

Andelsboligforeningen Damsøvænget

Stilledal 35-53 / Linde Allé 41-43, 2720 Vanløse
CVR-nr. 10 50 81 18

Årsrapport for regnskabsåret 01.04.23 - 31.03.24

This document has esignatur Agreement-ID: f94595xrQx251870032

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 28

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Damsøvænget
Stilledal 35-53 / Linde Allé 41-43
2720 Vanløse
Matr.nr. 3159 Vanløse, København

Hjemsted: København
CVR-nr.: 10 50 81 18
Regnskabsår: 01.04 - 31.03

Bestyrelse

Bente Hansen, formand
Peter Lestrup Johansen
Sarah Mathiesen
Søren Schlosser
Signe Parbst

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37 A
2000 Frederiksberg
Telefon: 38 16 11 25
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.23 - 31.03.24 for Andelsboligforeningen Damsøvænget.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.04.23 - 31.03.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 6. maj 2024

Bestyrelse

Bente Hansen
Formand

Peter Lestrup Johansen

Sarah Mathiesen

Søren Schlosser

Signe Parbst

Vedtaget på generalforsamling den [dato]

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen Damsøvænget skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.04.23 - 31.03.24. 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. 31.03.24.

Vanløse, den 6. maj 2024

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Damsøvænget**Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Damsøvænget for regnskabsåret 01.04.23 - 31.03.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.04.23 - 31.03.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 13. februar 2023 i henhold til valuarvurdering af 13. februar 2023. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. marts 2024. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usik-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

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 6. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24622

Note	2023/24 DKK	Ikke revideret budget		2022/23 DKK
		2023/24 DKK	2024/25 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	3.764.495	3.775.900	3.775.600	3.770.617
2 Andre indtægter	19.084	0	0	8.956
3 Antenneregnskab	-2.073	0	0	9
4 Motionsrum	13.384	8.000	8.000	16.656
Øvrige indtægter	3.795	0	0	0
Indtægter i alt	3.798.685	3.783.900	3.783.600	3.796.238
5 Vedligeholdelse, løbende	-402.291	-500.000	-500.000	-413.789
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-356.239	0	0	-6.734.799
7 Ejendomsskat og forsikringer	-742.284	-748.600	-698.300	-747.456
8 Forbrugsafgifter	-499.352	-587.600	-525.000	-592.480
9 Renholdelse	-605.697	-587.700	-629.000	-546.072
10 Administrationsomkostninger	-383.225	-342.500	-297.600	-323.423
11 Øvrige foreningsomkostninger	-37.946	-61.600	-57.800	-57.768
Omkostninger i alt	-3.027.034	-2.828.000	-2.707.700	-9.415.787
Resultat før finansielle poster	771.651	955.900	1.075.900	-5.619.549
12 Finansielle omkostninger	-354.527	-354.500	-344.100	-370.568
Finansielle poster i alt	-354.527	-354.500	-344.100	-370.568
Årets resultat	417.124	601.400	731.800	-5.990.117

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom"	153.000	153.000	153.000	153.000
Overført til "Reserveret til motionsrum"	0	0	0	16.656
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom (vinduesprojekt)"	0	0	0	-600.000
Overført vedrørende "Andre reserver" i alt	153.000	153.000	153.000	-430.344

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	576.374	576.400	584.200	568.683
Overført restandel af årets resultat	-312.250	-128.000	-5.400	-6.128.456
Overført til "Overført resultat" i alt	264.124	448.400	578.800	-5.559.773
I alt	417.124	601.400	731.800	-5.990.117

AKTIVER		31.03.24	31.03.23
Note		DKK	DKK
	Ejendommen, matr.nr. 3159 Vanløse, København		
13	Ejendom	102.049.000	102.049.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	102.049.000	102.049.000
	Anlægsaktiver i alt	102.049.000	102.049.000
14	Tilgodehavende hos beboere	3.900	29.294
15	Andre tilgodehavender	3.790	0
16	Periodeafgrænsningsposter	176.324	321.106
	Tilgodehavender i alt	184.014	350.400
17	Likvide beholdninger	1.257.365	1.118.251
	Omsætningsaktiver i alt	1.441.379	1.468.651
	Aktiver i alt	103.490.379	103.517.651

PASSIVER			
		31.03.24	31.03.23
Note		DKK	DKK
	Andelsindskud	24.185	24.185
	Reserve for opskrivning af ejendom	81.106.500	81.106.500
	Overført resultat	-1.342.339	-2.145.320
	Egenkapital før andre reserver	79.788.346	78.985.365
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	2.879.080	3.417.937
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	471.000	318.000
	Reserveret til motionsrum	59.816	59.816
	Andre reserver i alt	3.409.896	3.795.753
	Egenkapital i alt	83.198.242	82.781.118
18	Andre hensatte forpligtelser	300.000	300.000
	Hensatte forpligtelser i alt	300.000	300.000
19	Gæld til realkreditinstitutter	18.666.002	19.250.174
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.666.002	19.250.174
19	Gæld til realkreditinstitutter	584.174	576.375
	Modtagne forudbetalinger og deposita	485.849	459.404
20	Leverandører af varer og tjenesteydelser	248.847	140.733
21	Anden gæld	7.265	9.847
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.326.135	1.186.359
	Gældsforpligtelser i alt	19.992.137	20.436.533
	Passiver i alt	103.490.379	103.517.651
22	Eventualforpligtelser		
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24	Beregning af andelsværdi		
25	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	Andelskron e (egenkapi tal uden reserver) i alt	Reserveret	Reserveret	Reserveret til Egenkapital i alt	
					imødegåels e af værdiforrin gelse af ejendomme n	Reserveret til vedligehold else af ejendomme n motionsrum		
Egenkapitalopgørelse for 01.04.22 - 31.03.23								
Saldo pr. 01.04.22	24.185	74.048.500	-4.673.802	69.398.883	11.506.191	765.000	43.160	81.713.234
Regulering, opskrivning af ejendom	0	7.058.000	0	7.058.000	0	0	0	7.058.000
Regulering andre reserver	0	0	8.088.254	8.088.254	-8.088.254	153.000	16.656	169.656
Årets resultat	0	0	-5.559.772	-5.559.772	0	-600.000	0	-6.159.772
Saldo pr. 31.03.23	24.185	81.106.500	-2.145.320	78.985.365	3.417.937	318.000	59.816	82.781.118
Egenkapitalopgørelse for 01.04.23 - 31.03.24								
Saldo pr. 01.04.23	24.185	81.106.500	-2.145.320	78.985.365	3.417.937	318.000	59.816	82.781.118
Regulering andre reserver	0	0	385.857	385.857	-538.857	153.000	0	0
Årets resultat	0	0	417.124	417.124	0	0	0	417.124
Saldo pr. 31.03.24	24.185	81.106.500	-1.342.339	79.788.346	2.879.080	471.000	59.816	83.198.242

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
1. Boligafgifter, beboelse				
Boligafgifter, medlemmer	3.609.365	3.620.400	3.620.400	3.615.157
Boligafgifter, medlemmer, opsparing til større arbejder	153.000	153.000	153.000	153.000
Kælderleje - medlemmer	2.130	2.500	2.200	2.460
I alt	3.764.495	3.775.900	3.775.600	3.770.617

2. Andre indtægter

Restancegebyrer	1.884	0	0	2.956
Fremlejeafgifter	10.000	0	0	2.000
Øvrige indtægter	7.200	0	0	4.000
I alt	19.084	0	0	8.956

3. Antenneregnskab

Indbetalt af medlemmer	138.328	147.000	140.000	147.282
Afholdte udgifter	-140.401	-147.000	-140.000	-147.273
I alt	-2.073	0	0	9

4. Motionsrum

Indbetalt af medlemmer	16.787	18.000	16.000	17.850
Afholdte udgifter	-3.403	-10.000	-8.000	-1.194
I alt	13.384	8.000	8.000	16.656

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

5. Vedligeholdelse, løbende

Maler	3.563	0	0	0
Murer	1.248	0	0	0
Tømrer	3.297	0	0	0
Blikkenslager og VVS	205.933	0	0	320.139
Elektriker	61.964	0	0	26.898
Kloak	19.321	0	0	18.483
Have- og gårdanlæg	6.110	0	0	0
Drift af vaskeri	22.511	0	0	21.227
Låseservice	23.711	0	0	11.842
Andre vedligeholdelsesomkostninger	54.633	0	0	15.200
Budget	0	500.000	500.000	0
I alt	402.291	500.000	500.000	413.789

6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Vinduesprojekt, franske altaner gårdside og andre vedligeholdelsesarbejder	356.239	0	0	6.733.589
Renovering af altaner, rest	0	0	0	1.210
I alt	356.239	0	0	6.734.799

7. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	647.230	663.600	598.300	663.551
Forsikringer	95.054	85.000	100.000	83.905
I alt	742.284	748.600	698.300	747.456

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

8. Forbrugsafgifter

Elforbrug fællesarealer	93.967	125.000	100.000	142.925
Vand	150.447	220.000	170.000	239.421
Renovation m.v.	254.938	242.600	255.000	210.134
I alt	499.352	587.600	525.000	592.480

9. Renholdelse

Viceværtsservice	310.632	300.700	315.000	299.038
Hovedrengøring	30.938	30.000	32.000	0
Vinduespolering	0	15.000	0	16.063
Bortkørsel af affald	1.169	2.000	2.000	0
Snerydning	87.244	55.000	90.000	49.044
Pasning af grønne arealer	165.776	180.000	180.000	181.911
Andre renholdelsesomkostninger	9.938	5.000	10.000	16
I alt	605.697	587.700	629.000	546.072

10. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	241.720	245.400	201.800	231.465
Revision og udarbejdelse af årsrapport	36.800	37.000	36.800	35.800
Optryk af årsrapport m.v.	0	2.100	0	2.125
Varmeregnskabshonorar	29.798	21.000	30.000	19.725
Bankgebyr og andre gebyrer	2.205	3.000	3.000	2.028
Gebyrer, Nets	7.567	6.000	8.000	6.823
Kontorartikler, porto, kopiering m.v.	8.601	10.000	10.000	5.060
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	5.278	8.000	8.000	3.260
Bidrag til arrangementer og kurser	0	5.000	0	353
Blomster og gaver	890	1.000	0	659
Tilsyn/rådgivning (herunder tilstandsrapport og brandeftersyn)	50.366	0	0	16.125
Serviceabonnement og leje, kontormaskiner	0	4.000	0	0
I alt	383.225	342.500	297.600	323.423

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
11. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	0	17.800	17.800	17.750
Internet	1.749	5.000	3.000	2.268
Hjemmeside	180	500	500	0
Bestyrelseshonorar	18.000	18.000	18.000	18.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	17.800	19.800	18.000	19.750
Kørselsgodtgørelse	217	500	500	0
I alt	37.946	61.600	57.800	57.768

12. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	354.527	354.500	344.100	364.791
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	5.777
I alt	354.527	354.500	344.100	370.568

	31.03.24 DKK	31.03.23 DKK
--	-----------------	-----------------

13. Ejendom

Kostpris pr. 01.04	20.942.500	20.942.500
Kostpris pr. 31.03.24	20.942.500	20.942.500
Opskrivninger pr. 01.04	81.106.500	74.048.500
Opskrivninger i året	0	7.058.000
Opskrivninger pr. 31.03.24	81.106.500	81.106.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.03.24	102.049.000	102.049.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør	64.000.000	64.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 13. februar 2023 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,30% + inflation 2,00% (DCF-model).

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

14. Tilgodehavende hos beboere

Restancer, andelshavere	0	16.694
Vurdering af boliger	3.900	12.600
I alt	3.900	29.294

15. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	556	0
Forsikringssag	3.234	0
Øvrige andre tilgodehavender i alt	3.790	0

	31.03.24 DKK	31.03.23 DKK
--	-----------------	-----------------

16. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt forsikring	61.886	86.540
Forudbetalt ejendomsskat og renovation	71.110	224.666
Energimærkning (EMO) rest 4 år	7.425	9.900
YouSee	35.903	0
I alt	176.324	321.106

17. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.03.24	Indestående 31.03.23
Nordea Bank A/S, foreningskonto	200.500	208.801
Nordea Bank A/S, opsparingskonto	1.055.898	903.898
Nordea Bank A/S, bestyrelseskonto	967	5.552
I alt	1.257.365	1.118.251

18. Andre hensatte forpligtelser

Årets hensættelse til vinduesprojekt	300.000	300.000
Hensættelse pr. 31.03.24	300.000	300.000

19. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023/24	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.03.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.03.24
Nordea Kredit, lån 1230953: Kontantlån 1,0%, Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporte til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag	14.228.000	77,44	27 år	1,186409	218.900	405.613	10.412.323	13.122.942
Nordea Kredit, lån 1257663: Kontantlån 1,5%. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag	6.500.000	81,05	28 år	1,725540	135.627	170.762	5.113.199	6.127.234
Gæld til realkreditinstitutter i alt					354.527	576.375	15.525.522	19.250.176

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.03.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	19.250.176	584.174	18.666.002	16.249.105
I alt	19.250.176	584.174	18.666.002	16.249.105

	31.03.24	31.03.23
	DKK	DKK

20. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	36.800	37.925
Kreditorer	197.420	81.499
Complet Ejendomsservice	0	3.234
Vandafgift	14.627	18.075
I alt	248.847	140.733

21. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	222.175	219.975
Afholdte udgifter til opvarmning	-222.005	-213.136
Varmeafregning	0	-2.553
Varmeregnskab i alt	170	4.286
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	631	631
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	631	631
Mellemregning med andelshavere	6.464	4.930
Øvrig anden gæld i alt	6.464	4.930
Anden gæld, kortfristet i alt	7.265	9.847

22. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 20.728.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 6 og § 10:

	31.03.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	79.788.346
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	19.250.176
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.525.522
Valuarvurdering af 13. februar 2023	-102.049.000
Valuarvurdering af 28. april 2020	94.991.000
Korrekationer i henhold til andelsboligloven i alt	-3.333.346
Samlet andelsværdi	76.455.000
Fordelingstal er m2-liste jf. vedtægternes §10	5.097
Værdi pr. fordelingstal	15.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 31. maj 2023)	15.000

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.

25. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm		
		31.03.24	31.03.23	31.03.24	31.03.23	31.03.22
B1	Andelsboliger	80	80	4.959	4.959	4.959
B2	Erhvervsandele	1	1	138	138	138
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	81	81	5.097	5.097	5.097

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (anden kilde)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
M2-liste jf. vedtægternes §10

D1 Foreningens stiftelsesår:
1961

D2 Ejendommens opførelsesår:
1939

25. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.		
		Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	
		DKK pr. kvm	
		31.03.24	31.03.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	94.991.000	94.991.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.409.896	3.795.753
		31.03.24	31.03.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	4	4
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	80	80
		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?		X

25. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	301.696	301.696	710	710
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.03.24	31.03.23
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			15.000	15.000
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			3.640	3.721
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			18.640	18.721
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2023/24	2022/23	2021/22
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		82	-1.175	-442
R	Årets afdrag		113	112	85

25. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2023/24	2022/23	2021/22
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	79	81	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	70	1.321	567
M3	Vedligeholdelse i alt	149	1.402	626

26. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger.

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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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 indekslån m.v.).

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

Likviditetsoversigt pr. 31. marts 2024

		<u>31/3 2024</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto	3.900	
Andre tilgodehavender	3.800	
Periodeafgrænsningsposter	176.300	
Likvide beholdninger	<u>1.257.400</u>	1.441.400
Diverse gældsposter:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	248.900	
Andre hensættelser	300.000	
Reserveret til motionsrum	59.900	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	471.000	
Anden gæld	<u>7.300</u>	1.087.100
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. MARTS 2024		<u>354.300</u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. april 2023		640.200
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita		<u>26.400</u>
		666.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>312.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. MARTS 2024		<u>354.300</u>
Likviditetsudvikling i budget 2024/25:		
Budget 2024/35 (ekskl. næste års afdrag)		731.800
Næste års afdrag		<u>-584.200</u>
LIKVIDITET ULTIMO 2024/25		<u>501.900</u>

Søren Schlosser

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Schlosser

Bestyrelsesmedlem

ID: 13fa115f-fbcc-44ce-8de8-3c1789291639

Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 14:48:04

Underskrevet med MitID



Signe Parbst

Navnet returneret af dansk MitID var:

Signe Parbst

Bestyrelsesmedlem

ID: 89c1e45b-a556-4920-a7f8-36c229978284

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2024 kl.: 10:36:41

Underskrevet med MitID



Bente Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bente Hansen

Bestyrelsesformand

ID: 49d6d119-1bb8-49c1-af9a-aceb1d5bb70b

Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 19:59:59

Underskrevet med MitID



Thea Vigel Rosleff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thea Vigel Rosleff

Administrator

ID: 02a0d714-537c-400f-ade8-967416de818b

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 09:12:43

Underskrevet med MitID



Thea Vigel Rosleff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thea Vigel Rosleff

Dirigent

ID: 02a0d714-537c-400f-ade8-967416de818b

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 09:12:43

Underskrevet med MitID



Sarah Mathiesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Sekretær

På vegne af A/B Damsøvænget (24)

ID: 3e3b464e-c6a1-4ec5-ba75-c389ced013ce

Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 14:11:20

Underskrevet med MitID



Peter Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Lestrup Johansen

Bestyrelsesmedlem

ID: fb928785-705a-4923-b473-2ee34e485e7e

Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 17:46:14

Underskrevet med MitID



Allan Østergaard Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Østergaard Jørgensen

Statsautoriseret revisor

ID: 93625f3c-932f-4e7a-9af8-93993814d920

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2024 kl.: 11:07:44

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.