

Andelsboligforeningen Damgården

**Årsrapport 1. januar - 31. december 2022
(32. regnskabsår)**

Indholdsfortegnelse

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

Foreningsoplysninger

FORENING :

Andelsboligforeningen Damgården

Hjemstedskommune : København

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

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

Antal lejligheder : 187 beboelseslejligheder, 6 erhvervslejemål
I alt 15.575 kvm.

Opførelsesår : 1928

Regnskabsperiode 1. januar 2022 - 31. december 2022

BESTYRELSE

Alex Andersen, formand

Ole Nissen

Keld Dreier

Michael Christensen

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 2022 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. 9.809 til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den / 2023

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

København, den / 2023

I bestyrelsen:

Alex Andersen

Ole Nissen

Keld Dreier

Michael Christensen

Karin Larsen

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Damgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Damgården for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 - 18. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisoreres 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 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

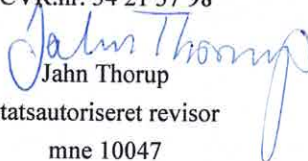
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 21. marts 2023

Advisor Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR.nr. 34 21 37 98


Jahn Thorup

statsautoriseret revisor
mne 10047

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Damgården er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Indtægter

Boligafgift og leje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Foreningens ejendom måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af opskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Installationer og driftmidler måles (optages) til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger er baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider :

Tagrenovering : 40 år

Traktor : 10 år

Altaner : 30 år

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kursværdi på balancedagen.

Øvrig gæld

Øvrig gæld måles til nominel værdi på balancedagen.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2022

Budget 2022		Note	2022	2021
<u>INDTÆGTER</u>				
7.991.100	Boligafgift.....		7.987.615	7.950.800
424.000	Lejeindtægt.....	1	426.237	362.821
79.500	Diverse indtægter.....	2	184.837	717.913
0	Renteindtægter.....		0	0
8.494.600	INDTÆGTER I ALT		8.598.689	9.031.534
<u>UDGIFTER</u>				
1.868.200	Prioritetsydelse.....		1.940.661	1.872.787
1.061.500	Heraf prioritetsafdrag.....		1.085.817	1.037.088
806.700	Prioritetsrenter (inkl. erhvervskroner)		854.844	835.699
1.843.100	Ejendomsskatter og afgifter.....	3	1.831.901	1.786.893
226.000	Forsikringer.....	4	215.326	213.426
950.700	Viceværtløn m.m.....	5	960.727	983.473
335.000	Renholdelse.....	6	337.055	340.396
150.000	El		268.438	134.512
365.000	Administrationshonorar.....		351.288	342.400
33.000	Revision- og regnskabsassistance.....		33.000	31.300
296.450	Administrationsudgifter.....	7	288.707	293.255
10.619.750	Vedligeholdelse.....	8	9.662.006	3.180.598
691.250	Afskrivninger.....	9	691.225	691.225
0	Kurstab og låneomkostninger		30.800	0
40.000	Renteomkostninger, bank		34.634	41.700
0	Skat af årets indkomst.....		7.226	9.646
16.356.950	UDGIFTER I ALT		15.567.177	8.884.523
- 7.862.350	ÅRETS RESULTAT		- 6.968.488	147.011
- 7.862.350	Årets resultat.....		- 6.968.488	147.011
- 1.061.500	Prioritetsafdrag.....		- 1.085.817	- 1.037.088
- 8.923.850			- 8.054.305	- 890.077
691.250	Afskrivninger og henlæggelser.....		691.225	691.225
- 8.232.600	KONTANT RESULTAT		- 7.363.080	- 198.852

Bestyrelsen foreslår nedenstående resultatdisponering :

Overført resultat	- 12.968.488
Reserveret til tilkøb af loftsarealer....	6.000.000
	- 6.968.488

