

Andelsboligforeningen Damsøvænget

Stilledal 35-53 / Linde Allé 41-43, 2720 Vanløse

Årsrapport

1. april 2022 - 31. marts 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. april 2022 - 31. marts 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	13
Noter	15

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 for Andelsboligforeningen Damsøvænget.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 15. maj 2023

Bestyrelse

Bente Hansen
formand

Sarah Mathiesen

Søren Schlosser

Rasmus Goosmann

Signe Parbst

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 31. maj 2023.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Damsøvænget skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023.

Vanløse, den 15. maj 2023

Administrator

Ejendomsadministrationen
Andelsbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Damsøvænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Damsøvænget for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 øvrige 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

Andelsboligforeningen Damsøvænget har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. april 2022 - 31. marts 2023 og 1. april 2023 - 31. marts 2024. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes bevisgelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Køge, den 15. maj 2023

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor
mne24622

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Damsøvænget Stilledal 35-53 / Linde Allé 41-43 2720 Vanløse
	CVR-nr.: 10 50 81 18 Hjemsted: Vanløse Regnskabsår: 1. april 2022 - 31. marts 2023
	Andelskapital: 24.185 Andelshavere: 81
Ejendommen	Matrikelnr: 3159 Vanløse, København
Bestyrelse	Bente Hansen, formand Sarah Mathiesen Søren Schlosser Rasmus Goosmann Signe Parbst
Administrator	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg Tlf.: 38 16 11 25 Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk
Revisor	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Damsøvænget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til ”Andre reserver”, f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til ”Overført resultat mv.” er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi (”reserve for opskrivning af foreningens ejendom”).

Anvendt regnskabspraksis

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 29 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 30. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 6 og § 10.

Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

Note	2022/23	Budget 2022/23	Budget 2023/24	2021/22
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	3.770.618	3.624.900	3.775.900	3.534.364
2 Antenneregnskab	9	0	0	728
3 Øvrige indtægter	8.956	0	0	3.310
Motionsrum, indtægter	17.850	18.000	18.000	17.388
Indtægter i alt	3.797.433	3.642.900	3.793.900	3.555.790
4 Ejendomsskat og forsikringer	-747.456	-738.600	-748.600	-737.026
5 Forbrugsafgifter	-592.480	-465.000	-587.600	-435.559
6 Renholdelse	-546.072	-568.000	-587.700	-528.470
7 Vedligeholdelse, løbende	-413.789	-500.000	-500.000	-299.907
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-6.734.799	-6.595.900	0	-2.892.139
9 Administrationsomkostninger	-323.423	-326.200	-342.500	-321.382
10 Øvrige foreningsomkostninger	-57.768	-60.300	-61.600	-41.224
Motionsrum, udgifter	-1.194	-10.000	-10.000	-2.253
Omkostninger i alt	-9.416.981	-9.264.000	-2.838.000	-5.257.960
Resultat for finansielle poster	-5.619.548	-5.621.100	955.900	-1.702.170
11 Finansielle omkostninger	-370.568	-384.800	-354.500	-553.167
Finansielle poster netto	-370.568	-384.800	-354.500	-553.167
Årets resultat	-5.990.116	-6.005.900	601.400	-2.255.337

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	153.000	153.000	153.000	153.000
Overført fra/til reserveret til motionsrum	16.656	0	0	15.135
Overført fra reserveret til vedligeholdelse af ejendommen (vinduesprojekt)	-600.000	0	0	0
Overført vedr "Andre reserver"	-430.344	153.000	153.000	168.135
Betalte prioritetsafdrag	568.683	568.700	576.400	431.355
Overført restandel af årets resultat	-6.128.455	-6.727.600	-128.000	-2.854.827
Overført til "Overført resultat"	-5.559.772	-6.158.900	448.400	-2.423.472
I alt	-5.990.116	-6.005.900	601.400	-2.255.337

Balance 31. marts

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	102.049.000	94.991.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>102.049.000</u>	<u>94.991.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>102.049.000</u>	<u>94.991.000</u>
Omsætningsaktiver			
13	Beboerkonto	29.295	12.486
25	Varmeregnskab	0	61.497
14	Periodeafgrænsningsposter	321.106	312.304
	Tilgodehavender i alt	<u>350.401</u>	<u>386.287</u>
15	Likvide beholdninger	<u>1.118.251</u>	<u>9.650.829</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.468.652</u>	<u>10.037.116</u>
	Aktiver i alt	<u>103.517.652</u>	<u>105.028.116</u>

