

ANDELSBOLIGFORENINGEN DAMSØHUSENE

CVR-NR. 10 41 63 37



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

ÅRSRAPPORT 2024

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: YRA6K-2168V-6NQF6-DGEKR-7EAAP-SVN4H

Årsrapportens godkendelse:

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 18. marts 2025.

Dirigent:



INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsesberetning	3
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
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. 582.056 samt en egenkapital pr. 31. december 2024 på t.kr. 189.193.

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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2024 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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 31. januar 2025

Bestyrelse

Anders Lillesø
formand

Thomas Rasmussen

Helena Munkedal Olsen

Melvin Ahmadi

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. 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, 31. januar 2025

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsforening Damsøhusene

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Damsøhusene for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne 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. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er optaget til valuarvurdering af 16. januar 2024, der er ikke indhentet ny valuarvurdering i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2024 hvorfor vi ikke har et tilfredsstillende revisionsbevis. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af ejendommen.

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 2024 samt budgettet for 2025. 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens 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 kon-

klusioner 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 31. januar 2025

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Bent Kofoed
Statsautoriseret revisor

mne11664

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2024 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.

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 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2023
Boligafgifter	1	4.404.661	4.284.600	4.456.049	4.284.601
Lejeindtægter	2	521.741	595.800	568.592	541.863
Diverse indtægter	3	68.520	73.000	73.600	73.300
INDTÆGTER I ALT		4.994.922	4.953.400	5.098.241	4.899.764
Ejendomsomkostninger	4	-1.997.944	-1.977.779	-1.951.269	-1.839.308
Administrationsomkostninger m.v.	5	-471.979	-454.150	-460.500	-432.795
Vedligeholdelsesomkostninger	6	-749.812	-500.000	-600.000	-572.898
Vaskeriregnskab	7	68.195	30.000	50.000	46.492
Viceværtsomkostninger og renholdelse	8	-777.055	-781.000	-807.000	-759.489
Renter kassekredit		4.302	0	0	412
Finansielle omkostninger	9	-466.749	-488.900	-483.450	-481.633
Afskrivninger	10	-21.823	0	-22.000	-21.823
UDGIFTER I ALT		-4.412.866	-4.171.829	-4.274.219	-4.061.042
DRIFTSRESULTAT		582.056	781.571	824.022	838.722
Afsat skat		0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		582.056	781.571	824.022	838.722
Resultatdisponering					
Årets afdrag på prioritetsgæld		945.614	945.613	957.123	934.104
Overført resultat		-363.557	-164.042	-133.101	-95.382
ÅRETS RESULTAT		582.056	781.571	824.022	838.722

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2024	2023
Ejendommen matr.nr. 3111, 3112, 3113 af Vanløse (Offentlig vurdering 1. oktober 2020, kr. 150.000.000)		214.700.000 214.700.000	214.700.000 214.700.000
Driftsmidler		36.474	58.297
Materielle anlægsaktiver	10	214.736.474	214.758.297
ANLÆGSAKTIVER		214.736.474	214.758.297
Restancer		7.804	270
Tilgodehavender	11	24.415	21.728
Udlæg flyttesager		31.903	16.170
Periodeafgrænsningsposter		177.023	238.174
Tilgodehavender		241.145	276.342
Likvide beholdninger	12	2.830.197	1.062.005
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.071.342	1.338.347
AKTIVER		217.807.816	216.096.644

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2024	2023
Andelskapital		2.775.300	2.758.200
Reserve for opskrivning af ejendom		189.539.780	189.539.780
Generalforsamlingsbestemte reserver		0	10.172.158
Reserver		-3.121.533	-14.922.992
EGENKAPITAL	13	189.193.547	187.547.146
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		28.824	51.781
Hensatte forpligtelser		28.824	51.781
Prioritetsgæld	14	26.067.338	27.016.192
Langfristede gældsforpligtelser		26.067.338	27.016.192
Kortfristet del af langfristet gæld	14	957.278	945.614
Forudbetalinger		92.971	124.016
Andelshandler, netto		1.192.777	0
Depositum		62.087	62.179
Nøglededepositum		45.400	45.400
Varmeregnskab		47.173	127.486
Anden gæld	15	120.422	176.830
Kortfristede gældsforpligtelser		2.518.107	1.481.525
GÆLDSFORPLIGTELSE		28.585.445	28.497.717
PASSIVER		217.807.816	216.096.644
Pantsætninger og eventualforpligtelser	16		