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen	10	339.479.426	344.584.526
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2022 kr. 206.000.000)			
Altaner	11	8.720.574	9.115.474
Traktor m.m.....	12	349.082	398.951
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>348.549.082</u>	<u>354.098.951</u>
 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Kassebeholdning.....		0	169
Bankindeståender.....	13	7.345.189	9.174.391
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		170.113	156.619
Andre tilgodehavender		0	45.249
Mellemregning med administrator.....		569	0
Forudbetalte omkostninger		92.995	106.583
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>7.608.866</u>	<u>9.483.011</u>
 AKTIVER IALT.....		 <u><u>356.157.948</u></u>	 <u><u>363.581.962</u></u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER	Note	2022	2021
<u>EGENKAPITAL</u>			
Andelsindskud		2.659.081	2.659.081
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		312.476.857	317.335.501
Overført resultat.....		<u>-56.053.077</u>	<u>-60.887.994</u>
Egenkapital ekskl. reserver		259.082.861	259.106.588
Reserveret til mødegåelse af værdiforringelse af ejd.		58.223.087	70.000.000
Reserveret tilkøb af loftsarealer		<u>6.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt		<u>323.305.948</u>	<u>329.106.588</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Prioritetsgæld.....	14	30.206.266	32.118.575
Forudbetalt husleje og depoter.....		<u>171.096</u>	<u>169.594</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>30.377.362</u>	<u>32.288.169</u>
Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.588.466	1.487.916
Afholdt a'conto.....		<u>- 1.148.112</u>	<u>- 1.285.417</u>
		440.354	202.499
Uafregnede salg.....		1.046.807	683.909
Forudbetalt boligafgift (restancekonto).....		131.193	14.883
Anden gæld	15	67.624	74.752
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	16	788.660	1.211.162
Skyldig selskabsskat.....		<u>0</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>2.474.638</u>	<u>2.187.205</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>32.852.000</u>	<u>34.475.374</u>
PASSIVER I ALT.....		<u>356.157.948</u>	<u>363.581.962</u>
Eventualforpligtelse	17		

Egenkapitalopgørelse

	31/12 2022	31/12 2021
Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.659.081	2.651.505
Regnskabsårets tilgang	0	7.576
Andelsindskud i alt	2.659.081	2.659.081
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	317.335.501	178.504.519
Årets regulering	- 4.858.644	138.830.982
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt.....	312.476.857	317.335.501
Overført resultat		
Overført resultat primo.....	- 60.887.994	- 14.864.143
Regnskabsårets resultat.....	- 12.968.488	147.011
Overført fra værdiforringelse af ejendom.....	11.776.913	- 46.240.720
Regnskabsårets kursregulering prioritetsgæld.....	6.026.492	69.858
Overført resultat i alt.....	-56.053.077	-60.887.994
Egenkapital før andre reserver i alt (fordelbar Egenkapital).....	259.082.861	259.106.588
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Reserveret til mødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	70.000.000	23.759.280
Årets regulering.....	- 11.776.913	46.240.720
Saldo ultimo	58.223.087	70.000.000
Reserveret tilkøb af loftsarealer		
Saldo primo	0	0
Årets regulering.....	6.000.000	0
Saldo ultimo	6.000.000	0
Reserver i alt	64.223.087	70.000.000
Egenkapital i alt	323.305.948	329.106.588

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER

Budget 2022	<u>Note 1 - Lejeindtægt</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Lejeindtægt.....	82.917	74.432
316.000	Erhvervslejeindtægt	179.489	152.709
0	Kælder/loftsleje m.m.....	62.271	85.286
108.000	Lejeindtægter haver	101.560	50.394
<u>424.000</u>		<u>426.237</u>	<u>362.821</u>
	 <u>Note 2 - Diverse indtægter</u>		
0	Salær for salg af andelslejligheder/sammenlægning	85.447	60.800
39.500	Ventelistegebyr.....	28.225	18.600
0	Fremlejeafgift	4.000	20.000
0	Salg af boliger og loftsareal	0	541.010
40.000	Kontingent DMC.....	41.700	42.665
0	Indtægtsført vedrørende tidligere år	25.465	34.838
<u>79.500</u>		<u>184.837</u>	<u>717.913</u>
	 <u>Note 3 - Ejendomsskatter og afgifter</u>		
834.750	Ejendomsskatter	834.761	834.761
453.750	Renovation	453.764	390.445
550.000	Vandafgift	538.762	553.587
4.600	Rottebekæmpelse m.m.....	4.614	8.100
<u>1.843.100</u>		<u>1.831.901</u>	<u>1.786.893</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2022	<u>Note 4 - Forsikringer</u>	2022	2021
200.000	Ejendom.....	190.048	191.014
26.000	Motorkøretøj + maskiner	19.732	9.978
	Lovpligtig arbejdsskade	5.546	12.434
226.000		215.326	213.426