Balance 31. marts

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
16	Andelsindskud	24.185	24.185
17	Reserve for opskrivning af ejendom	81.106.500	74.048.500
18	Overført resultat	-2.145.320	-4.673.802
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	78.985.365	69.398.883
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.417.937	11.506.191
20	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	318.000	765.000
21	Reserveret til motionsrum	59.816	43.160
	Andre reserver	3.795.753	12.314.351
	Egenkapital i alt	82.781.118	81.713.234
Hensatte forpligtelser			
22	Andre hensatte forpligtelser	300.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	300.000	0
Gældsforpligtelser			
23	Gæld til realkreditinstitutter	19.250.174	19.826.550
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.250.174	19.826.550
23	Kortfristet del af langfristet gæld	576.375	568.682
	Deposita	459.404	457.944
24	Beboerkonto	4.930	20.202
25	Varmeregnskab	4.286	0
26	Anden gæld	141.365	2.441.504
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.186.360	3.488.332
	Gældsforpligtelser i alt	20.436.534	23.314.882
	Passiver i alt	103.517.652	105.028.116
27	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
28	Eventualforpligtelser		
29	Nøgleoplysninger		
30	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	3.615.158	3.467.400	3.620.400	3.376.804
Boligafgift - medlemmer, opsparing til større arbejder	153.000	153.000	153.000	153.000
Kælderleje - medlemmer	2.460	4.500	2.500	4.560
	3.770.618	3.624.900	3.775.900	3.534.364
2. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	147.282	137.000	147.000	137.710
Afholdte udgifter	-147.273	-137.000	-147.000	-136.982
	9	0	0	728
3. Øvrige indtægter				
Restancegebyrer	2.956	0	0	2.310
Fremlejeafgifter	2.000	0	0	1.000
Øvrige indtægter	4.000	0	0	0
	8.956	0	0	3.310
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	663.551	663.600	663.600	663.551
Forsikringer	83.905	75.000	85.000	73.475
	747.456	738.600	748.600	737.026

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
5. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	239.421	175.000	220.000	172.873
Renovation	210.134	195.000	242.600	180.515
Elforbrug fællesarealer	142.925	95.000	125.000	82.171
	592.480	465.000	587.600	435.559
6. Renholdelse				
Viceværtsservice	299.038	291.000	300.700	318.864
Vinduespolering	16.063	10.000	15.000	9.375
Hovedrengøring	0	30.000	30.000	0
Anden renholdelse	16	5.000	5.000	219
Snerydning	49.044	55.000	55.000	53.400
Kørsel af affald	0	2.000	2.000	0
Pasning af grønne arealer	181.911	175.000	180.000	146.612
	546.072	568.000	587.700	528.470
7. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	21.227			18.670
Elektriker	26.898			20.203
Tømrer	0			4.938
VVS (varmtvandsbeholdere kr. 275.132)	320.139			189.907
Låseservice	11.842			2.467
Anden vedligeholdelse	15.200			15.285
Kloakarbejde	18.483			15.024
Navneskilte køb/salg	0			-50
Isolering af loft i møbelkælder	0			33.463
	413.789	500.000	500.000	299.907

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Vinduesprojekt, franske altaner gårdside og andre vedligeholdelsesarbejder	6.733.589	6.595.900	0	2.822.818
Renovering af altaner, rest	1.210	0	0	69.321
	6.734.799	6.595.900	0	2.892.139
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	231.465	231.500	245.400	226.928
Revision og udarbejdelse af årsrapport	35.800	35.600	37.000	34.575
Optryk af årsrapport m.v.	2.125	2.100	2.100	2.125
Varmeregnskabshonorar	19.725	21.000	21.000	20.581
Gebyrer m.v.	2.028	3.000	3.000	2.422
Gebyrer, Nets	6.823	5.000	6.000	6.076
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	5.060	10.000	10.000	15.084
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	3.260	8.000	8.000	4.096
Bidrag til arrangementer og kurser	353	5.000	5.000	5.869
Blomster og gaver	659	1.000	1.000	217
Tilsyn/rådgivning (tilstandsrapport)	16.125	0	0	0
Serviceabonnement og leje, kontormaskiner	0	4.000	4.000	3.409
	323.423	326.200	342.500	321.382

