

ANDELSBOLIGFORENINGEN DAMSØHUSENE

CVR-NR. 10 41 63 37



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

ÅRSRAPPORT 2023

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

Årsrapportens godkendelse:

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2024.

Dirigent:



INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsesberetning	3
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15
Diverse opgørelser	
Lovkrævede nøgleoplysninger	21
Opgørelse af andelens værdi	23
Værdi andelsbeviser	24
Skattepligtig indkomst	29

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 Thomas Rasmussen Helena Munkedal Olsen Melvin Ahmadi
Revision	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K

BESTYRELSESBERETNING

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Foreningens resultat for året udviser et overskud på t.kr. 839 samt en egenkapital pr. 31. december 2023 på t.kr. 187.547.

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. 10.172.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2023 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Damsøhusene.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 4. marts 2024

Bestyrelse

Anders Lillesø
formand

Thomas Rasmussen

Helena Munkedal Olsen

Melvin Ahmadi

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 4. marts 2024

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsforening Damsøhusene

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Damsøhusene for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2023 samt budgettet for 2024. 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 bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 4. marts 2024

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Bent Kofoed
Statsautoriseret revisor

mne11664

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2023 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 tilbageførslers 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 16. januar 2024 foretaget af Joanna Niesiolowska og 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2022
Boligafgifter	1	4.284.601	4.284.600	4.284.600	4.284.601
Lejeindtægter	2	541.863	533.900	595.800	533.856
Diverse indtægter	3	73.300	76.000	73.000	79.038
INDTÆGTER I ALT		4.899.764	4.894.500	4.953.400	4.897.495
Ejendomsomkostninger	4	-1.839.308	-1.891.783	-1.977.779	-1.806.628
Administrationsomkostninger m.v.	5	-432.795	-431.125	-454.150	-410.092
Vedligeholdelsesomkostninger	6	-572.898	-450.000	-500.000	-3.290.076
Vaskeriregnskab	7	46.492	4.000	30.000	-25.582
Viceværtssomkostninger og renholdelse	8	-759.489	-740.000	-781.000	-723.992
Afskrivninger	10	-21.823	-21.800	0	-21.823
Finansielle omkostninger	9	-481.221	-489.700	-488.900	-490.244
UDGIFTER I ALT		-4.061.042	-4.020.408	-4.171.829	-6.768.437
DRIFTSRESULTAT		838.722	874.092	781.571	-1.870.942
Afsat skat		0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		838.722	874.092	781.571	-1.870.942
Resultatdisponering					
Årets afdrag på prioritetsgæld		934.104	934.100	945.613	907.870
Overført resultat		-95.382	-60.008	-164.042	-2.778.812
ÅRETS RESULTAT		838.722	874.092	781.571	-1.870.942

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2023	2022
Ejendommen matr.nr. 3111, 3112, 3113 af Vanløse (Offentlig vurdering 1. oktober 2020, kr. 150.000.000)		214.700.000 214.700.000	204.850.000 204.850.000
Driftsmidler		58.297	80.120
Materielle anlægsaktiver	10	214.758.297	204.930.120
ANLÆGSAKTIVER		214.758.297	204.930.120
Restancer		270	7.616
Tilgodehavender	11	21.728	16.861
Udlæg flyttesager		16.170	7.300
Periodeafgrænsningsposter		238.174	211.667
Tilgodehavender		276.342	243.444
Likvide beholdninger	12	1.062.005	3.459.379
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.338.347	3.702.823
AKTIVER		216.096.644	208.632.943

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2023	2022
Andelskapital		2.758.200	2.758.200
Reserve for opskrivning af ejendom		189.539.780	179.689.780
Generalforsamlingsbestemte reserver		10.172.158	27.280.208
Reserver		-14.922.992	-32.869.761
EGENKAPITAL	13	187.547.146	176.858.427
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		51.781	46.375
Hensatte forpligtelser		51.781	46.375
Prioritetsgæld	14	27.016.192	27.953.585
Langfristede gældsforpligtelser		27.016.192	27.953.585
Kortfristet del af langfristet gæld	14	945.614	934.104
Forudbetalinger		124.016	29.321
Depositum		62.176	38.521
Nøgledepositum		45.400	45.400
Overdragelse andel		0	1.976.243
Varmeregnskab		127.486	169.759
Anden gæld	15	176.830	581.208
Kortfristede gældsforpligtelser		1.481.522	3.774.556
GÆLDSFORPLIGTELSE		28.497.714	31.728.141
PASSIVER		216.096.641	208.632.943
Pantsætninger og eventualforpligtelser	16		

NOTER

	Realiseret 2023	Budget 2023	Budget 2024	Realiseret 2022
BOLIGAFGIFTER				
Boligafgifter	4.245.626	4.245.600	4.245.600	4.245.626
Kælderleje	38.975	39.000	39.000	38.975
	4.284.601	4.284.600	4.284.600	4.284.601
LEJEINDTÆGTER				
Lejeindtægter, boliger	69.646	69.000	70.400	68.907
Lejeindtægter, erhverv	477.623	469.900	531.400	469.869
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, boliger	-5.406	-5.000	-6.000	-4.920
	541.863	533.900	595.800	533.856
DIVERSE INDTÆGTER				
Ventelistegebyr	3.300	1.000	3.000	438
Vurderingsgebyrer	70.000	75.000	70.000	75.000
Andre indtægter	0	0	0	3.600
	73.300	76.000	73.000	79.038
EJENDOMSOMKOSTNINGER				
Ejendomsskat	1.259.784	1.259.783	1.377.779	1.186.392
Vandafgifter	288.301	360.000	300.000	346.006
Forsikringer	219.348	212.000	225.000	211.217
Selvrisiko	0	0	0	5.750
Ei	71.875	60.000	75.000	57.263
	1.839.308	1.891.783	1.977.779	1.806.628

NOTER

	Realiseret 2023	Budget 2023	Budget 2024	Realiseret 2022
5 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER M.V.				
Administrationshonorar	280.441	278.000	293.000	268.528
Revisionshonorar	46.000	44.625	47.150	44.625
Telefoni og kontorholds godtgørelse	15.800	14.000	16.000	11.850
Tilskud til fester, gaver m.v.	1.731	3.000	3.000	2.338
Bankgebyrer m.v.	17.544	18.000	18.000	16.751
Kontorartikler m.v.	3.007	5.000	5.000	4.469
Telefon og internet	5.355	7.500	6.000	7.634
Møder og generalforsamling	18.722	13.000	20.000	12.559
Varmeregnskab	38.625	40.000	40.000	35.027
Hjemmeside	4.815	5.000	5.000	4.500
Diverse	755	3.000	1.000	1.811
	432.795	431.125	454.150	410.092
6 VEDLIGEHOLDELSESOMKOSTNINGER				
VVS og centralvarmeanlæg	71.683	0	0	79.862
Murer	17.921	0	0	11.064
Reparation af dørtелефoner	43.527	0	0	10.823
EL- installatør	52.268	0	0	47.945
Tømrer og snedker	72.774	0	0	51.842
Låseservice	4.946	0	0	8.963
Fællesarealer, diverse	28.103	0	0	145.751
Varmeanlæg	18.142	0	0	22.323
Elektrolyse	21.681	0	0	21.306
Maler	179.594	0	0	639.819
Blødgøringsanlæg	0	0	0	4.874
Nye hoveddøre	25.000	0	0	2.181.456
Kloakarbejde	3.000	0	0	18.350
Udskiftning af tag	0	0	0	30.631
Glarmester	6.502	0	0	0
Klimaanlæg lejer	12.500	0	0	0
Diverse	15.257	450.000	500.000	15.067
	572.898	450.000	500.000	3.290.076

NOTER

	Realiseret 2023	Budget 2023	Budget 2024	Realiseret 2022
7 VASKERIREGNSKAB				
Indbetaling beboere	-126.749	-104.000	-130.000	-102.667
Omkostninger vaskeri	80.257	100.000	100.000	128.249
	-46.492	-4.000	-30.000	25.582
8 VICEVÆRTOMKOSTNINGER OG RENHOLDELSE				
Vicevært	544.990	540.000	550.000	534.598
Vicevært afløser	6.750	9.000	9.000	9.900
Sociale ydelser	4.554	5.000	5.000	4.695
Trappevask og vinduespolering	191.271	173.000	200.000	168.074
Kørsel af affald og snerydning	6.550	3.000	7.000	0
Anden renholdelse	5.374	10.000	10.000	6.725
	759.489	740.000	781.000	723.992
9 FINANSIELLE OMKOSTNINGER				
Renter prioritetslån	473.412	481.300	480.500	466.306
Renter kassekredit	-412	0	0	5.011
Amortisering	8.221	8.400	8.400	7.990
Renter diverse	0	0	0	10.937
	481.221	489.700	488.900	490.244

NOTER

	2023	2022
10 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Ejendommen		
Anskaffelsespris	25.160.220	25.160.220
Opskrivning til ejendomsvurdering	189.539.780	179.689.780
Regnskabsmæssig værdi 31. december	214.700.000	204.850.000
<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 2020 kr. 150.000.000</p> <p>Der er anvendt valuarvurdering foretaget af Danbolig erhverv den 16. januar 2024.</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 3,60% (inflationsrente på 2%) med et forrentningskrav på 1,71%, en ændring i forrentning på +/- 0,1% vil betyde en ændring i værdien på hhv. - 7,3 mio. kr. og + 7,8 mio. kr.</p>		
Driftsmidler		
Anskaffelsessum 1. januar	284.161	284.161
Årets tilgang	0	0
	284.161	284.161
Afskrivninger primo	204.041	182.218
Årets afskrivninger	21.823	21.823
	225.864	204.041
Regnskabsmæssig værdi 31. december	58.297	80.120

NOTER

	2023	2022
11 TILGODEHAVENDER		
Vaskeriindtægter	21.728	16.861
	21.728	16.861
12 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Bank og kassebeholdning, formand og vicevært	13.769	10.171
Danske Bank 2485362	1.048.236	3.449.208
	1.062.005	3.459.379
13 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Saldo primo	2.758.200	2.758.200
	2.758.200	2.758.200
Reserver for opskrivning af ejendom		
Saldo primo	179.689.780	179.689.780
Årets regulering	9.850.000	0
	189.539.780	179.689.780
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Saldo primo	27.280.208	23.009.963
Årets regulering	-17.108.050	4.270.245
	10.172.158	27.280.208
Reserver		
Saldo primo	-32.869.761	-26.728.574
Overført fra/til generalforsamlingsbestemte reserver	17.108.047	-4.270.245
Årets resultat	838.722	-1.870.942
	-14.922.992	-32.869.761

NOTER

14 PRIORITETSGÆLD

	Restgæld	Kursværdi	Renter
Realkredit Danmark, 1,1372%. Kontantlån Restløbetid 26 år 3 mdr.	25.952.198	20.714.487	402.127
Realkredit Danmark, 2,7452%. Kontantlån Restløbetid 29 år 4 mdr.	2.234.119	2.075.161	71.285
Amortisering	-224.511	0	0
Heraf kortfristet del	-945.614	0	0
	27.016.192	22.789.648	473.412
Forfaldent efter 5 år	23.340.022		

2023

2022

15 ANDEN GÆLD

Revisionshonorar	46.000	44.625
Wantzin Ejendomsadvokater	0	50.000
LFP ved Lars Frimodt Petersen	38.919	0
Panorama trappevask	14.710	13.681
Stryhn Electric	7.863	5.956
Skyldig el og vand	10.924	24.540
Petersen & Olsen A/S	5.628	8.918
Malerfirmaet John Petersen ApS	0	390.250
A-skat m.v.	30.834	19.327
Atp	852	852
Feriepenge forpligtigelse	21.100	21.822
Diverse	0	1.237
	176.830	581.208

16 PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTIGELSER

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	9.159
Erhvervsandele	1	35
Boliglejemål	2	106
Erhvervslejemål	3	690
Øvrige lejemål (kælder mv)	0	80
	157	10.070

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 valuarvurdering 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	20.343 kr. / m2
Generalforsamlingsbestemte reserver udgør	10.172.158 kr.
Gns. kr. pr. m2 (andelsboligareal)	1.010 kr. / m2
Reserver i procent af ejendomsværdi	4,97%

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	52 kr. / m2	
Boliglejeindtægter	7 kr. / m2	
Årets overskud (før afdrag) i gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år) :		Gns. kr. andels m2
	Hele kr.	
2023	838.722	91
2022	-1.870.942	-203
2021	1.272.582	138
Teknisk andelsværdi :		gns. kr. pr. andels m2
	Hele kr.	
Andelsværdi	172.697.146	18.784
Gæld - omsætningsaktiver	27.159.367	3.000
	199.856.513	21.784
Vedligeholdelse, løbende samt genopretning og renovering sidste 3 regnskabsår:		Gns. kr. samlet m2
2023	Hele kr.	
Vedligeholdelse	572.898	57
Genopretning og renovering	0	0
	572.898	57
2022	Hele kr.	Gns. kr. samlet m2
Vedligeholdelse	3.290.076	327
Genopretning og renovering	0	0
	3.290.076	327
2021	Hele kr.	Gns. kr. samlet m2
Vedligeholdelse	305.268	30
Genopretning og renovering	0	0
	305.268	30
Ejendommens friværdi (ejendommen - gældsforpligtigelser) :	Hele kr.	Procent
	186.202.286	86,73%
Årets afdrag pr . andels m2 :		Gns. kr. andels m2
	Hele kr.	
2023	934.104	102
2022	907.870	99
2021	862.711	94

OPGØRELSE AF ANDELENS VÆRDI

Egenkapital pr. 31. december 2023		187.547.146
Generalforsamlingsbestemte reserver		-10.172.158
Valuarvurdering af 16. januar 2024	204.850.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2023	-214.700.000	-9.850.000
Bogført værdi realkredit gæld pr. 31. december 2023	27.961.806	
Kursværdi prioritetsgæld pr. 31. december 2023	-22.789.648	5.172.158
REGULERET FORMUE PR. 31. DECEMBER 2023		172.697.146
M2 til fordeling		9.194
Andelskronen pr. 31. december 2023 udgør		18.783,68
Andelskronen pr. 31. december 2022 udgjorde		17.000,00

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
Vinkelager 42, 1. tv.		41	770.131
Vinkelager 42, st. mf.		41	770.131
Vinkelager 42, 1. tv		44	826.482
Vinkelager 42, 1. th.		55	1.033.102
Vinkelager 42, 1. mf.		41	770.131
Vinkelager 42, 2. tv.		44	826.482
Vinkelager 42, 2. th.		55	1.033.102
Vinkelager 42, 2. mf.		41	770.131
Vinkelager 42, 3. tv.		44	826.482
Vinkelager 42, 3. th.		55	1.033.102
Vinkelager 42, 3. mf.		41	770.131
Vinkelager 40, 1. tv.		55	1.033.102
Vinkelager 40, 1. th.		55	1.033.102
Vinkelager 40, 2. th.		110	2.066.205
Vinkelager 40, 3. tv.		55	1.033.102
Vinkelager 40, 3. th.		55	1.033.102
Vinkelager 38, 1. tv.		55	1.033.102
Vinkelager 38, 1. th.		55	1.033.102
Vinkelager 38, 2. tv.		55	1.033.102
Vinkelager 38, 2. th.		55	1.033.102
Vinkelager 38, 3. tv.		55	1.033.102
Vinkelager 38, 3. th.		55	1.033.102
Vinkelager 36, 1. tv.		55	1.033.102
Vinkelager 36, 1. th.		55	1.033.102
Vinkelager 36, 2. tv.		55	1.033.102
Vinkelager 36, 2. th.		55	1.033.102
Vinkelager 36, 3. tv.		55	1.033.102
Vinkelager 36, 3. th.		55	1.033.102
Vinkelager 34, 1. tv.		55	1.033.102
Vinkelager 34, 1. th.		55	1.033.102
transport		1.602	30.091.448

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
transport		1.602	30.091.448
Vinkelager 34, 2. tv.		55	1.033.102
Vinkelager 34, 2. th.		55	1.033.102
Vinkelager 34, 3. tv.		55	1.033.102
Vinkelager 34, 3. th.		55	1.033.102
Vinkelager 32, st. th.		55	1.033.102
Vinkelager 32, 1. tv.		55	1.033.102
Vinkelager 32, 1. th.		55	1.033.102
Vinkelager 32, 2. tv.		55	1.033.102
Vinkelager 32, 2. th.		55	1.033.102
Vinkelager 32, 3. tv.		110	2.066.205
Vinkelager 30, st. tv.		65	1.220.939
Vinkelager 30. st. th.		70	1.314.858
Vinkelager 30, 1. tv.		65	1.220.939
Vinkelager 30, 1. th.		70	1.314.858
Vinkelager 30, 2. tv.		65	1.220.939
Vinkelager 30, 2. th.		70	1.314.858
Vinkelager 30, 3. tv.		65	1.220.939
Vinkelager 30, 3. th.		70	1.314.858
Vinkelager 28, st. tv.		60	1.127.021
Vinkelager 28. st. th.		83	1.559.045
Vinkelager 28, 1. tv.		60	1.127.021
Vinkelager 28. 2. th.		44	826.482
Vinkelager 28. 2. mf.		63	1.183.372
Vinkelager 28, 3. tv.		36	676.212
Vinkelager 28, 3. th.		44	826.482
Vinkelager 28. 3. mf.		63	1.183.372
Vinkelager 26, st. tv.		49	920.400
Vinkelager 26. st. th.		52	976.751
Vinkelager 26, 1. tv.		49	920.400
Vinkelager 26. 1. th.		52	976.751
Vinkelager 26, 2. tv.		49	920.400
Vinkelager 26. 2. th.		88	1.652.964
transport		3.539	66.475.432

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	3.539	66.475.432
Vinkelager 26. 3. th.	52	976.751
Vinkelager 24, st. tv.	101	1.897.152
Vinkelager 24. 1. th.	52	976.751
Vinkelager 24, 2. tv.	49	920.400
Vinkelager 24. 2. th.	52	976.751
Vinkelager 24, 3. tv.	49	920.400
Vinkelager 24. 3. th.	101	1.897.152
Vinkelager 22, st.	101	1.897.152
Vinkelager 22, 1. tv.	49	920.400
Vinkelager 22. 1. th.	52	976.751
Vinkelager 22, 2. th.	101	1.897.152
Vinkelager 22. 2. th.	52	976.751
Vinkelager 22, 3. tv.	49	920.400
Vinkelager 22. 3. th.	52	976.751
Vinkelager 20, st. tv.	49	920.400
Vinkelager 20. st. th.	52	976.751
Vinkelager 20, 1. tv.	49	920.400
Vinkelager 20. 1. th.	52	976.751
Vinkelager 20, 2. tv.	49	920.400
Vinkelager 20, 3.	101	1.897.152
Vinkelager 18, st. tv.	98	1.840.801
Vinkelager 18. st. th.	52	976.751
Vinkelager 18, 1. tv.	49	920.400
Vinkelager 18, 1. th.	52	976.751
Vinkelager 18, 2. tv.	49	920.400
Vinkelager 18, 2. th.	52	976.751
Vinkelager 18, 3. tv.	49	920.400
Vinkelager 18, 3. th.	52	976.751
Vinkelager 16, st. tv.	49	920.400
Vinkelager 16, st. mf.	57	1.070.670
Vinkelager 16, 1. tv.	49	920.400
transport	5.411	101.638.475