NOTER

	Realiseret 2024	Budget 2024	Budget 2025	Realiseret 2023
1 BOLIGAFGIFTER				
Boligafgifter	4.365.686	4.245.600	4.442.825	4.245.626
Kælderleje	38.975	39.000	40.000	38.975
	4.404.661	4.284.600	4.482.825	4.284.601
2 LEJEINDTÆGTER				
Lejeindtægter, boliger	55.002	64.400	68.592	69.646
Tab på lejeindtægter, B.136	-11.866	0	0	0
Lejeindtægter, erhverv	482.882	531.400	500.000	477.623
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, boliger	-4.277	0	0	-5.406
	521.741	595.800	568.592	541.863
3 DIVERSE INDTÆGTER				
Ventelistegebyr	3.520	3.000	3.600	3.300
Vurderingsgebyrer	65.000	70.000	70.000	70.000
	68.520	73.000	73.600	73.300
4 EJENDOMSOMKOSTNINGER				
Ejendomsskat	1.352.754	1.377.779	1.306.269	1.259.784
Vandafgifter	351.298	300.000	320.000	288.301
Forsikringer	247.046	225.000	250.000	219.348
EI	46.846	75.000	75.000	71.875
	1.997.944	1.977.779	1.951.269	1.839.308

NOTER

	Realiseret 2024	Budget 2024	Budget 2025	Realiseret 2023
5 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER M.V.				
Administrationshonorar	285.097	293.000	290.000	280.441
Revisionshonorar	48.000	47.150	50.000	46.000
Telefoni og kontorholds godtgørelse	15.800	16.000	16.000	15.800
Tilskud til fester, gaver m.v.	1.238	3.000	2.500	1.731
Bankgebyrer m.v.	20.063	18.000	21.000	17.544
Kontorartikler m.v.	1.511	5.000	3.500	3.007
Telefon og internet	4.561	6.000	5.500	5.355
Møder og generalforsamling	13.815	20.000	20.000	18.722
Varmeregnskab	41.136	40.000	45.000	38.625
Valuarvurdering	31.575	0	0	0
Hjemmeside	5.370	5.000	5.500	4.815
Diverse	3.813	1.000	1.500	755
	471.979	454.150	460.500	432.795
6 VEDLIGEHOLDELSESOMKOSTNINGER				
VVS og centralvarmeanlæg	35.128	0	0	71.683
Murer	54.969	0	0	17.921
Reparation af dørtelefoner	13.892	0	0	43.527
EL- installatør	11.985	0	0	52.268
Tømrer og snedker	82.684	0	0	72.774
Låseservice	2.505	0	0	4.946
Fællesarealer, diverse	30.437	0	0	28.103
Varmeanlæg	10.348	0	0	18.142
Elektrolyse	0	0	0	21.681
Maler	16.231	0	0	179.594
Nye hoveddøre	0	0	0	25.000
Kloakarbejde	2.281	0	0	3.000
Glarmester	0	0	0	6.502
Klimaanlæg lejer	0	0	0	12.500
Dørtelefoner	462.500	0	0	0
Diverse	26.851	500.000	600.000	15.257
	749.812	500.000	600.000	572.898

NOTER

	Realiseret 2024	Budget 2024	Budget 2025	Realiseret 2023
7 VASKERIREGNSKAB				
Indbetaling beboere	-133.412	-130.000	-135.000	-126.749
Omkostninger vaskeri	67.317	100.000	85.000	80.257
Vaskekort	-2.100	0	0	0
	-68.195	-30.000	-50.000	-46.492
8 VICEVÆRTOMKOSTNINGER OG RENHOLDELSE				
Vicevært	563.999	550.000	565.000	544.990
Vicevært afløser	18.429	9.000	20.000	6.750
Sociale ydelser	4.568	5.000	5.000	4.554
Trappevask og vinduespolering	175.705	200.000	200.000	191.271
Kørsel af affald og snerydning	5.983	7.000	7.000	6.550
Telefon, Ejendomsfunktionær	1.264	0	1.500	0
Anden renholdelse	7.107	10.000	8.500	5.374
	777.055	781.000	807.000	759.489
9 FINANSIELLE OMKOSTNINGER				
Renter prioritetslån	458.326	480.500	475.000	473.412
Amortisering	8.423	8.400	8.450	8.221
	466.749	488.900	483.450	481.633