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Budget 2023/24 (ej revideret)	2021/22
10. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	18.000	18.000	18.000	18.000
Valuarvurdering	17.750	17.000	17.800	0
Telefon	2.268	5.000	5.000	3.206
Hjemmeside	0	500	500	510
Kørselsgodtgørelse	0	500	500	258
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	19.750	19.300	19.800	19.250
	57.768	60.300	61.600	41.224
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	364.791	364.800	354.500	274.780
Renter, pengeinstitutter	5.777	20.000	0	17.023
Omkostninger ved låneomlægning	0	0	0	120.238
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	141.126
	370.568	384.800	354.500	553.167

Noter

	31/3 2023	31/3 2022
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. april 2022	20.942.500	20.942.500
Anskaffelsessum 31. marts 2023	20.942.500	20.942.500
Opskrivninger 1. april 2022	74.048.500	74.048.500
Årets opskrivning	7.058.000	0
Opskrivninger 31. marts 2023	81.106.500	74.048.500
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	102.049.000	94.991.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022 (2020 kopi)	64.000.000	64.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 13. februar 2023 i henhold til vurdering af 13. februar 2023 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa, Valuaren Erhvervsmægler. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2022 (2020 kopi) udgør 64.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,30 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
13. Beboerkonto		
Restancer, andelshavere	16.695	1.686
Vurdering af boliger	12.600	10.800
	29.295	12.486
14. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	86.540	83.351
Forudbetalt ejendomsskat og renovation	224.666	216.578
Energimærke (EMO) rest 5 år	9.900	12.375
	321.106	312.304
15. Likvide beholdninger		
Nordea Bank A/S, foreningskonto	208.801	8.893.942
Nordea Bank A/S, opsparingskonto	903.898	752.726
Nordea Bank A/S, bestyrelseskonto	5.552	4.161
	1.118.251	9.650.829

Noter

	31/3 2023	31/3 2022
16. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. april 2022	24.185	24.185
	24.185	24.185
17. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. april 2022	74.048.500	74.048.500
Årets værdiregulering	7.058.000	0
	81.106.500	74.048.500
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. april 2022	-4.673.802	-2.571.414
Årets overførte overskud eller underskud	-5.559.772	-2.423.472
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	8.088.254	321.084
	-2.145.320	-4.673.802
19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. april 2022	11.506.191	11.827.275
Overført til overført resultat	-8.088.254	-321.084
	3.417.937	11.506.191
20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. april 2022	765.000	612.000
Ifølge resultatdisponering	153.000	153.000
Ifølge resultatdisponering, anvendt til vinduesprojekt	-600.000	0
	318.000	765.000
21. Reserveret til motionsrum		
Hensat 1. april 2022	43.160	28.025
Ifølge resultatfordeling	16.656	15.135
	59.816	43.160

Noter

	<u>31/3 2023</u>	<u>31/3 2022</u>
22. Andre hensatte forpligtelser		
Hensat 1. april 2022	0	0
Vinduesprojekt	<u>300.000</u>	<u>0</u>
	<u>300.000</u>	<u>0</u>

Noter**23. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea Kredit, lån 1230953	73,8660	28	400.836	225.488	13.528.554	13.528.554	405.613	10.247.447
Nordea Kredit, lån 1257663	77,8300	29	167.847	139.303	6.297.995	6.297.995	170.762	5.051.467
			568.683	364.791	19.826.549	19.826.549	576.375	15.298.914

Nordea Kredit, lån 1230953

Kontantlån, oprindeligt 14.228.000 kr. Obligationsrente 1,0 % p.a. Kontantlånsrente 1,186409 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Nordea Kredit, lån 1257663

Kontantlån, oprindeligt 6.500.000 kr. Obligationsrente 1,5 % p.a. Kontantlånsrente 1,725540 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	31/3 2023	31/3 2022
24. Beboerkonto		
Forudbetalt løbende boligafgift	4.930	20.202
	4.930	20.202
25. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	219.975	187.025
Fjernvarmeomkostning	-213.136	-229.999
Varmeafregning	-2.553	-18.523
	4.286	-61.497
26. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	631	631
Revisor	37.925	36.700
Mellemregning administrator	0	2.335
Øvrige skyldige omkostninger	4.320	10.680
Krüger kloranlæg	0	94.802
Complet Ejendomsservice	3.234	24.214
Vandafgift marts 2023	18.075	15.091
Andre kreditorer	77.180	2.257.051
	141.365	2.441.504

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.827 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. marts 2023 udgør 102.049 t.kr.

