

ANDELSBOLIGFORENINGEN DAMSØHUSENE

CVR-NR. 10 41 63 37

ÅRSRAPPORT 2019



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Penneo dokumentnøgle: Y6NW3-70B6N-E0L8S-EBIQT-BLNDT-QDL0C

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13
Diverse opgørelser	
Lovkrævede nøgleoplysninger	20
Opgørelse af andelens værdi	22
Skattepligtig indkomst	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsforeningen Damsøhusene Vinkelager 16-28, 30-42 og 44-56 2720 Vanløse. CVR-nr. 10 41 63 37 Stiftet: 1986 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Administrator	Wantzin Ejendomsadvokater Adelgade 15, 5. sal 1304 København K
Bestyrelse	Anders Lillesø, formand Morten Lohse Thomas Rasmussen Katrine Grabe
Revision	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Andelsboligforenings aktiviteter består i at drive andelsboligforeningen samt at eje og administrere foreningens ejendom, beliggende Vinkelager 16-28, 30-42 og 44-56, 2720 Vanløse.

Det regnskabsmæssige resultat

Udviklingen i foreningens drift er tilfredsstillende. Foreningens resultat for året udviser et underskud på t.kr. 10.471 samt en egenkapital pr. 31. december 2019 på t.kr. 121.496.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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.

Der er i værdiansættelsen af andelskronen i år foretaget en reservation til imødegåelse af ovenstående på t.kr. 12.049.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2019 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2019 for Andelsforeningen Damsøhusene.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for regnskabsklasse A.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Vanløse, den 5. februar 2020

Bestyrelse

Anders Lillesø
formand

Morten Lohse

Thomas Rasmussen

Katrine Grabe

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater

Årsrapportens godkendelse:

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 22 /4 2020.

Dirigent:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsforening Damsøhusene

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsforeningen Damsøhusene for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2019. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen og noter, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 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 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 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.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. februar 2020

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

mne 11664

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 6 samt §6 stk. 2 samt foreningens vedtægter. Herudover har foreningen valgt at følge reglerne for klasse B om bestyrelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordels kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Boligafgifter og lejeindtægter er indregnet i resultatopgørelsen til det på generalforsamlingen fastsatte bidrag. Alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.

Øvrige indtægter er indregnet med fuld periodisering.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger

Omkostninger består af ejendomsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, renholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger m.v. Omkostningerne i resultatopgørelsen vedrører regnskabsperioden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Ejendommen Optages i henhold til valuarvurderingen af 20 marts 2020 foretaget af Kenneth Engberg fra Danbolig Erhverv.

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 foreningens ejendom.

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital (andelskroneværdi)

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler om Lov om Andelsboligforeninger.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om Andelsboligforeninger §5 stk. 2 b, kontant handelsværdi

Under hensyn til de særlige regler for andelsforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen.

- Værdiregulering vedrørende ejendom til kontantværdi
- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld optages til nominel værdi på statusdagen.

Regulering til kursværdi foretages i opgørelsen af andelskroneværdien.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	Realiseret 2019	Realiseret 2018	Budget 2019 (ej revideret)
Boligafgifter	1	4.282.724	4.098.991	4.284.600
Lejeindtægter	2	529.244	528.456	530.900
Diverse indtægter	3	74.311	65.000	25.000
INDTÆGTER I ALT		4.886.279	4.692.447	4.840.500
Ejendomsomkostninger	4	-1.624.620	-1.643.934	-1.659.000
Administrationsomkostninger m.v.	5	-367.524	-391.753	-411.000
Vedligeholdelsesomkostninger	6	-11.666.467	-486.676	-11.864.801
Vaskeriregnskab	7	36.799	-20.338	0
Viceværtsomkostninger og renholdelse	8	-718.598	-688.846	-700.500
Afskrivninger	10	-21.823	-21.823	-21.800
Finansielle omkostninger	9	-994.771	-1.147.507	-735.900
UDGIFTER I ALT		-15.357.004	-4.400.877	-15.393.001
DRIFTSRESULTAT		-10.470.725	291.570	-10.552.501
Afsat skat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		-10.470.725	291.570	-10.552.501
Resultatdisponering				
Årets afdrag på prioritetsgæld		762.635	492.304	852.970
Overført resultat		-11.233.360	-200.734	-11.405.471
ÅRETS RESULTAT		-10.470.725	291.570	-10.552.501