NOTER

	2024	2023
10 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Ejendommen		
Anskaffelsespris	25.160.220	25.160.220
Opskrivning til ejendomsvurdering	189.539.780	189.539.780
Regnskabsmæssig værdi 31. december	214.700.000	214.700.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 16. januar 2024 foretaget af Kenneth Engberg, ejendomsmægler og Diplomvaluar MDE.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 150.000.000

Valuaren har foretaget vurderingen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsbolig-ejendomme iht. Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b" som er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme over en periode på 15 år og en terminalværdi. Pengestrømmene kapitaliseres ved en tilbagediskontering til nutidsværdi med en diskonteringsrente.

Valuaren oplyser, at beregningerne er baseret på en DCF afkast rente på 3,60% (2,0% i inflation).

Dagsværdiberegningen er meget følsom over udsving i de anvendte parametre i DCF-modellen, og en stigning i DCF renten vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i andelskronen.

Af valuarvurderingen fremgår det, at en stigning i afkastrenten fra 3,60% til 3,70%, alt andet lige, vil reducere dagsværdien af ejendommen med 7,3 mio. kr. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. kvm fra kr. 21.283 med kr. 727 til kr. 20.556.

Driftsmidler

Anskaffelsessum 1. januar	284.161	284.161
	284.161	284.161
Afskrivninger primo	225.864	204.041
Årets afskrivninger	21.823	21.823
	247.687	225.864
Regnskabsmæssig værdi 31. december	36.474	58.297

NOTER

	2024	2023
11 TILGODEHAVENDER		
Vaskeriindtægter	21.940	21.728
Affald 2023	2.475	0
	24.415	21.728
12 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Bank og kassebeholdning, formand og vicevært	28.327	13.769
Danske Bank 2485362	2.801.869	1.048.236
	2.830.197	1.062.005
13 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Saldo primo	2.775.300	2.758.200
	2.775.300	2.758.200
Reserver for opskrivning af ejendom		
Saldo primo	189.539.780	179.689.780
Årets regulering	0	9.850.000
	189.539.780	189.539.780
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Saldo primo	10.172.158	27.280.208
Årets regulering	-10.172.158	-17.108.050
	0	10.172.158
Reserver		
Saldo primo	-14.922.992	-32.869.761
Førstegangssalg af lejelejlighed	1.047.245	0
Overført fra/til generalforsamlingsbestemte reserver	10.172.158	17.108.047
Årets resultat	582.056	838.722
	-3.121.533	-14.922.992

NOTER

14 PRIORITETSGÆLD

	Restgæld	Kursværdi	Renter
Realkredit Danmark, 1,1372%. Kontantlån Restløbetid 26 år 3 mdr.	25.059.590	20.345.862	388.680
Realkredit Danmark, 2,7452%. Kontantlån Restløbetid 29 år 4 mdr.	2.181.113	2.082.667	69.646
Amortisering	-216.088	0	0
Heraf kortfristet del	-957.278	0	0
	26.067.338	22.428.529	458.326
Forfaldent efter 5 år	22.334.490		

15 ANDEN GÆLD

	2024	2023
Revisionshonorar	48.000	46.000
LFP ved Lars Frimodt Petersen	0	38.919
Panorama trappevask	0	14.710
Stryhn Electric	0	7.863
Skyldig el og vand	22.967	10.924
Petersen & Olsen A/S	0	5.628
A-skat m.v.	17.507	30.834
Atp	1.782	852
Feriepenge forpligtigelse	24.395	21.100
Diverse	5.770	0
	120.422	176.830

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 skattetilsvar, 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	152	9.216
Erhvervsandele	1	35
Boliglejemål	1	49
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	214.700.000 kr.
Gns. kr. pr. m2	21.321 kr. / m2

Generalforsamlingsbestemte reserver udgør	0 kr.
Gns. kr. pr. m2 (andelsboligareal)	0 kr. / m2
Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%

