ordinær	2020	2019
65.000	Murer.....	40.251	158.282
50.000	Snedker og tømrer	53.873	593
75.000	Blikkenslager.....	45.511	36.586
0	Elektriker samt elektriske artikler.....	85.430	289.194
0	Elektriker, røgalarmer	0	90.331
90.000	Maler	129.412	41.000
0	Glarmester.....	0	411
240.000	Gård, vej og have	310.839	126.078
0	Porte og låseautomatik	54.728	0
40.000	Redskaber DMC	27.277	69.261
0	Selvrisiko forsikring.....	19.275	4.906
10.000	Låsesmed og dørtелефон.....	13.745	79.577
100.000	Varmeanlæg.....	9.631	55.742
0	Ej udført istandsættelse fraflyttet lejer	- 12.350	0
30.000	Diverse.....	20.496	22.294
700.000		798.118	974.255
0	Hensættelse i h.t. boligregul.lov § 18 B.....	0	0
700.000		798.118	974.255
Note 9 A -Genopretning/renovering vedligeholdelse			
0	Murer, rep. af fuger på gadesiden.....	0	281.118
0	Dørtелефoner	0	634.155
450.000	Elektriker, kælder ledninger og nye lamper	447.745	0
800.000	Malerprojekt vinduer	205.344	0
0	Malerprojekt bagtrapper	0	679.373
0	Maling af for- og bagdøre indvendig og udvendig	0	443.750
0	Forhaveprojekt	796.130	0
350.000	Blikkenslager, rottespærer køkkenfaldstammer.....	343.750	0
770.000	Kloak/dræn.....	44.262	82.323
2.370.000		1.837.231	2.120.719
3.070.000	Vedligeholdelse i alt	2.635.349	3.094.974

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSEL SKAB

NOTE R - fortsat

<u>Note 10 - Afskrivninger</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
246.456 Tagrenovering 1/40	246.456	246.456
4.732 Saltspreder, rest	0	3.027
50.000 Traktor 1/10	49.869	0
290.350 Altaner 1/30	394.900	389.985
<u>591.538</u>	<u>691.225</u>	<u>639.468</u>
<u>Note 11 - Ejendommen</u>		
<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	
	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
<u>Vinduesprojekt</u>		
Anskaffelsessum fra tidligere år.....	8.587.201	
Afskrevet tidligere år.....	-8.587.201	
Afskrevet for året, 5% (20. år).....	0	0
<u>Tagrenovering</u>		
Afholdte udgifter, primo	9.858.245	
Afskrevet tidligere år.....	-3.943.296	
Afskrevet for året 1/40 (12. år)	-246.456	5.668.493
		5.914.949
<u>IT-forbindelse</u>		
TDC internet.....	1.567.762	
Indbetalt amortisering tidligere år.....	-1.567.762	
Restafskrivning	0	
Indbetalt amortisering indeværende år.....	0	0
	27.495.481	27.741.937
Opskrivning til ejendomsværdi pr. 1/10 2020 :		
Opskrivning primo	178.258.063	
Årets regulering	246.456	178.258.063
	<u>206.000.000</u>	<u>206.000.000</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTE R - fortsat

<u>Note 12 - Altaner</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Foreløbigt afholdte udgifter håndværkere	12.696.380	12.692.380
Advokat for byggestyring	472.500	371.250
Gebyrer byggesagsbehandling	101.140	101.140
Renter	26.966	26.966
Låneomkostninger kreditforeningslån	135.016	135.016
	<u>13.432.002</u>	<u>13.326.752</u>
Indbetalinger	-1.585.358	-1.585.358
	<u>11.846.644</u>	<u>11.741.394</u>
Afskrevet tidligere år.....	-1.941.370	
Afskrevet for året 1/30 (7. år)	-290.350	
Afskrevet for året 1/30 (3. år)	-104.550	-1.941.370
	<u>9.510.374</u>	<u>9.800.024</u>

Note 13 - Traktor m.m.

Anskaffelsessum traktor.....	498.689	315.000
Anskaffelsessum saltspreder.....	0	28.720
Anskaffelsessum snepløvs	0	18.591
	<u>498.689</u>	<u>362.311</u>
Afskrevet tidligere år.....	0	
Afskrivning traktor 1/10 (1. år).....	49.869	49.869
	<u>448.820</u>	<u>362.311</u>

Note 13 - Bankindeståender

Nykredit, erhvervskonto	9.773.418	8.624.555
Nykredit, erhvervskonto	3.076	3.072
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto	761.798	761.798
	<u>10.538.292</u>	<u>9.389.425</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTE R - fortsat

<u>Note 14 - Egenkapital</u>	<u>Saldo primo</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldo ultimo</u>
Andelsindskud.....	2.639.447	12.058	2.651.505
Opskrivning af ejendommen	178.258.063	246.456	178.504.519
Kursregulering af prioritetsgæld	- 1.146.871	- 1.048.578	- 2.195.449
Fortjeneste ved salg af andel.		0	
Overført resultat.....	10.912.873	177.713	11.090.586
	<u>190.663.512</u>	<u>- 612.351</u>	<u>190.051.161</u>

<u>Note 15 - Prioritetsgæld</u>	<u>Oprindelig</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit 2,3568% (restløbetid 22,5 år).....	32.981.000	28.093.212	30.171.395
Nykredit 2,0228% (restløbetid 28,25 år).....	3.083.000	2.936.859	3.054.126
	<u>36.064.000</u>	<u>31.030.071</u>	<u>33.225.521</u>

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>
Nykredit 2,3568% (udløb 2042).....	792.162	936.309
Nykredit 2,0228% (udløb 2048).....	72.479	76.947
	<u>864.641</u>	<u>1.013.256</u>

<u>Note 16 - Anden gæld</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Feriepengeforpligtelse viceværter	47.521	47.521
Skyldig A-skat m.v.....	20.278	20.792
Skyldig pension	1.827	0
ATP m.m.....	1.445	1.445
	<u>71.071</u>	<u>69.758</u>

<u>Note 17 - Kreditorer og skyldige omkostninger</u>		
Kreditorer.....	851.520	730.246
Revision 2020	31.300	31.000
Udlæg vurderinger	9.050	19.050
Mellemregning med andelshavere	18.000	18.500
HOFOR, varme	0	294.617
	<u>909.870</u>	<u>1.093.413</u>

NOTE R - fortsat

Note 18 - 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.

NOTE R - fortsat

Note 19 - 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	14.704
	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	15.506

	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 19 - 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	13.285
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.759.280	1.532
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdien	11,53%	

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

NOTE R - fortsat

Note 19 - Nøgletal

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
	0	0
	14.010	13.285
	2.517	2.387
K 2	1.762	1.671
K 1	11.309	10.724
K 3	13.071	12.395
	1.616	1.532
	Totaler	Kr./pr. m2
H 1	7.297.207	496
	137.711	9
	86.580	6
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
	Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	2.635.349	28
Øvrige omkostninger	4.736.468	51
Finansielle poster, netto	885.972	10
Afdrag	1.013.256	11
		100
<hr/>		
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter		87

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONS-ANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 19 - Nøgletal

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-27	-5	12

	Forrige år	Sidste år	I år
M 1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	55	63	51
M 2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	168	137	118
M 3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	223	200	170

Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

P	83%
----------	-----

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	60	65	69

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>Mægler vurdering</u>	<u>Ejendomsvurdering</u>
Egenkapital ifølge balance.....	190.051.161		190.051.161
Regulering af ejendommens værdi.....	- 178.504.519		0
Kursregulering af prioritetsgæld.....	2.195.449		0
ANDELENE VÆRDI	<u>13.742.091</u>		<u>190.051.161</u>
Andelsindskud, excl. egen andel.....	<u>2.633.701</u>		<u>2.633.701</u>
Andelenes maksimale kurs.....	<u>521,78</u>		<u>7.216,13</u>

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

Bestyrelsen foreslår følgende

andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2020	190.051.161
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:	
Hensat primo	-25.132.973
Regulering for året	1.373.693
	- 23.759.280
Andelsværdi for 2020	166.291.881
Andelskronens kurs for 2020 (166.291.881 : (2.639.447- 17.804)).....	6.314,00