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2019	2018
Ejendommen matr.nr. 3111, 3112, 3113 af Vanløse (Offentlig vurdering 1. oktober 2019, kr. 150.000.000)		204.850.000 204.850.000	150.000.000 150.000.000
Driftsmidler		145.589	167.412
Materielle anlægsaktiver	10	204.995.589	150.167.412
ANLÆGSAKTIVER		204.995.589	150.167.412
Restancer		34.599	21.285
Tilgodehavender	11	28.076	23.435
Periodeafgrænsningsposter		30.673	30.028
Tilgodehavender		93.348	74.748
Likvide beholdninger	12	2.787.865	12.631.320
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.881.213	12.706.068
AKTIVER		207.876.802	162.873.480

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2019	2018
Andelskapital		2.758.200	2.758.200
Reserve for opskrivning af ejendom		179.689.780	124.839.780
Generalforsamlingsbestemte reserver		38.078.871	12.048.689
Reserver		-44.180.691	-7.679.784
EGENKAPITAL	13	176.346.160	131.966.885
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		31.808	28.463
Hensatte forpligtelser		31.808	28.463
Prioritetsgæld	14	28.348.762	28.923.206
Langfristede gældsforpligtelser		28.348.762	28.923.206
Kortfristet del af langfristet gæld		852.970	730.774
Forudbetalinger		12.430	0
Depositum		56.147	55.843
Nøgledepositum		45.400	45.000
Mellemværende køb og salg af andelslejligheder		578.727	868.131
Varmeregnskab		95.216	104.055
Anden gæld	15	1.509.182	151.123
Kortfristede gældsforpligtelser		3.150.072	1.954.926
GÆLDSFORPLIGTELSE		31.498.834	30.878.132
PASSIVER		207.876.802	162.873.480
Pantsætninger og eventualforpligtelser	16		

NOTER

	Realiseret 2019	Realiseret 2018	Budget 2019
1 BOLIGAFGIFTER			
Boligafgifter	4.245.626	4.060.300	4.245.600
Kælderleje	37.098	38.691	39.000
	4.282.724	4.098.991	4.284.600
2 LEJEINDTÆGTER			
Lejeindtægter, boliger	67.740	67.648	68.600
Lejeindtægter, erhverv	466.274	465.578	467.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, boliger	-4.770	-4.770	-4.700
	529.244	528.456	530.900
3 DIVERSE INDTÆGTER			
Ventelistegebyr	4.800	0	0
Vurderingsgebyrer	67.500	65.000	25.000
Andre intægter	2.011	0	0
	74.311	65.000	25.000
4 EJENDOMSOMKOSTNINGER			
Ejendomsskat	1.093.325	1.085.751	1.101.000
Vandafgifter	324.508	333.555	333.000
Forsikringer	169.466	194.833	195.000
EI	37.321	29.795	30.000
	1.624.620	1.643.934	1.659.000

NOTER

	Realiseret 2019	Realiseret 2018	Budget 2019
5 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER M.V.			
Administrationshonorar	255.088	252.117	258.000
Revisionshonorar	41.000	40.000	40.000
Telefoni og kontorholds godtgørelse	15.400	15.000	20.000
Bankgebyrer m.v.	16.820	17.820	20.000
Kontorartikler m.v.	3.196	3.270	5.000
Telefon og internet	1.586	2.487	5.000
Telefon og internet, Fibia tilbagebetalt	0	0	0
Møder og generalforsamling	11.541	25.743	25.000
Varmeregnskab	22.118	34.062	35.000
Diverse	775	1.254	3.000
	367.524	391.753	411.000
6 VEDLIGEHOLDELSESOMKOSTNINGER			
VVS og centralvarmeanlæg	90.277	65.253	0
Varmtvands beholder	19.731	0	0
Murer	35.513	45.908	0
Reparation af dørtелефoner	19.032	9.948	0
EL- installatør	5.658	27.795	0
Tømrer og snedker	18.122	25.010	0
Låseservice	2.141	862	0
Fællesarealer, diverse	22.834	70.254	0
Varmeanlæg	30.583	11.334	0
Maler	18.150	27.194	0
Maling af hovedtrapperne	0	94.375	0
Udskiftning faldstamme	95.125	0	0
Glarmester	0	4.090	0
Kloakarbejde	4.219	4.619	0
Isolering	0	5.664	0
Udskiftning af tag (budgetteret til kr. 11.437.426)	11.271.520	72.625	11.364.801
Udskiftning og renovering af vinduer	18.700	0	0
Diverse	14.862	21.745	500.000
	11.666.467	486.676	11.864.801