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	476 kr. / m2	
Erhvervslejeindtægter	52 kr. / m2	
Boliglejeindtægter	5 kr. / m2	
Årets overskud (før afdrag) i gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år) :		Gns. kr. andels m2
	Hele kr.	
2024	582.056	63
2023	838.722	91
2022	-1.870.942	-202
Teknisk andelsværdi :		gns. kr. pr. andels m2
	Hele kr.	
Andelsværdi	193.789.634	20.948
Gæld - omsætningsaktiver	25.514.103	2.803
	219.303.737	23.751
Vedligeholdelse, løbende samt genopretning og renovering sidste 3 regnskabsår:		Gns. kr. samlet m2
2024	Hele kr.	
Vedligeholdelse	749.812	74
Genopretning og renovering	0	0
	749.812	74
2023	Hele kr.	Gns. kr. samlet m2
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
Ejendommens friværdi (ejendommen - gældsforpligtigelser) :	Hele kr.	Procent
	186.114.555	86,69%
Årets afdrag pr . andels m2 :		Gns. kr. andels m2
	Hele kr.	
2024	945.614	103
2023	934.104	101
2022	907.870	99

OPGØRELSE AF ANDELENS VÆRDI

Egenkapital pr. 31. december 2024		189.193.547
Generalforsamlingsbestemte reserver		0
Valuarvurdering af 16. januar 2024	214.700.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2024	-214.700.000	0
Bogført værdi realkredit gæld pr. 31. december 2024	27.024.615	
Kursværdi prioritetsgæld pr. 31. december 2024	-22.428.529	4.596.086
REGULERET FORMUE PR. 31. DECEMBER 2024		193.789.634
M2 til fordeling		9.194
Andelskronen pr. 31. december 2024 udgør		21.077,84
Andelskronen pr. 31. december 2023 udgjorde		18.783,68

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
Vinkelager 42, 1. tv.		41	864.191
Vinkelager 42, st. mf.		41	864.191
Vinkelager 42, 1. tv		44	927.425
Vinkelager 42, 1. th.		55	1.159.281
Vinkelager 42, 1. mf.		41	864.191
Vinkelager 42, 2. tv.		44	927.425
Vinkelager 42, 2. th.		55	1.159.281
Vinkelager 42, 2. mf.		41	864.191
Vinkelager 42, 3. tv.		44	927.425
Vinkelager 42, 3. th.		55	1.159.281
Vinkelager 42, 3. mf.		41	864.191
Vinkelager 40, 1. tv.		55	1.159.281
Vinkelager 40, 1. th.		55	1.159.281
Vinkelager 40, 2. th.		110	2.318.562
Vinkelager 40, 3. tv.		55	1.159.281
Vinkelager 40, 3. th.		55	1.159.281
Vinkelager 38, 1. tv.		55	1.159.281
Vinkelager 38, 1. th.		55	1.159.281
Vinkelager 38, 2. tv.		55	1.159.281
Vinkelager 38, 2. th.		55	1.159.281
Vinkelager 38, 3. tv.		55	1.159.281
Vinkelager 38, 3. th.		55	1.159.281
Vinkelager 36, 1. tv.		55	1.159.281
Vinkelager 36, 1. th.		55	1.159.281
Vinkelager 36, 2. tv.		55	1.159.281
Vinkelager 36, 2. th.		55	1.159.281
Vinkelager 36, 3. tv.		55	1.159.281
Vinkelager 36, 3. th.		55	1.159.281
Vinkelager 34, 1. tv.		55	1.159.281
Vinkelager 34, 1. th.		55	1.159.281
transport		1.602	33.766.693