Noter

28. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 29, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

29. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Damsøvænget anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/03 2021	31/03 2022	31/03 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	4.959	4.959	80	4.959
B2	Erhvervsandele	138	138	1	138
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	5.097	5.097	81	5.097

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1961
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/03 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	94.991.000	18.637	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/03 2023 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.795.753	745	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

Felt nr.	Sæt kryds	Ja		Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	301.696	* 12 /	710
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	-474	-442	-1.175

Noter

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m²
K1	Andelsværdi			15.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.721
K3	Teknisk andelsværdi			18.721
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	44	59	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	651	567	1.321
M3	Vedligeholdelse i alt	695	626	1.402
Forklaring på udregning:				
		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			80
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2020/21	År 2021/22	År 2022/23
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	77	85	112

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.556	12.556
Valuarvurdering	18.637	18.637
Anskaffelsessum (kostpris)	4.109	4.109
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.721	3.721
Foreslået andelsværdi	15.000	15.000
Reserver uden for andelsværdi	745	745
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		710
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		69
Øvrige omkostninger		22
Finansielle poster, netto		4
Afdrag		<u>5</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99</u>

Noter

30. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 6 og § 10:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	78.985.365
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	19.826.549
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.298.914
	<u>83.513.000</u>
Valuarvurdering af 13. februar 2023	-102.049.000
Valuarvurdering af 28. april 2020	<u>94.991.000</u>
	<u>76.455.000</u>
Fordelingstal er BBR.	<u>5.097</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>15.000,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. maj 2022)	<u>14.000,00</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 28. april 2020 i henhold til vurdering af 28. april 2020 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa, Valuaren Erhvervsmægler. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2021 (ved årsvurdering) udgør 64.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,20 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Noter

30. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 15.000,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 949.910 kr., 2.849.730 kr. og 4.749.550 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 94.991.000 kr.

Ændring i valuurvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-4.749.550	71.705.450	14.068,17	-6,21%
-3%	-2.849.730	73.605.270	14.440,90	-3,73%
-1%	-949.910	75.505.090	14.813,63	-1,24%
0%	0	76.455.000	15.000,00	0,00%
1%	949.910	77.404.910	15.186,37	1,24%
3%	2.849.730	79.304.730	15.559,10	3,73%
5%	4.749.550	81.204.550	15.931,83	6,21%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 3.417.937 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 318.000 kr. og reserve til motionsrum på 59.816 kr., i alt 3.795.753 kr.

Likviditetsoversigt pr. 31. marts 2023

		<u>31/3 2023</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto	29.300	
Periodeafgrænsningsposter	321.100	
Likvide beholdninger	<u>1.118.200</u>	1.468.600
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	4.300	
Anden gæld	141.400	
Beboerkonto	4.900	
Andre hensættelser (vinduesprojekt)	300.000	
Reserveret til motionsrum	59.800	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	<u>318.000</u>	<u>828.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. MARTS 2023		<u><u>640.200</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. april 2022		6.767.200
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita		<u>1.500</u>
		6.768.700
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>6.128.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. MARTS 2023		<u><u>640.200</u></u>

Signe Parbst

Navnet returneret af dansk MitID var:
Signe Parbst
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Damsøvænget (24)
ID: 89c1e45b-a556-4920-a7f8-36c229978284
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 11:31:10
Underskrevet med MitID



Rasmus Goosmann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rasmus Goosmann Ravn
Næstformand
På vegne af A/B Damsøvænget (24)
ID: 1504241f-af30-4f79-9a52-b09cc25d20cb
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2023 kl.: 06:50:00
Underskrevet med MitID



Søren Schlosser

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Schlosser
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Damsøvænget (24)
ID: 13fa115f-fbcc-44ce-8de8-3c1789291639
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 14:46:38
Underskrevet med MitID



Sarah Mathiesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sarah Mathiesen
Sekretær
På vegne af A/B Damsøvænget (24)
ID: 3e3b464e-c6a1-4ec5-ba75-c389ced013ce
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 11:22:40
Underskrevet med MitID



Tine Munch

Navnet returneret af dansk NemID var:
1 Tine Munch
Administrator
ID: 75894783
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 11:22:19
Underskrevet med NemID

NEM ID

Bente Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bente Hansen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Damsøvænget (24)
ID: 49d6d119-1bb8-49c1-af9a-aceb1d5bb70b
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 20:54:51
Underskrevet med MitID



Allan Østergaard Jørgensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Allan Østergaard Jørgensen
Revisor
ID: 27425575
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 12:19:01
Underskrevet med NemID

NEM ID

Nina Pagh

Navnet returneret af dansk NemID var:
Nina Pagh Petersen
Dirigent
ID: 87563595
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 09:54:46
Underskrevet med NemID

NEM ID