Note 5 - Viceværtløn m.m.

925.000	Løn vicevært.....	824.505	776.632
0	Pension vicevært	130.911	115.997
	Regulering, feriepengeforpligtelse.....	- 17.956	63.883
12.000	ATP, AER, barselsfond m.v.....	14.784	11.374
7.700	Dagpengeforsikring.....	3.876	7.418
0	Personaleomkostninger	3.267	0
6.000	Arbejdstøj.....	1.340	8.169
950.700		960.727	983.473

Note 6 - Renholdelse

260.000	Trappevask, bureau.....	258.960	249.180
65.000	Vinduespolering, bureau incl. kældervinduer.....	63.340	83.375
0	Bortkørsel affald.....	3.625	0
0	Afrensning graffiti.....	4.075	0
10.000	Snerydning og saltning samt rengøringsartikler.....	7.055	7.841
335.000		337.055	340.396

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2022	Note 7 - Administrationsudgifter	2022	2021
0	Tomgangsøl og -varme.....	0	966
17.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	15.464	14.684
0	TV-afgifter, netto.....	3.937	- 780
30.000	Advokat	49.375	20.438
33.000	Abonnementer.....	16.782	31.021
43.200	Varmeregnskab	41.936	40.755
26.250	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	27.650	26.250
10.000	Stempel og gebyrer.....	0	430
5.000	Kontorartikler og porto m.m	4.261	13.185
0	Hjemmeside	0	468
40.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	24.717	20.621
3.000	Udgifter, arrangementer.....	0	2.869
0	Gaver og blomster.....	2.685	5.091
14.000	Kontorinventar og øvrige småanskaffelser m.m.....	20.983	17.483
25.000	Telefon og internet inkl. servicebesøg.....	15.292	38.524
45.000	Honorar valuar.....	65.625	56.250
5.000	Diverse.....	0	5.000
296.450		288.707	293.255

NOTE R - fortsat

Budget 2022	<u>Note 8 - Vedligeholdelse ordinær</u>	2022	2021
65.000	Murer.....	100.750	35.369
75.000	Snedker og tømrer	30.913	44.960
75.000	Blikkenslager.....	61.760	38.239
40.000	Elektriker samt elektriske artikler.....	37.225	45.055
0	Elektriker, dørtelefoner	0	8.225
35.000	Maler	116.319	7.825
0	Glarmester.....	0	10.071
100.000	Gård, vej og have	50.309	139.373
128.750	Grønne tage	132.987	0
15.000	Redskaber DMC	0	46.951
0	Teknisk rådgivning	13.406	0
0	Etablering af nyt internet	32.060	0
0	Selvrisiko forsikring.....	3.592	24.059
110.000	Låsesmed inkl. salg af nøglebrikker	15.939	32.392
50.000	Varmeanlæg.....	10.381	64.353
0	Skadedyrsbekæmpelse	22.488	0
15.000	Værktøj, redskaber m.v.....	31.367	36.260
12.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	2.923	3.924
30.000	Diverse småanskaffelser mv.....	22.765	8.294
<u>750.750</u>		<u>685.184</u>	<u>545.350</u>
<u>Note 8 A -Genopretning/renovering vedligeholdelse</u>			
0	Opretning af fortove	0	59.808
300.000	Malerprojekt gadedøre samt køkkendøre.....	0	0
7.030.000	Dørprojekt	7.066.000	0
0	Malerprojekt vinduer	0	2.050.000
500.000	Legeplads	490.701	0
275.000	Lys over hovedopgangsdøre	0	0
214.000	Etablering af nye cykelkælder nedgange	212.990	0
1.400.000	Kloakker dræn og brønde.....	1.207.131	157.800
150.000	Forhaveprojekt	0	367.640
<u>9.869.000</u>		<u>8.976.822</u>	<u>2.635.248</u>
<u>10.619.750</u>	Vedligeholdelse i alt	<u>9.662.006</u>	<u>3.180.598</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