NOTER

	Realiseret 2019	Realiseret 2018	Budget 2019
7 VASKERIREGNSKAB			
Indbetaling beboere	-113.228	-112.888	-112.000
Omkostninger vaskeri	76.429	133.226	112.000
	-36.799	20.338	0
8 VICEVÆRTOMKOSTNINGER OG RENHOLDELSE			
Vicevært	510.734	502.041	510.000
Vicevært afløser	9.450	11.137	12.000
Sociale ydelser	3.664	3.483	3.500
Trappevask og vinduespolering	150.697	153.308	155.000
Hovedrengøring	27.169	0	0
Kørsel af affald og snerydning	10.269	10.093	10.000
Anden renholdelse	6.615	8.784	10.000
	718.598	688.846	700.500
9 FINANSIELLE OMKOSTNINGER			
Renter prioritetslån	669.265	501.832	735.900
Renter kassekredit	2.500	16.959	0
Kurstab ved indfrielse af lån	329.505	627.302	0
Amortisering	1.625	1.414	0
Renter diverse	-8.124	0	0
	994.771	1.147.507	735.900

NOTER

	2019	2018
10 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Ejendommen		
Anskaffelsespris	25.160.220	25.160.220
Opskrivning til ejendomsvurdering	179.689.780	124.839.780
Regnskabsmæssig værdi 31. december	204.850.000	150.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkast-baseret beregning. Den i beregningen anvendte afkastprocent svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. oktober 2019 kr. 150.000.000</p> <p>Der er anvendt valuarvurdering foretaget af Danbolig erhverv den 20. marts 2020</p> <p>Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markeds-udviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling. Valuarvurderingen tager udgangspunkt i en DCF rente på 3,75% med et forrentningskrav på 1,6%, en ændring i forrentning på +/- 0,25% vil betyde en ændring i værdien på hhv. - 27,5 mio. kr. og + 37,7 mio. kr.</p>		
Driftsmidler		
Anskaffessum 1. januar	284.161	210.926
Årets tilgang	0	73.235
	284.161	284.161
Afskrivninger primo	116.749	94.926
Årets afskrivninger	21.823	21.823
	138.572	116.749
Regnskabsmæssig værdi 31. december	145.589	167.412

NOTER

	2019	2018
11 TILGODEHAVENDER		
Vaskeriindtægter	18.742	18.616
Hofor afregning vand	6.561	2.466
Diverse	2.773	2.353
	28.076	23.435
12 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Bank og kassebeholdning, formand og vicevært	2.701	4.127
Danske Bank, kassekredit (trækningsret kr. 500.000)	2.785.164	12.627.193
	2.787.865	12.631.320
13 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Saldo primo	2.758.200	2.758.200
	2.758.200	2.758.200
Reserver for opskrivning af ejendom		
Saldo primo	124.839.780	124.839.780
Årets regulering	54.850.000	0
	179.689.780	124.839.780
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Saldo primo	12.048.689	11.486.989
Årets regulering	26.030.182	561.700
	38.078.871	12.048.689
Reserver		
Saldo primo	-7.679.784	-7.409.654
Overført til generalforsamlingsbestemte reserver	-26.030.182	-561.700

NOTER

14 PRIORITETSGÆLD

	Restgæld	Kursværdi	Renter
Realkredit Danmark, 1,1372%. Kontantlån Restløbetid 29 år 3 mdr.	29.422.972	29.559.021	113.635
Realkredit Danmark, 2,0856%. Kontantlån Indfriet	0	0	555.630
Amortisering	-221.240	0	0
Heraf kortfristet del	-852.970		
	28.348.762	29.559.021	669.265
Forfaldent efter 5 år	25.059.590		

2019

2018

15 ANDEN GÆLD

Revisionshonorar	41.000	40.000
Skyldigt synshonorar	0	2.310
Skyldig el og vand	19.825	21.512
Lars Frimodt Pedersen	0	872
A-skat m.v.	17.499	15.921
Atp	1.034	852
Skyldige renter	0	8.156
BMI	4.257	0
Stryn Electric	14.742	0
Feriepenge forpligtigelse	62.807	61.500
PNP-byg	1.348.018	0
	1.509.182	151.123

16 PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTIGELSER

Der er tinglyst ejerpantebrev stort t.kr. 1.500 i foreningens ejendom til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for træk på kassekreditten.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

Fordeling boliger og areal	Antal	BBR areal m2
Andelsboliger	151	9.154
Erhvervsandele	1	35
Boliglejemål	2	106
Erhvervslejemål	3	690
Øvrige lejemål (kælder mv)	0	80
	157	10.065

Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdien:	Det oprindelige indskud
Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften:	Det oprindelige indskud

Foreningens stiftelsesår	1986
Ejendommenes opførelsesår	1938

I henhold til vedtægterne hæfter andelshaverne alene med deres indskud for foreningens forpligtigelser, dog hæfter en fratrædende andelshaver eller dennes bo for forpligtigelsen indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

For lån der er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebreve i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne kun personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Foreningen bruger den offentlige vurdering af ejendommen til beregning af andelsværdien. Såfremt foreningen vælger at bruge valuarvurderingen til fremtidig værdiansættelse af ejendommen skal nedenstående beregning ændres.

Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	204.850.000 kr.
Gns. kr. pr. m2	20.353 kr. / m2
Generalforsamlingsbestemte reserver udgør	38.078.871 kr.
Gns. kr. pr. m2 (andelsboligareal)	3.783 kr. / m2
Reserver i procent af ejendomsværdi	18,59%

Ifølge de oplysninger vi er i besiddelse af, har foreningen ikke modtaget offentlige tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

Ifølge de oplysninger vi er i besiddelse af, er foreningens ejendom ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)

Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		gns. kr. pr. andels m2 pr. år	
Boligafgift		466 kr. / m2	
Erhvervslejeindtægter		51 kr. / m2	
Boliglejeindtægter		7 kr. / m2	
Årets overskud (før afdrag) i gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år) :			
		Hele kr.	Gns. kr. andels m2
	2019	-10.470.725	-1139
	2018	291.570	32
	2017	783.717	85
Teknisk andelsværdi :			
		Hele kr.	gns. kr. pr. andels m2
Andelsværdi		137.910.000	15.008
Gæld - omsætningsaktiver		28.617.621	3.161
		166.527.621	18.169
Vedligeholdelse, løbende samt genopretning og renovering sidste 3 regnskabsår:			
		Hele kr.	Gns. kr. samlet m2
2019			
Vedligeholdelse		11.666.467	1.159
Genopretning og renovering		0	0
		11.666.467	1.159
			Gns. kr. samlet m2
2018		Hele kr.	
Vedligeholdelse		486.676	48
Genopretning og renovering		0	0
		486.676	48
			Gns. kr. samlet m2
2017		Hele kr.	
Vedligeholdelse		323.593	32
Genopretning og renovering		96.695	10
		420.288	42
		Hele kr.	Procent
Ejendommens friværdi (ejendommen - gældsforpligtigelser) :		173.351.166	84,62%
Årets afdrag pr . andels m2 :			
		Hele kr.	Gns. kr. andels m2
	2019	762.635	83
	2018	492.304	54
	2017	480.825	53

OPGØRELSE AF ANDELENS VÆRDI

Egenkapital pr. 31. december 2019		176.346.160
Generalforsamlingsbestemte reserver		-38.078.871
Valuarvurdering af 20. marts 2020	204.850.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2019	-204.850.000	0
Bogført værdi realkredit gæld pr. 31. december 2019	29.201.732	
Kursværdi prioritetsgæld pr. 31. december 2019	-29.559.021	-357.289
REGULERET FORMUE PR. 31. DECEMBER 2019		137.910.000
M2 til fordeling		9.194
Andelskronen pr. 31. december 2019 udgør		15.000,00
Andelskronen pr. 31. december 2018 udgjorde		13.000,00

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST

Opgørelse af skattepligtig indkomst

Samlede udgifter ifølge regnskab	15.357.004
Diverse indtægter	-74.311
Fradragsberettigede nettoudgifter til fordeling	15.282.693

Fordeling af nettoudgifter

Boligafgift	4.282.724
Lejeindtægt	529.244
	4.811.968

Fordeling	$\frac{15.282.693 \times 529.244}{4.811.968}$	1.680.866
-----------	---	------------------

Lejeindtægt	529.244
Andel af fordelte udgifter	-1.680.866

SKATTEPLIGTIG INDKOMST FØR UNDERSKUD TIDLIGERE ÅR **-1.151.622**

Anvendt underskud fra tidligere år 0

SKATTEPLIGTIG INDKOMST **-1.151.622**

Underskud til fremførelse

Fremført fra 2015 og 2016	18.243
Årets underskud	1.151.622
Anvendt i året	0

PENNEO

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

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

Anders Valentin Oxholm Lillesø

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: PID:9208-2002-2-380636716761

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-04-27 07:41:02Z

NEM ID 

Nicholas Sigurd Lange Wantzin

Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-04-27 07:42:32Z

NEM ID 

Morten Lohse

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: PID:9208-2002-2-938678776273

IP: 89.239.xxx.xxx

2020-04-27 08:09:43Z

NEM ID 

Thomas Oxholm Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: PID:9208-2002-2-565589773340

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-04-27 13:49:31Z

NEM ID 

Katrine Grabe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: PID:9208-2002-2-706348717239

IP: 194.19.xxx.xxx

2020-04-28 07:10:46Z

NEM ID 

Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston CM

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251647389630

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-04-28 07:13:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y6NW3-70B6N-E0L8S-EBIQ-T-BLNDT-QDLOC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>