

Andelsboligforeningen Damgården

**Årsrapport 1. januar - 31. december 2014
(24. regnskabsår)**

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Årsrapportens godkendelse	4
Revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 2014.....	8
Balance pr. 31. december 2014.....	9 - 10
Noter 1 - 21	11 - 20
Værdiansættelse af andele	21 - 22
Budget 2015	23 - 24
Foreløbige budgetter for 2016 og 2017.....	25 - 26

Foreningsoplysninger

FORENING :

Andelsboligforeningen Damgården

Hjemstedskommune : København

Ejendom : Matr. nr. 2413 m.fl. Vigerslev København

Beliggenhed : Valby Langgade 226-254, Højdedraget 2-12,
Ålholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65 og Vestervang 5

Antal lejligheder : 196 beboelseslejligheder, 6 erhvervslejemål
I alt 15.356 kvm.

Opførelsesår : 1928

Regnskabsperiode 1. januar 2014 - 31. december 2014

BESTYRELSE

Alex Andersen, formand

Johnnie Pjetursson

Mads Boch

Alice Ingvardtsen

Søren Hansen

ADMINISTRATOR

Qvortrup Administration A/S

Sortedam Dossering 43

2200 København N

REVISION

Advisor Revision - Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Lyngbyvej 14 - 16

2100 København Ø

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISJERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Årsrapportens godkendelse

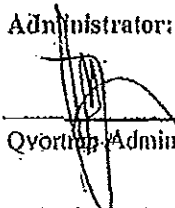
I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Damgården skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventuale forpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger, herunder notekrav og nøgletal.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som er ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelskurs på kr. 5.740 til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den 25/3 2015

Administrator:



Qvortrup Administration A/S

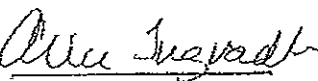
København, den 25/3 2015

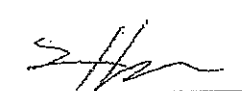
I bestyrelsen:


Alex Andersen


Johnnie Pjetursson


Mads Booh


Alice Ingvårdtsen


Søren Hansen

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2015

dirigent

Den uafhængige revisors erklæring

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Damgården

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Damgården for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en forening.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Den uafhængige revisors erklæring

Konklusion


Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en forening.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Damgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2014. Resultatbudgettet har ikke være underlagt revision. De i årsrapporten anførte budgetter for 2015 samt foreløbige budgetter for 2016 og 2017 har ej heller været underlagt revision.

København, den 25. marts 2015

Advisor Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab



Jahn Thorup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Damgården er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Indtægter

Boligafgift og leje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles (optages) til den seneste offentlige vurdering, som svarer til værdiansættelsen af andelene i overensstemmelse med lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber.

Installationer og driftmidler måles (optages) til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger er baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider :

Fjernvarme : 25 år

Vinduesprojekt : 20 år

Tagrenovering : 40 år

Traktor : 10 år

Altaner : 30 år

Tilgodehavender

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kursværdi på balancedagen.

Øvrig gæld

Øvrig gæld måles til nominel værdi på balancedagen.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2014

Budget 2014	Note	2014	2013
<u>INDTÆGTER</u>			
7.058.200		7.097.225	6.543.596
566.300	1	456.132	575.179
80.000	2	133.891	112.283
40.000	3	39.184	71.384
0		0	0
<u>7.744.500</u>		<u>7.726.432</u>	<u>7.302.442</u>
<u>UDGIFTER</u>			
2.080.931		2.080.930	1.528.196
<u>663.951</u>		<u>663.951</u>	<u>467.680</u>
1.416.980		1.416.979	1.060.516
1.845.530	4	1.768.061	1.732.517
159.000	5	154.037	180.810
784.000	6	721.093	666.604
261.500	7	232.130	251.738
210.000		209.739	167.688
303.500		303.465	297.515
32.000		28.000	28.000
0		- 9.500	0
387.000	8	340.705	342.399
3.715.000	9	2.768.951	2.475.061
680.548	10	970.898	982.093
0		0	0
<u>9.795.058</u>		<u>8.904.558</u>	<u>8.184.941</u>
<u>- 2.050.558</u>		<u>- 1.178.126</u>	<u>- 882.499</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>			
- 2.050.558		- 1.178.126	- 882.499
- 663.951		- 663.951	- 467.680
- 2.714.509		- 1.842.077	- 1.350.179
1.250.000		1.314.678	514.199
680.548		970.898	982.093
<u>- 783.961</u>		<u>443.499</u>	<u>146.113</u>
<u>KONTANT RESULTAT</u>			

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen	11	206.000.000	206.000.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2013 kr. 206.000.000)			
Altaner	12	8.420.256	7.629.338
Egen andel nr. 223 (kontor).....		0	0
Traktor m.m.....	13	21.955	26.687
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>214.442.211</u>	<u>213.656.025</u>
 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Kassebeholdning.....		10.000	14.317
Bankindeståender.....	14	8.411.270	11.414.720
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		22.123	31.437
Tilgodehavende indbetalinger altaner.....		0	1.198.211
Tilgodehavende forsikringserstatninger		0	111.712
EMO mærkning 2014		0	6.500
Andre tilgodehavender.....	15	135.134	21.919
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>8.578.527</u>	<u>12.798.816</u>
 AKTIVER IALT.....		 <u><u>223.020.738</u></u>	 <u><u>226.454.841</u></u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2014</u>	<u>2013</u>
EGENKAPITAL	16	188.011.728	187.552.377
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Prioritetsgæld.....	17	33.287.644	33.410.236
Forudbetalt husleje og depoter.....		65.933	75.346
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>33.353.577</u>	<u>33.485.582</u>
 Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.361.612	1.346.706
Afholdt a'conto.....		- 1.229.663	- 1.436.899
		131.949	- 90.193
Uafregnede salg.....		651.958	3.712.220
Forudbetalt boligafgift (restancekonto).....		84.227	36.182
Anden gæld	18	49.261	74.968
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	19	732.700	1.353.509
Mellemregning med administrator.....		5.338	330.196
Skyldig selskabsskat.....		0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.655.433</u>	<u>5.416.882</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		 <u>35.009.010</u>	 <u>38.902.464</u>
 PASSIVER I ALT.....		 <u>223.020.738</u>	 <u>226.454.841</u>

Eventualforpligtelse 20

Der er udover den anførte prioritetsgæld tinglyst ejerpantebrev kr. 2.000.000, der ligger til sikkerhed for mellemværende med Nordea.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER

Budget 2014	<u>Note 1 - Lejeindtægt</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
506.300	Lejeindtægt.....	307.291	365.975
	Erhvervslejeindtægt	84.451	145.222
60.000	Kælderleje m.m.....	64.390	63.982
0	Hensættelse i h.t. boligreg. lovens § 18 B.....	0	- 54.510
0	Modregnet i vedligeholdelse.....	0	54.510
<u>566.300</u>		<u>456.132</u>	<u>575.179</u>
 <u>Note 2 - Diverse indtægter</u>			
40.000	Salær for salg af andelslejligheder.....	83.191	51.208
0	Ventelistegebyr.....	3.600	2.425
40.000	Kontingent DMC.....	43.200	47.000
0	Ikke udført vedligeholdelse fraflytter	3.900	11.650
<u>80.000</u>		<u>133.891</u>	<u>112.283</u>
 <u>Note 3 - Renteindtægter</u>			
<u>40.000</u>	Bank	<u>39.184</u>	<u>71.384</u>
<u>40.000</u>		<u>39.184</u>	<u>71.384</u>
 <u>Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter</u>			
850.360	Ejendomsskatter	850.360	799.962
430.860	Renovation.....	432.834	386.241
560.600	Vandafgift	481.159	542.624
3.710	Rottebekæmpelse m.m.....	3.708	3.690
<u>1.845.530</u>		<u>1.768.061</u>	<u>1.732.517</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2014	<u>Note 5 - Forsikringer</u>	2014	2013
147.000	Ejendom.....	141.803	169.219
	{ Glas, netto.....	- 358	- 715
12.000	{ Motorkøretøj.....	8.489	8.331
	{ Lovpligtig arbejdsskade	4.103	3.975
<u>159.000</u>		<u>154.037</u>	<u>180.810</u>

Note 6 - Viceværterløn m.m.

695.000	Løn vicevært.....	685.772	692.410
0	Lønrefusion.....	0	- 38.154
	{ Regulering, feriepengeforpligtelse.....	0	- 22.035
8.000	{ ATP, AER, barselsfond m.v.....	8.925	8.160
14.000	Dagpengeforsikring.....	5.969	4.283
10.000	Arbejdstøj.....	10.576	10.044
0	Jobannoncer vicevært	0	1.244
12.000	Telefon.....	9.851	10.652
45.000	Værktøj, redskaber m.v.....	0	0
<u>784.000</u>		<u>721.093</u>	<u>666.604</u>

Note 7 - Renholdelse

200.000	Trappevask, bureau.....	196.950	206.340
40.000	Vinduespolering, bureau incl. kældervinduer.....	27.880	23.460
1.500	Skorstensfejning	1.463	1.188
20.000	Saltning og rengøringsartikler.....	5.837	20.750
<u>261.500</u>		<u>232.130</u>	<u>251.738</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2014	Note 8 - Administrationsudgifter	2014	2013
0	Tomgangsel og -varme.....	3.170	7.564
14.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	15.898	15.037
0	Hybrid netto.....	- 4.110	21.432
2.600	Abonnementer.....	1.527	1.375
80.000	Varmeregnskab incl. kontrolrapport (5.764).....	76.840	75.705
25.900	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	25.900	25.900
9.500	Kopiering af årsrapporter.....	9.500	9.500
0	Stempel og gebyrer.....	306	492
25.000	Kontorartikler, porto og inventar m.m.....	16.146	13.799
5.000	Hjemmeside	15.834	23.339
50.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	38.880	45.739
	Arrangementer:		
50.000	{Udgifter.....	0	45.954
	{Indtægter.....	0	- 12.265
0	Gaver og blomster.....	2.108	2.128
70.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	70.856	46.623
50.000	Materiel motionslokale	56.812	6.147
0	Udlejningsomkostninger	10.813	9.166
0	Afskrevet tilgodehavende hos lejere m.v.....	0	322
	Indtægtsført ikke hævede checks i tidligere år, nu udbetalt	0	4.391
5.000	Diverse.....	225	51
387.000		340.705	342.399

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2014	<u>Note 9 - Vedligeholdelse ordinær</u>	2014	2013
20.000	Maler.....	0	0
100.000	Murer.....	23.450	11.797
0	Snedker og tømrer	3.491	0
75.000	Blikkenslager.....	57.355	35.005
250.000	Elektriker	192.835	66.632
0	Elektriske artikler.....	8.232	17.605
0	Glarmester.....	0	2.678
150.000	Gård, vej og have	113.580	53.775
0	Vedligeholdelse af legeplads	33.250	0
0	Kloak.....	0	11.044
0	Selvrisiko forsikring.....	12.457	101.578
25.000	Dørtelefoner	29.186	9.735
35.000	Låsesmed.....	9.060	24.158
250.000	Varmeanlæg.....	111.083	135.733
25.000	Diverse.....	39.320	28.042
930.000		633.299	497.782
0	Hensættelse i h.t. boligregul.lov § 18 B.....	0	0
930.000		633.299	497.782
<u>Note 9 A -Genopretning/renovering vedligeholdelse</u>			
495.000	Murer, rep. af fuger.....	0	176.013
0	Murerarbejde sokler m.v.	0	67.425
580.000	Tømrer og snedker, skralderum	658.438	0
1.100.000	Blikkenslager, reparation af faldstammer.....	601.794	275.000
0	Maler, vinduer	0	556.500
150.000	Glarmester, udskiftning af glaslister.....	189.763	211.962
460.000	Kloak/dræn.....	685.657	690.379
2.785.000		2.135.652	1.977.279
3.715.000	Vedligeholdelse i alt	2.768.951	2.475.061

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTE R - fortsat

<u>Note 10 - Afskrivninger</u>	2014	2013
0 Fjernvarme 4%,	0	301.545
429.360 Vinduesprojekt 5%	429.360	429.360
246.456 Tagrenovering 1/40	246.456	246.456
4.732 Sneplov og saltspreder, 10%	4.732	4.732
0 Altaner 1/30	290.350	0
<u>680.548</u>	<u>970.898</u>	<u>982.093</u>
Note 11 - Ejendommen		
<u>Anskaffelsessum</u>		
Primo	21.826.988	21.826.988
<u>Fjernvarmeanlæg</u>		
Anskaffelsessum iflg. byggeregnskab.....	11.821.067	
Tilskud fra Københavns Belysningsvæsen.....	- 247.500	
	11.573.567	
Dækket af andelshaveres egenfinansiering.....	4.034.926	
	7.538.641	
Afskrevet tidligere år.....	- 7.538.641	
Afskrevet for året, 4% (i alt 100%).....	0	0
<u>Vinduesprojekt</u>		
Anskaffelsessum fra tidligere år.....	8.587.201	
Afskrevet tidligere år.....	-7.722.621	
Afskrevet for året, 5% (19. år).....	-429.360	435.220
		864.580
<u>Tagrenovering</u>		
Afholdte udgifter, primo	9.858.245	
Afskrevet tidligere år.....	-2.464.560	
Afskrevet for året 1/40 (11. år)	-246.456	7.147.229
		7.393.685
<u>IT-forbindelse</u>		
TDC internet.....	1.567.762	
Indbetalt amortisering tidligere år.....	-1.387.266	
Indbetalt amortisering indeværende år.....	-162.750	17.746
		180.496
	29.427.183	30.265.749
Opskrivning til ejendomsværdi pr. 1/10 2013:		
Opskrivning primo	175.734.251	
Årets regulering	838.566	175.734.251
	176.572.817	175.734.251
	206.000.000	206.000.000

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

<u>Note 12 - Altaner</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Foreløbigt afholdte udgifter håndværkere	9.391.395	8.425.567
Advokat for byggestyring	302.500	240.000
Gebyrer byggesagsbehandling	52.940	0
Renter	26.966	26.966
Låneomkostninger kreditforeningslån	135.016	135.016
	<u>9.908.817</u>	<u>8.827.549</u>
Indbetalinger	-1.198.211	-1.198.211
	<u>8.710.606</u>	<u>7.629.338</u>
Afskrevet tidligere år.....	0	
Afskrevet for året 1/30 (1. år)	-290.350	0
	<u>8.420.256</u>	<u>7.629.338</u>

Note 13 - Traktor m.m.

Anskaffelsessum traktor.....	315.000	315.000
Anskaffelsessum saltspreder.....	28.720	28.720
Anskaffelsessum sneplov	18.591	18.591
	<u>362.311</u>	<u>362.311</u>
Afskrevet tidligere år.....	335.624	
Afskrevet for året 10% (9. år).....	1.860	
Afskrevet for året 10% (3. år).....	2.872	335.624
	<u>21.955</u>	<u>26.687</u>

Note 14 - Bankindeståender

Danske Bank (0,00 %)	730.193	0
Nordea, driftskonto (0,15 %)	151.573	9.955.807
Nykredit, erhvervskonto (0,20 %)	6.036.537	0
Nykredit, erhvervskonto (0,50 %)	3.104	3.088
FIH Erhvervsbank, aftalekonto (3,75 %)	736.784	710.153
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto (0,90 %)	753.079	745.672
	<u>8.411.270</u>	<u>11.414.720</u>

Note 15 - Andre tilgodehavender

Mellemregning med andelshavere	1.144	3.208
Tilgodehavende varmeafregning fra HOFOR.....	74.590	0
Vandafregning	59.400	18.711
	<u>135.134</u>	<u>21.919</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

<u>Note 16 - Egenkapital</u>	<u>Saldo primo</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldo ultimo</u>
Andelsindskud.....	2.543.778	25.593	2.569.371
Opskrivning af ejendommen	175.734.251	838.566	176.572.817
Kursregulering af prioritetsgæld	- 307.999	- 541.360	- 849.359
Fortjeneste ved salg af andel.		1.314.678	
Overført resultat.....	9.582.347	- 1.178.126	9.718.899
	<u>187.552.377</u>	<u>459.351</u>	<u>188.011.728</u>

<u>Note 17 - Prioritetsgæld</u>	<u>Oprindelig</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit 3,7936% (restløbetid 27,75 år).....	25.100.000	23.920.560	24.740.877
Nykredit 3,5284% (restløbetid 29 år).....	8.696.000	8.517.725	8.546.767
	<u>33.796.000</u>	<u>32.438.285</u>	<u>33.287.644</u>

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>
Nykredit 3,7936% (udløb 2042).....	1.040.148	485.676
Nykredit 3,5284% (udløb 2043).....	376.831	178.275
	<u>1.416.979</u>	<u>663.951</u>

<u>Note 18 - Anden gæld</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Feriepengeforpligtelse viceværter	47.521	47.521
Feriegiro.....	0	25.219
ATP m.m.....	1.740	2.228
	<u>49.261</u>	<u>74.968</u>

Note 19 - Kreditorer og skyldige omkostninger

Kreditorer.....	507.936	1.013.046
Udlæg, viceværter m.m.....	0	10.000
Revision og kopiering	37.500	37.500
Afsat til varmeregnskab.....	0	59.000
Udlæg vurderinger	18.250	0
HOFOR, varme	169.014	233.963
	<u>732.700</u>	<u>1.353.509</u>

NOTER - fortsat

Note 20 - Eventualforpligtelse

Ifølge kendelse fra Landsskatteretten og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor den sidste lejlighed overgår fra udleje til et ikke-medlem til benyttelse af et medlem på andelsbasis. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jf. selskabsskattelovens § 5 stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 18. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

NOTER - fortsat

Note 21 - Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	188	14.545
Beboelseslejemål	8	544
Erhvervslejemål	3	267
	<u>199</u>	<u>15.356</u>

Fordelingstal

Det oprindelige fordelingstal/andelsindskud benyttes ved opgørelse af andelsværdien.

Boligernes areal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften.

Foreningen/ejendommen

Foreningen er stiftet i 1990

Ejendommen er opført i 1928

Hæftelse

Den enkelte andelshaver hæfter ikke for mere end der er betalt for andelen

Vurderingsprincip/reserver

kr. pr. kvm total

Den offentlige vurdering er anvendt som vurderingsprincip til beregning af andelsværdien.

Ejendommens værdi ved dette princip/pr. kvm	206.000.000	13.415
Generalforsamlingsdbestemte reserver/pr. kvm	41.550.000	2.706
Reserver i procent af ejendomsværdi	20,2	

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 21 - Nøgletal - fortsat

Tilskud

Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning. Foreningen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jfr. Lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.m.(lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)

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

Andelsboligforeningens drift	kr./kvm		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm			488
Erhvervslejeindtægt pr. andelsbolig-kvm			316
Boliglejeindtægter pr. andelsbolig-kvm.....			565
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels kvm (forrige år).....			0
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels kvm (sidste år).....			-61
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels kvm (i år).....			-81
Foreslået andelsværdi, gns. kr. pr. andels kvm			10.070
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver, gns. kr. pr. andels kvm.....			1.817
Teknisk andelsværdi, gns. kr. pr. andels kvm			11.887
 Vedligeholdelse	Forrige år	Sidste år	I år
Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr.kvm	33	32	41
Vedligeholdelse, genopretning/renovering,.....	106	129	139
Vedligeholdelse, i alt kr. pr. kvm	140	161	180
 Finansielle forhold			I %
Friværdi (gældsforpligtelser fratrukket ejendommens regnskabsmæssige værdi			83
 Afdrag	Forrige år	Sidste år	I år
Årets afdrag pr. andels kvm	100	32	46

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

VÆRDIAKSÆTTTELSE AF ANDELENE

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder.

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel.

Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Anskaffelsespris	Mæglervurdering	Ejendomsvurdering
Egenkapital ifølge balance.....	188.011.728		188.011.728
Regulering af ejendommens værdi.....	- 176.572.817		0
Kursregulering af prioritetsgæld.....	849.359		0
ANDELENES VÆRDI	12.288.270		188.011.728
Andelsindskud, excl. egen andel.....	2.551.567		2.551.567
Andelenes maksimale kurs.....	481,60		7.368,48

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

Bestyrelsen foreslår følgende

andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:

Andelens maksimale værdi pr. 31. december 2014.....	188.011.728
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:	
Hensat primo	-42.500.000
Regulering for året	950.000
	<u>- 41.550.000</u>
Andelsværdi for 2014	<u>146.461.728</u>
Andelskronens kurs for 2014 (146.461.728 : (2.569.371- 17.804)).....	<u>5.740,07</u>

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs kr. 5.740

Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2013	5.740
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2012	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2011	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2010	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2009	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2008	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2007	5.400
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2006	5.060
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2005	3.700
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2004	2.020
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2003	1.021
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2002	968
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2001	956

AB Damgården
Budget for 2015

Budget 2015
Beløb KR

Indtægter

Boligaft m.m.	7,164,540
Løjeindtægter	295,150
Erhvervsleje og kælderleje	136,510
Salg, ventelistegebyr og div.	25,000
Salg af boliger og loftsareal	-
Damgårdens møllonscenter	45,000
Indtægter i alt	7,666,200

Udgifter

Skatter og afgifter

Ejendomsskatter	856,170
Renovallon m.m.	432,310
Vandafgift	485,000
Rollebekæmpelse	4,530
I alt	1,778,010

Forsikringer:

Ejendomsforsikring	143,700
Lovpligtig arbejdsskade og traktor	12,800
I alt	156,500

Viceværtløn m.v.:

Viceværter	727,500
ATP, AER m.v.	8,000
Dagpengeforsikring	14,000
Telefon	12,000
Køb af redskaber, værktøj m.m.	15,000
Arbejdstøj	10,000
I alt	786,500

Renholdelse:

Trappevask bureau	200,000
Vinduespolering	40,000
Vejsalt og rengøringsartikler	20,000
Skorstensfejning	1,500
I alt	261,500

El-udgifter

216,000

Administrationsudgifter:

Telefon og adm. godtgørelse	25,900
Varmeregnskab Minol+ rapport	40,000
Hjemmeside	12,000
Kopiering af regnskab	9,500
Kontorartikler	5,000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	15,000
Møder, generalforsamling m.m.	50,000
Sommerfest fastelavn og juletræsarrang	50,000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	70,000
Abonnementer	2,600
Varmer: ejendomskontor, DMC og kælderrum	14,000
Diverse	5,000
I alt	299,000

AB Damgården
Budget for 2015

	Beløb KR
Administration	309,600
Revision	29,000
Udvendig vedligeholdelse:	
Maler incl. Materialer - trapper og lineolium	1,000,000
Murerarbejde	50,000
Renovering af fuger på gadesiden	525,000
Faldstammer og reparationer	1,500,000
Blkkenslager	30,000
Elektriker	200,000
Nye målere radiatorer	250,000
Nye Porte	110,000
Kloakker/ dræn	200,000
Tømrer og snedker	30,000
Gård, vej og have	150,000
Redskaber (DMC)	20,000
Dørlukkere og låsesmed	20,000
Dørtelefoner	25,000
Uforudsete udgifter	25,000
Fjernvarme anlæg	275,000
I alt	4,410,000
Renteudgifter:	
Nykredit renter og bidrag (efter omlægning)	1,116,710
Renteindtægter:	
Bankrenter	-20,000
I alt	-20,000
Afskrivninger m.v.:	
Afskrivning altaner	290,350
Afskrivning vinduer	429,360
Afskrivning tag	246,456
Afskrivning Sneplov og saltspreder	4,732
I alt	970,898
Udgifter ialt	10,313,718
Resultat	-2,647,518
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	970,898
Afdrag prioritetsgæld	-769,922
Kontant resultat	-2,446,542
Underskud dækkes af bankbeholdning	

AB Damgården
Foreløbigt budget for 2016 og 2017

	Budget 2016 Beløb KR	Budget 2017 Beløb KR
Indtægter		
Boligafgift incl. Altaner	7,164,540	7,339,540
Regulering af boligafgift med 1 kr. pr. m2	175,000	-
Lejeindtægter	298,000	301,000
Erhvervsleje og kælderleje	137,800	139,200
Salg, ventelstegebyr og div.	25,000	25,000
Salg af boliger og loftsareal	-	-
Damgårdens møllonscenter	45,000	45,000
Indtægter i alt	7,845,340	7,849,740
Udgifter		
Skatter og afgifter		
Ejendomsskatter	881,900	908,300
Renovallon m.m.	445,300	458,700
Vandafgift	510,000	524,300
Rottebekæmpelse	4,700	4,800
I alt	1,841,900	1,896,100
Forsikringer:		
Ejendomsforsikring	148,500	153,000
Lovpliglig arbejdsskade og traktor	13,500	14,000
I alt	162,000	167,000
Viceværtløb m.v.:		
Viceværter	742,000	757,000
ATP, AER m.v.	8,200	8,400
Dagpengeforsikring	14,400	14,700
Telefon	12,300	12,600
Køb af redskaber, værktøj m.m.	15,000	15,000
Arbejdstøj	10,000	10,000
I alt	801,900	817,700
Renholdelse:		
Trappevask bureau	205,000	209,000
Vinduespolering	41,000	42,000
Vejsalt og rengøringsartikler	20,500	21,000
Skorstensfejning	1,600	1,700
I alt	268,100	273,700
El-udgifter	220,000	225,000
Administrationsudgifter:		
Telefon og adm. godtgørelse	25,900	25,900
Varmeregnskab Minol + rapport	41,000	42,000
Hjemmeside	10,000	10,000
Kopiering af regnskab	10,000	10,200
Kontorartikler	5,000	5,000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	5,000	5,000
Møder, generalforsamling m.m.	50,000	50,000
Sommerfest fastelavn og juletræsarrang	50,000	50,000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	30,000	30,000
Abonnementer	2,600	2,700
Varmer: ejendoms kontor, DMC og kælderrum	14,000	14,000
Diverse	5,000	5,000
I alt	248,500	249,800

AB Damgården
Foreløbigt budget for 2016 og 2017

	Budget 2016 Beløb KR	Budget 2017 Beløb KR
Administration	315,700	323,000
Revision	29,500	30,000
Udvendig vedligeholdelse:		
Maling og lineoltum i 2016 og 2017	3,000,000	3,000,000
Murerarbejde	100,000	100,000
Renovering af fuger på gadesiden	200,000	200,000
Faldstammer og reparationer	10,000	10,000
Blikkenslager	35,000	35,000
Elektriker	50,000	50,000
Kloakker/ dræn	100,000	100,000
Tømrer og snedker	20,000	20,000
Gård, vej og have	150,000	150,000
Redskaber (DMC)	10,000	10,000
Dørlukkere og låsesmed	25,000	25,000
Dørtelefoner	20,000	20,000
Uforudsete udgifter	25,000	25,000
Fjernvarme anlæg	150,000	150,000
I alt	3,895,000	3,895,000
Renteudgifter:		
Nykredit renter og bidrag	959,440	935,860
Renteindtægter:		
Bankrenter	-10,000.00	-10,000.00
Tilskud privat byfornyelse	-10,000	-10,000
Afskrivninger m.v.:		
Afskrivning altaner	290,350	290,350
Afskrivning vinduer	429,360	429,360
Afskrivning tag	246,456	246,456
Afskrivning Sneplov	4,732	4,732
I alt	970,898	970,898
Udgifter ialt	9,702,938	9,774,058
Resultat	-1,857,598	-1,924,318
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	970,898	970,898
Afdrag prioritetsgæld	-847,980	-867,300
Kontant resultat	-1,734,680	-1,820,720

Underskud dækkes af bankbeholdning