<u>Note 9 - Afskrivninger</u>		2022	2021
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
691.250		691.225	691.225
<u>Note 10 - 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	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	0
<u>Tagrenovering</u>			
Afholdte udgifter, primo	9.858.245		
Afskrevet tidligere år.....	-4.436.208		
Afskrevet for året 1/40 (14. år)	-246.456	5.175.581	5.422.037
<u>IT-forbindelse</u>			
TDC internet.....	1.567.762		
Indbetalt amortisering tidligere år.....	-1.567.762		
Restafskrivning	0		
Indbetalt amortisering indeværende år.....	0	0	0
		27.002.569	27.249.025
Opskrivning til valuarværdi :			
Opskrivning primo	317.335.501		
Årets regulering	-4.858.644	312.476.857	317.335.501
		339.479.426	344.584.526

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 11 - Altaner

	<u>2022</u>	<u>2021</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	-1.585.358	-1.585.358
	<u>11.846.644</u>	<u>11.846.644</u>
Afskrevet tidligere år.....	-2.731.170	
Afskrevet for året 1/30 (8. år)	-290.350	
Afskrevet for året 1/30 (4. år)	-104.550	-2.731.170
	<u>8.720.574</u>	<u>9.115.474</u>

Note 12 - Traktor m.m.

Anskaffelsessum traktor.....	498.689	498.689
	<u>498.689</u>	<u>498.689</u>
Afskrevet tidligere år.....	99.738	
Afskrivning traktor 1/10 (3. år).....	49.869	99.738
	<u>349.082</u>	<u>398.951</u>

Note 13 - Bankindeståender

Nykredit, erhvervskonto	6.580.328	8.409.517
Nykredit, erhvervskonto	3.063	3.076
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto	761.798	761.798
	<u>7.345.189</u>	<u>9.174.391</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 20,5 år).....	32.981.000	26.153.274	22.712.393
Nykredit 2,0228% (restløbetid 26,25 år).....	3.083.000	2.778.228	2.312.102
Nykredit 5,2056% (restløbetid 20 år).....	5.200.000	5.175.663	5.181.771
	<u>36.064.000</u>	<u>34.107.165</u>	<u>30.206.266</u>

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>
Nykredit 2,3568% (udløb 2047).....	738.613	981.365
Nykredit 2,0228% (udløb 2050).....	68.597	80.116
Nykredit 5,2056% (udløb 2043).....	47.634	24.336
	<u>854.844</u>	<u>1.085.817</u>

<u>Note 15 - Anden gæld</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Feriepengeforpligtelse viceværter	33.835	52.512
Skyldig A-skat m.v.....	21.719	20.536
Skyldig pension	10.366	0
ATP m.m.....	1.704	1.704
	<u>67.624</u>	<u>74.752</u>

Note 16 - Kreditorer og skyldige omkostninger

Kreditorer.....	636.910	1.103.612
Revision 2022	33.000	31.300
Mellemregning med andelshavere	0	20.000
Afsat honorar valuar	118.750	56.250
	<u>788.660</u>	<u>1.211.162</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 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.

NOTE R - 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	
F 1	Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020	Kr.	Kr. pr. m2 total
F 1 a			
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	348.200.000	22.356
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	64.223.087	4.123
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdien	18,44%	

Eventualforpligtelser:

G 1 Vi har ikke modtaget oplysninger fra Statens Administration vedrørende offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G 3 Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt

NOTE R - fortsat

Note 18 - Nøgletal

		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
		andel	total
	Valuarvurdering	22.908	22.356
	Offentlig ejendomsvurdering	13.944	13.226
	Anskaffelsessum	2.418	2.294
K 2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.709	1.621
K 1	Foreslået andelsværdi	17.538	16.635
K 3	Teknisk andelsværdi	19.246	18.255
	Reserver uden for andelsværdi	64.223.087	
		Totaler	Kr./pr. m2
H 1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	7.987.615	541
	Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	179.489	12
	Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	0	0
 Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)			
		Totaler	Pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	9.662.006	58
	Øvrige omkostninger	4.984.893	30
	Finansielle poster, netto	889.478	5
	Afdrag	1.085.817	7
			100
<hr/>			
	Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter		93
<hr/>			

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTE R - fortsat

Note 18 - Nøgletal

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	12	10	-472

		Forrige år	Sidste år	I år
M 1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	51	35	44
M 2	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	118	169	576
M 3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	169	204	620

Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

P			91%
----------	--	--	-----

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	69	70	74

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>Ejendomsvurdeing vurdering</u>	<u>Mægler vurdering</u>
Egenkapital ifølge balance.....	323.305.948	323.305.948	323.305.948
Regulering af ejendommens værdi.....	- 312.476.857	- 142.200.000	0
Kursregulering af prioritetsgæld.....	3.900.899	0	0
ANDELENES VÆRDI	14.729.990	181.105.948	323.305.948
Andelsindskud, excl. egen andel.....	<u>2.641.277</u>	<u>2.641.277</u>	<u>2.641.277</u>
Andelenes maksimale kurs.....	<u>557,68</u>	<u>6.856,76</u>	<u>12.240,52</u>

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 28. februar 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Scheel & Co til en kontant handelspris på kr. 348.200.000

Valuarværdien på kr. 348.200.000 , er baseret på en 15-årig DCF-beregning med en forrentningsprocent på 3,45 % og en markedsleje på kr. 1.560 pr. kvm. på boliglejemål og kr. 906 pr. kvm. på erhvervslejemål for den fuldt udviklede ejendom. Valuarvurdering er gældende i 18 måneder fra 28. februar 2023.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3,45 pct. til 3,70 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 31,1 mio. kr.. Et tilsvarende fald i afkastsatsen fra 3,45 pct. til 3,20 pct. vil tilsvarende betyde en stigning i dagsværdien med 36,2 mio. kr.

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

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

Foreningens egenkapital pr. 31. december 2022 ifølge årsregnskab.....	259.082.861
Egenkapital før reserver.....	259.082.861
Andelskronens kurs for 2022 (259.082.861 : (2.659.081- 17.804)).....	9.809,00

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs . 9.809

Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2021	9.809
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2020	6.314
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2019	6.314
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2018	6.314
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2017	6.314
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2016	6.314
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2015	5.740
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2014	5.740
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2013	5.740
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2012	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2011	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2010	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2009	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2008	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2007	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2006	5.060
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2005	3.700
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2004	2.020
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2003	1.021
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2002	968
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2001	956

PENNEO

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

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

Ole Nissen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: b45d6a89-1687-44d4-bb9c-63e3e8feb8de

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-03-27 14:30:51 UTC



Michael Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: 73932e43-0c66-4d2a-9d63-1e411d65e938

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-27 16:25:11 UTC



Keld Kjær Dreier

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: 3c3700da-7e27-4c67-a8d2-d9548f77a92e

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-03-27 16:44:02 UTC



Karin Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: 378ab1ee-20f9-4072-8f2c-f82b02422a08

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-03-27 19:46:31 UTC



Alex Valdemar Oluf Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Damgården Bestyrelsesformand

Serienummer: dd99dad7-a3a5-4cbb-b312-96each53128f

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-03-30 05:48:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZIP7K-CGFPW-8GQD1-HWHLB-5EV7Z-HGKAG

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>