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs kr. 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 2021

INDTÆGTER:

Ej revideret

Boligafgift m.m.	7.960.000
Lejeindtægter	76.000
Erhvervsleje, inkl huslejereduktion	153.000
Kælder og loft leje	62.000
Lejeindtægter haver	40.000
Salg, ventelistegebyr og fremlejeafgift	39.500
Salg af loftsarealer	300.000
Damgårdens motionscenter	43.000
I alt	8.673.500

UDGIFTER:

Skatter og afgifter

Ejendomsskatter	834.750
Renovation m.m.	441.450
Vandafgift	525.000
El-udgifter	130.000
Rottebekæmpelse	8.100
I alt	1.939.300

Forsikringer:

Ejendomsforsikring	169.500
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring og traktorforsikring	23.500
I alt	193.000

Viceværtløn m.v.:

Viceværter	800.000
ATP, AER m.v.	10.000
Dagpengeforsikring	7.700
Arbejdstøj	6.000
I alt	823.700

Renholdelse:

Trappevask bureau	260.000
Rengøring motionscenter	15.000
Vinduespolering	80.000
Vejsalt og rengøringsartikler	10.000
I alt	365.000

AB Damgården Budget for 2021

Ej revideret

Administrationsudgifter:

Administration	352.000
Revision	32.000
Advokat	21.000
Telefon og adm. godtgørelse	26.250
Telefon og internet	40.000
Varmeregnskab Minol+ rapport	43.200
Kontorartikler	5.000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	14.000
Møder, generalforsamling m.m.	40.000
Juletræs tænding	3.000
Abonnementer	35.000
Gebyrer	10.000
Varme: ejendoms kontor, DMC og kælderrum	17.000
Diverse	5.000
I alt	643.450

Vedligeholdelse, løbnende

Maler, mindre reparationer og vedligeholdelse	90.000
Murerarbejde	65.000
Blikkenslager	75.000
Tømrer og snedker, inkl tag garage	150.000
Gård, vej og have inkl rest grønne tage	290.000
Redskaber (DMC) m.m.	40.000
Dørlukkere og låsesmed	20.000
Køb af redskaber, værktøj m.m.	15.000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	12.000
Uforudsete udgifter	30.000
Fjernvarme anlæg	50.000
I alt	837.000

Vedligeholdelse, genopretning og renovering:

Malerprojekt vinduer	2.100.000
Rest etablering af haver	100.000
Opretning af fortorve	60.000
Elektriker inkl lys over opgange	350.000
Kloakker, dræn og rottesikring	850.000
I alt	3.460.000

**AB Damgården
Budget for 2021**

	Ej revideret
Renteudgifter:	
Nykredit renter og bidrag	836.300
Bankrenter	40.000
I alt	<u>876.300</u>
Afskrivninger:	
Afskrivning altaner	394.900
Afskrivning tag	246.450
Afskrivning traktor	49.900
I alt	<u>691.250</u>
UDGIFTER I ALT	<u><u>9.829.000</u></u>
RESULTAT FØR AFDRAG	<u>-1.155.500</u>
Afdrag prioritetsgæld	-1.037.100
RESULTAT EFTER AFDRAG	<u>-2.192.600</u>
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	691.250
KONTANT RESULTAT	<u><u>-1.501.350</u></u>
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.”

Alex Valdemar Oluf Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-854568904755

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-06-02 09:34:31Z

NEM ID 

Keld Kjær Dreier

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-756416798055

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-02 10:47:34Z

NEM ID 

Karin Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-222419426121

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-06-02 16:13:19Z

NEM ID 

Alice Ellinor Ingvarrtsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-686734251730

IP: 85.24.xxx.xxx

2021-06-02 18:28:03Z

NEM ID 

Ole Nissen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-679643630493

IP: 2.109.xxx.xxx

2021-06-04 10:07:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LDFEI-N7TM8-ZAM3E-D103G-WTE7O-WP1C4

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>