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
transport		1.602	33.766.693
Vinkelager 34, 2. tv.		55	1.159.281
Vinkelager 34, 2. th.		55	1.159.281
Vinkelager 34, 3. tv.		55	1.159.281
Vinkelager 34, 3. th.		55	1.159.281
Vinkelager 32, st. th.		55	1.159.281
Vinkelager 32, 1. tv.		55	1.159.281
Vinkelager 32, 1. th.		55	1.159.281
Vinkelager 32, 2. tv.		55	1.159.281
Vinkelager 32, 2. th.		55	1.159.281
Vinkelager 32, 3. tv.		110	2.318.562
Vinkelager 30, st. tv.		65	1.370.059
Vinkelager 30, st. th.		70	1.475.449
Vinkelager 30, 1. tv.		65	1.370.059
Vinkelager 30, 1. th.		70	1.475.449
Vinkelager 30, 2. tv.		65	1.370.059
Vinkelager 30, 2. th.		70	1.475.449
Vinkelager 30, 3. tv.		65	1.370.059
Vinkelager 30, 3. th.		70	1.475.449
Vinkelager 28, st. tv.		60	1.264.670
Vinkelager 28, st. th.		83	1.749.460
Vinkelager 28, 1. tv.		60	1.264.670
Vinkelager 28, 2. th.		44	927.425
Vinkelager 28, 2. mf.		63	1.327.904
Vinkelager 28, 3. tv.		36	758.802
Vinkelager 28, 3. th.		44	927.425
Vinkelager 28, 3. mf.		63	1.327.904
Vinkelager 26, st. tv.		49	1.032.814
Vinkelager 26, st. th.		52	1.096.048
Vinkelager 26, 1. tv.		49	1.032.814
Vinkelager 26, 1. th.		52	1.096.048
Vinkelager 26, 2. tv.		49	1.032.814
Vinkelager 26, 2. th.		88	1.854.850
transport		3.539	74.594.464

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	3.539	74.594.464
Vinkelager 26. 3. th.	52	1.096.048
Vinkelager 24, st. tv.	101	2.128.862
Vinkelager 24. 1. th.	52	1.096.048
Vinkelager 24, 2. tv.	49	1.032.814
Vinkelager 24. 2. th.	52	1.096.048
Vinkelager 24, 3. tv.	49	1.032.814
Vinkelager 24. 3. th.	101	2.128.862
Vinkelager 22, st.	101	2.128.862
Vinkelager 22, 1. tv.	49	1.032.814
Vinkelager 22. 1. th.	52	1.096.048
Vinkelager 22, 2. th.	101	2.128.862
Vinkelager 22. 2. th.	52	1.096.048
Vinkelager 22, 3. tv.	49	1.032.814
Vinkelager 22. 3. th.	52	1.096.048
Vinkelager 20, st. tv.	49	1.032.814
Vinkelager 20. st. th.	52	1.096.048
Vinkelager 20, 1. tv.	49	1.032.814
Vinkelager 20. 1. th.	52	1.096.048
Vinkelager 20, 2. tv.	49	1.032.814
Vinkelager 20, 3.	101	2.128.862
Vinkelager 18, st. tv.	98	2.065.628
Vinkelager 18. st. th.	52	1.096.048
Vinkelager 18, 1. tv.	49	1.032.814
Vinkelager 18, 1. th.	52	1.096.048
Vinkelager 18, 2. tv.	49	1.032.814
Vinkelager 18, 2. th.	52	1.096.048
Vinkelager 18, 3. tv.	49	1.032.814
Vinkelager 18, 3. th.	52	1.096.048
Vinkelager 16, st. tv.	49	1.032.814
Vinkelager 16, st. mf.	57	1.201.437
Vinkelager 16, 1. tv.	49	1.032.814
transport	5.411	114.052.183

VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	5.411	114.052.183
Vinkelager 16, 1. th.	49	1.032.814
Vinkelager 16, 1. mf.	57	1.201.437
Vinkelager 16, 2. tv.	49	1.032.814
Vinkelager 16, 2. th.	49	1.032.814
Vinkelager 16, 2. mf.	57	1.201.437
Vinkelager 16, 3. tv.	49	1.032.814
Vinkelager 16, 3. mf. + th.	106	2.234.251
Ålekistevej 26	35	737.724
Vinkelager 44, 1. tv.	65	1.370.059
Vinkelager 44, 1. th.	70	1.475.449
Vinkelager 44, 2. tv.	65	1.370.059
Vinkelager 44, 2. th.	70	1.475.449
Vinkelager 44, 3. tv.	122	2.571.496
Vinkelager 44, 3. th.	70	1.475.449
Vinkelager 46, st. tv.	114	2.402.873
Vinkelager 46, st. th.	57	1.201.437
Vinkelager 46, 1. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 46, 2. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 46, 2. th.	57	1.201.437
Vinkelager 46, 3. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 48, st. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 48, st. th.	57	1.201.437
Vinkelager 48, 1. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 48, 1. th.	57	1.201.437
Vinkelager 48, 2. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 48, 2. th.	57	1.201.437
Vinkelager 48, 3. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 48, 3. th.	57	1.201.437
	7.122	150.116.366