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	5.411	101.638.475
Vinkelager 16, 1. th.	49	920.400
Vinkelager 16, 1. mf.	57	1.070.670
Vinkelager 16, 2. tv.	49	920.400
Vinkelager 16, 2. th.	49	920.400
Vinkelager 16, 2. mf.	57	1.070.670
Vinkelager 16, 3. tv.	49	920.400
Vinkelager 16, 3. mf. + th.	106	1.991.070
Ålekistevej 26	35	657.429
Vinkelager 44, 1. tv.	65	1.220.939
Vinkelager 44, 1. th.	70	1.314.858
Vinkelager 44, 2. tv.	65	1.220.939
Vinkelager 44, 2. th.	70	1.314.858
Vinkelager 44, 3. tv.	122	2.291.609
Vinkelager 44, 3. th.	70	1.314.858
Vinkelager 46, st. tv.	114	2.141.339
Vinkelager 46, st. th.	57	1.070.670
Vinkelager 46, 1. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 46, 2. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 46, 2. th.	57	1.070.670
Vinkelager 46, 3. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 48, st. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 48, st. th.	57	1.070.670
Vinkelager 48, 1. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 48, 1. th.	57	1.070.670
Vinkelager 48, 2. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 48, 2. th.	57	1.070.670
Vinkelager 48, 3. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 48, 3. th.	57	1.070.670
	7.122	133.777.354

VÆRDI ANDELBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	7.122	133.777.354
Vinkelager 50, st. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 50, st. th.	57	1.070.670
Vinkelager 50, 1. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 50, 1. th.	57	1.070.670
Vinkelager 50, 2. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 50, 2. th.	57	1.070.670
Vinkelager 50, 3. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 50, 3. th.	57	1.070.670
Vinkelager 52, st. tv. + th.	114	2.141.339
Vinkelager 52, 1. tv.	114	2.141.339
Vinkelager 52, 2. th.	114	2.141.339
Vinkelager 52, 3. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 52, 3. th.	57	1.070.670
Vinkelager 54, st. th.	114	2.141.339
Vinkelager 54, 1. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 54, 1. th.	57	1.070.670
Vinkelager 54, 2. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 54, 2. th.	57	1.070.670
Vinkelager 54, 3. tv.	57	1.070.670
Vinkelager 54, 3. th.	57	1.070.670
Vinkelager 56, st. tv.	44	826.482
Vinkelager 56, st. th.	57	1.070.670
Vinkelager 56, st. mf.	38	713.780
Vinkelager 56, 1. tv.	44	826.482
Vinkelager 56, 1. th.	57	1.070.670
Vinkelager 56, 1. mf.	38	713.780
Vinkelager 56, 2. tv.	44	826.482
Vinkelager 56, 2. mf.	95	1.784.450
Vinkelager 56, 3. tv.	44	826.482
Vinkelager 56, 3. th.	95	1.784.450
Vinkelager 44, st.	65	1.220.939
Vinkelager 28, 1. th	83	1.559.045
Øreafrundinger		4
	9.194	172.697.146

Oplysninger om m2 pr. adresse er modtaget af administrator.

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST

Opgørelse af skattepligtig indkomst

Samlede udgifter ifølge regnskab	4.061.042
Amortisering tilbageført	-8.221
Diverse indtægter	-73.300
Fradragsberettigede nettoudgifter til fordeling	3.979.521

Fordeling af nettoudgifter

Boligafgift	4.284.601
Lejeindtægt	541.863
	4.826.464

Fordeling	$\frac{3.979.521 \times 541.863}{4.826.464}$	446.777
-----------	--	----------------

Lejeindtægt	541.863
Andel af fordelte udgifter	-446.777
SKATTEPLIGTIG INDKOMST FØR UNDERSKUD TIDLIGERE ÅR	95.086

Anvendt underskud fra tidligere år	-95.086
SKATTEPLIGTIG INDKOMST	0

Underskud til fremførsel

Fremført fra tidligere år	1.112.092
Årets underskud	0
Anvendt i året	-95.086
	1.017.006