VÆRDI ANDELBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	7.122	150.116.366
Vinkelager 50, st. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 50, st. th.	57	1.201.437
Vinkelager 50, 1. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 50, 1. th.	57	1.201.437
Vinkelager 50, 2. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 50, 2. th.	57	1.201.437
Vinkelager 50, 3. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 50, 3. th.	57	1.201.437
Vinkelager 52, st. tv. + th.	114	2.402.873
Vinkelager 52, 1. tv.	114	2.402.873
Vinkelager 52, 2. th.	114	2.402.873
Vinkelager 52, 3. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 52, 3. th.	57	1.201.437
Vinkelager 54, st. th.	114	2.402.873
Vinkelager 54, 1. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 54, 1. th.	57	1.201.437
Vinkelager 54, 2. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 54, 2. th.	57	1.201.437
Vinkelager 54, 3. tv.	57	1.201.437
Vinkelager 54, 3. th.	57	1.201.437
Vinkelager 56, st. tv.	44	927.425
Vinkelager 56, st. th.	57	1.201.437
Vinkelager 56, st. mf.	38	800.958
Vinkelager 56, 1. tv.	44	927.425
Vinkelager 56, 1. th.	57	1.201.437
Vinkelager 56, 1. mf.	38	800.958
Vinkelager 56, 2. tv.	44	927.425
Vinkelager 56, 2. mf.	95	2.002.395
Vinkelager 56, 3. tv.	44	927.425
Vinkelager 56, 3. th.	95	2.002.395
Vinkelager 44, st.	65	1.370.059
Vinkelager 28, 1. th.	83	1.749.460
Øreafrundinger		13
	9.194	193.789.662

Oplysninger om m2 pr. adresse er modtaget af administrator.

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST

Opgørelse af skattepligtig indkomst

Samlede udgifter ifølge regnskab	4.412.866
Amortisering tilbageført	-8.423
Diverse indtægter	-68.520
Fradragsberettigede nettoudgifter til fordeling	4.335.923

Fordeling af nettoudgifter

Boligafgift	4.404.661
Lejeindtægt	521.741
	4.926.402

Fordeling	$\frac{4.335.923 \times 541.741}{4.926.402}$	459.205
-----------	--	----------------

Lejeindtægt	521.741
Andel af fordelte udgifter	-459.205
SKATTEPLIGTIG INDKOMST FØR UNDERSKUD TIDLIGERE ÅR	62.536

Anvendt underskud fra tidligere år	-62.536
------------------------------------	---------

SKATTEPLIGTIG INDKOMST	0
-------------------------------	----------

Underskud til fremførsel

Fremført fra tidligere år	1.017.006
Årets underskud	0
Anvendt i året	-62.536
	954.470

PENNEO

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

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

Navnet er skjult

Administrator/dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: bb16b5d4-deb4-47e8-8fb7-808a743f07f1

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-03-19 14:34:36 UTC



Anders Valentin Oxholm Lillesø

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3e6d3b97-ee66-46bd-a085-959f2802a343

IP: 91.133.xxx.xxx

2025-03-19 14:38:06 UTC



Thomas Oxholm Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 837ac3c7-8e60-487c-a87f-aa87ddc75e13

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-03-19 15:02:23 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cd20ff36-0009-4482-aad2-b8f380724a11

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-03-20 07:00:53 UTC



Melvin Ahmadi

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damsøhusene

Serienummer: 132a5e45-f069-4162-b7eb-7739f7a9e461

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-03-23 17:31:14 UTC



Bent Lind Kofoed

Kreston CM Statsautoriseret Revisions interessentskab CVR: 39463113

Revisor

På vegne af: Kreston CM

Serienummer: f79408e6-a9d1-4406-9ec4-324563ca22a5

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-03-26 08:08:31 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter