

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Andelsboligforeningen Damgården

Årsrapport for 2010
(20. regnskabsår)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger om ejendommen	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for året 2010	5
Balance pr. 31. december 2010	6 - 7
Noter	8 - 14
Værdiansættelse af andele	15 - 16
Vedligeholdelseskonti	17
Skattemæssig indkomst	18 - 19
Budget for 2011	20 - 21

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

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.
Ialt 15.053 m².

OPFØRELSESÅR : 1928

REVISION : BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32, 2900 Hellerup

ADMINISTRATOR : Qvortrup Administration A/S,
Sortedam Dossering 43,
2200 København N.

VEDTÆGTER : De seneste vedtægter er vedtaget den 16. april 2007.

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2010 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, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelskurs på kr. 5.400 til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den 10. februar 2011

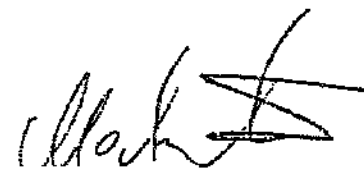
I bestyrelsen:



Alex Andersen



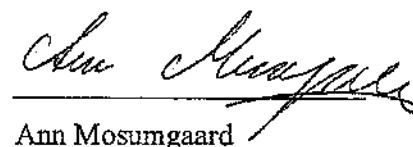
Johnnie Pjetursson



Mads Boch



Alice Ingvarthsen



Ann Mosumgaard

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

TIL ANDELSHAVERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN DAMGÅRDEN

PÅTEGNING PÅ ÅRSRAPPORT

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Damgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen omfatter ikke de anførte budgettal.

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSRAPPORTEN

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

REVISORS ANSVAR OG DEN UDFØRTE REVISION

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og de oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

KONKLUSION

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 10. februar 2011

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S



Henrik Bojer
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Regnskabspraksis for fortjeneste ved salg af andele er ændret fra at indtægtsføre den i resultatopgørelsen til at indtægtsføre den direkte på egenkapitalen. Sammenligningstallene er tilsvarende ændret.

Regnskabspraksis er udover ovennævnte uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsens poster er periodiseret og indeholder således de indtægter og udgifter, som vedrører regnskabsåret.

BALANCE

Ejendomme

Ejendommen måles (optages) til den offentlige ejendomsvurdering med fradrag af hensættelser ved beregning af andelskursen.

Installationer og driftsmidler måles til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningerne er baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Fjernvarme	25 år
Vinduesprojekt	20 år
Tagrenovering	40 år
Traktor	10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kursværdi.

Gæld i øvrigt måles til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2010

Budget 2010		Note	2010	2009
	INDTÆGTER			
7.241.400	Boligafgift		7.207.503	7.179.461
643.800	Lejeindtægt.....	1	647.697	691.935
60.000	Diverse indtægter.....	2	87.957	72.758
70.000	Renteindtægter.....	3	69.078	157.508
60.000	Rentetilskud byfornyelse.....		72.833	106.492
<u>8.075.200</u>	INDTÆGTER I ALT		<u>8.085.068</u>	<u>8.208.154</u>
	UDGIFTER			
3.483.800	Prioritetsydelser.....		3.481.831	3.482.582
<u>2.287.790</u>	Heraf prioritetsafdrag		<u>2.287.787</u>	<u>2.211.609</u>
1.196.010	Prioritetsrenter.....		1.194.044	1.270.973
1.622.320	Ejendomsskatter og afgifter.....	4	1.562.115	1.507.595
177.000	Forsikringer.....	5	171.171	172.024
650.000	Viceværtløn m.m.....	6	533.795	615.232
255.600	Renholdelse.....	7	258.559	230.422
220.000	El.....		165.555	160.977
236.100	Administrationshonorar.....		236.088	231.456
35.500	Revision- og regnskabsassistance		35.500	35.000
356.000	Administrationsudgifter.....	8	422.725	251.604
2.970.000	Vedligeholdelse.....	9	2.881.050	1.085.520
1.010.722	Afskrivninger.....	10	979.222	1.010.722
0	Skat af årets indkomst.....		16.080	58.567
<u>8.729.252</u>	UDGIFTER I ALT		<u>8.455.904</u>	<u>6.630.092</u>
<u>- 654.052</u>	ÅRETS RESULTAT		<u>- 370.836</u>	<u>1.578.062</u>
- 654.052	Årets resultat.....		- 370.836	1.578.062
<u>- 2.287.790</u>	Prioritetsafdrag		<u>- 2.287.787</u>	<u>- 2.211.609</u>
- 2.941.842			- 2.658.623	- 633.547
0	Fortjeneste ved salg af andele		914.932	133.497
<u>1.010.722</u>	Afskrivninger og henlæggelser		<u>979.222</u>	<u>1.010.722</u>
<u>- 1.931.120</u>	KONTANT RESULTAT		<u>- 764.469</u>	<u>510.672</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

<u>AKTIVER</u>	Note	2010	2009
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen	11	158.500.000	158.500.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2009 kr. 206.000.000)			
Egen andel nr. 223 (kontor).....		17.804	17.804
Traktor m.m.....	12	9.291	11.151
ANLÆGSAKTIVER I ALT		158.527.095	158.528.955
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Kassebeholdning.....		0	4.061
Bankindestående.....		6.422.670	7.815.784
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		37.976	71.602
Tilgodehavende forsikringserstatninger		0	123.700
Renovering af lejlighed		269.396	198.136
Mellemregning med administrator.....		10.071	0
EMO mærkning 2010-2014		32.500	0
Andre tilgodehavender.....	13	112.305	10.200
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		6.884.918	8.223.483
AKTIVER IALT.....		165.412.013	166.752.438

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2010</u>	<u>2009</u>
EGENKAPITAL	14	136.084.814	135.020.550
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Prioritetsgæld.....	15	28.328.914	29.977.672
Forudbetalt husleje og depoter.....		113.087	115.324
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		28.442.001	30.092.996
Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.248.555	1.088.057
Afholdt a'conto.....		- 1.299.207	- 1.075.710
		- 50.652	12.347
Uafregnede salg.....		210.793	1.105.217
Forudbetalt fællesudgifter (restancekonto).....		67.820	37.118
Anden gæld	16	58.841	99.760
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	17	582.316	325.871
Mellemregning med administrator.....		0	12
Skyldig selskabsskat.....		16.080	58.567
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		885.198	1.638.892
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		29.327.199	31.731.888
PASSIVER I ALT.....		165.412.013	166.752.438

Eventualforpligtelse 18

Bestyrelsen meddeler, at foreningen har stillet garantier for andelshavere for kr. 130.248.

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

NOTER

Budget 2010	Note 1 - Lejeindtægt	2010	2009
596.800	Lejeindtægt.....	588.631	644.290
47.000	Kælderleje m.m.....	59.066	47.645
0	Hensættelse i h.t. boligreg.lovens § 18 B.....	- 65.602	- 71.291
0	Modregnet i vedligeholdelse.....	65.602	71.291
643.800		647.697	691.935
Note 2 - Diverse indtægter			
25.000	Salær for salg af andelslejligheder.....	24.921	24.100
0	Salær for sammenlægning af af lejligheder m.m. ...	750	1.900
0	Ventelistegebyr.....	2.800	3.600
35.000	Kontingent DMC.....	35.025	35.500
0	Indtægter solarium.....	0	1.341
0	Diverse indtægter	2.370	1.417
0	Ikke udført vedligeholdelse fraflytter	20.511	3.450
0	Ikke hævede checks.....	1.580	1.450
60.000		87.957	72.758
Note 3 - Renteindtægter			
70.000	Bank	69.078	157.508
70.000		69.078	157.508
Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter			
669.915	Ejendomsskatter	669.912	626.086
282.205	Renovation.....	258.796	260.003
666.900	Vandafgift	630.111	617.613
3.300	Rottebekæmpelse m.m.....	3.296	3.893
1.622.320		1.562.115	1.507.595

NOTER - fortsat

Budget 2010	Note 5 - Forsikringer	2010	2009
165.000	Ejendom.....	161.969	162.179
	Glas, netto.....	- 715	- 715
12.000	Motorkøretøj.....	6.294	6.062
	Lovpligtig arbejdsskade og AES.....	3.623	4.498
177.000		171.171	172.024

Note 6 - Viceværtløn m.m.

585.000	Løn vicevært.....	605.825	570.570
	Regulering, feriepengeforpligtelse.....	- 23.923	1.978
40.000	ATP, AER m.v.....	6.770	5.760
	Barselsfond.....	1.203	1.379
	Lønsumsafgift.....	17.043	32.394
	Lønsumsafgift, ansøgt om tilbagebetaling.....	- 96.727	0
	Announce vicevært	1.246	0
4.500	Dagpengeforsikring.....	3.689	3.895
5.000	Arbejdstøj.....	10.433	3.936
10.500	Telefon.....	10.268	8.061
5.000	Værktøj, redskaber m.v.....	0	0
0	Lønrefusion.....	- 2.032	- 12.741
650.000		533.795	615.232

Note 7 - Renholdelse

175.000	Trappevask, bureau.....	169.065	167.648
59.500	Vinduespolering, bureau incl. kældervinduer.....	57.365	56.644
1.100	Skorstensfejning	1.245	1.132
20.000	Saltning og rengøringsartikler.....	30.884	4.998
255.600		258.559	230.422

NOTER - fortsat

Budget 2010	Note 8 - Administrationsudgifter	2010	2009
0	Tomgangsøl og -varme.....	8.598	2.527
14.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	9.485	10.686
0	Rengøring motionslokale.....	5.535	5.487
0	Hybrid netto.....	12.744	3.656
0	Annoncer andelssalg.....	5.273	4.928
1.100	Abonnementer.....	1.725	930
70.000	Varmeregnskab incl. kontrolrapport (5.146).....	68.010	65.710
22.400	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	22.400	22.400
9.500	Kopiering af årsrapporter.....	9.500	8.500
0	Stempel og gebyrer.....	324	265
15.000	Kontorartikler og porto.....	22.205	10.987
52.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	49.455	36.731
	Arrangementer:		
52.000	{ Udgifter.....	0	70.704
	{ Indtægter.....	0	- 33.650
0	Gaver og blomster.....	1.668	2.183
10.000	Kopimaskine.....	23.170	0
60.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	109.068	39.560
50.000	Materiel Motionslokale	34.500	0
0	Afskrevet tilgodehavende hos lejere m.v.....	39.065	0
0	Diverse.....	0	0
356.000		422.725	251.604

NOTER - fortsat

Budget 2010	Note 9 - Vedligeholdelse	2010	2009
100.000	Murer.....	29.564	285.162
50.000	Renovering af DMC.....	0	1.839
0	Renovering af cykelkælder.....	96.250	0
200.000	Reparation af sokler i gården og på gaden	151.250	0
1.000.000	Reparation af fuger på gadesiden	324.206	0
100.000	Tømrer og snedker	80.347	21.700
	Udskiftning af døre	1.125.000	0
30.000	Blikkenslager.....	23.939	44.920
280.000	Elektriker (omlægn. lys trappeopgange 292.187)...	319.359	154.910
0	Elektriske artikler.....	7.294	5.288
40.000	Maler	0	36.862
50.000	Gård, vej og have	19.223	171.836
150.000	Fældning og plantning af træer	148.810	0
100.000	Kloak.....	180.806	27.751
130.000	Glarmester, glaslister.....	0	125.238
0	Selvrisiko forsikring.....	11.589	12.000
0	Dørtelefoner	4.643	1.703
200.000	Overdækning/udvidelse af skralderum	0	0
15.000	Låsesmed.....	53.470	8.538
300.000	Varmeanlæg.....	227.544	176.252
200.000	Faldstammer og reparationer.....	45.250	0
0	Hvidevarer.....	9.390	0
25.000	Diverse.....	23.116	11.521
2.970.000		2.881.050	1.085.520
0	Hensættelse i h.t. boligregul.lov § 18 B.....	0	0
2.970.000		2.881.050	1.085.520

Note 10 - Afskrivninger

301.546	Fjernvarme 4%,	301.546	301.546
429.360	Vinduesprojekt 5%	429.360	429.360
246.456	Tagrenovering 1/40	246.456	246.456
31.500	Traktor 10%	0	31.500
1.008.862	transport	977.362	1.008.862

NOTER - fortsat

Note 10 - Afskrivninger-fortsat		2010	2009
1.008.862	transport	977.362	1.008.862
1.860	Sneplov 10%	1.860	1.860
<u>1.010.722</u>		<u>979.222</u>	<u>1.010.722</u>
Note 11 - Ejendommen			
Anskaffelsessum			
Primo		21.826.988	21.826.988
Fjernvarmeanlæg			
Anskaffelsessum iflg. byggeregnskab.....	11.821.067		
Tilskud fra Københavns Belysningsvæsen.....	- 247.500		
	<u>11.573.567</u>		
Dækket af andelshaveres egenfinansiering.....	4.034.926		
	<u>7.538.641</u>		
Afskrevet tidligere år.....	- 6.332.458		
Afskrevet for året, 4% (i alt 88%).....	- 301.546	904.637	1.206.183
Vinduesprojekt			
Anskaffelsessum fra tidligere år.....	8.587.201		
Afskrevet tidligere år.....	-6.005.181		
Afskrevet for året, 5% (15. år).....	-429.360	2.152.660	2.582.020
Tagrenovering			
Afholdte udgifter, primo	9.858.245		
Afskrevet tidligere år.....	-1.478.736		
Afskrevet for året 1/40 (7. år)	-246.456	8.133.053	8.379.509
IT-forbindelse			
TDC internet.....	1.567.762		
Indbetalt amortisering tidligere år.....	-736.442		
Indbetalt amortisering indeværende år.....	-160.230	671.090	831.320
		<u>33.688.428</u>	<u>34.826.020</u>
Opskrivning til ejendomsværdi pr. 1/10 2009:			
Opskrivning primo	171.173.980		
Årets regulering	1.137.592		
Bestyrelsens forslag til hensættelse vedrørende beregning af andelskursen	-47.500.000	124.811.572	123.673.980
		<u>158.500.000</u>	<u>158.500.000</u>

NOTE R - fortsat**Note 12 - Traktor m.m.**

Anskaffelsessum traktor.....		315.000
Anskaffelsessum sneplov		18.591
		<u>333.591</u>
Afskrevet tidligere år.....	322.440	
Afskrevet for året 10% (5. år).....	1.860	324.300
		<u>9.291</u>

Note 13 - Andre tilgodehavender

Mellemregning med andelshavere	7.795	10.200
Forudbetalt abonnement	495	0
Tilgodehavende refusion af lønsumsafgift	96.727	0
Varmeafregning sidste varmeår.....	2.001	0
Vandafregning	5.287	0
	<u>112.305</u>	<u>10.200</u>

Note 14 - Egenkapital

	<u>Saldi primo</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldo ultimo</u>
Andelsindskud.....	2.478.777	21.604	2.500.381
Opskrivning af ejendommen	123.673.980	1.137.592	124.811.572
Kursregulering af prioritetsgæld	647.498	- 639.028	8.470
Fortjeneste ved salg af andele		914.932	} 8.764.391
Overført resultat.....	8.220.295	- 370.836	
	<u>135.020.550</u>	<u>1.064.264</u>	<u>136.084.814</u>

Note 15 - Prioritetsgæld

	<u>Oprindelig</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit 3,2968% (restløbetid 7,75 år).....	27.876.000	17.853.307	17.962.600
Nykredit 4,1732% (restløbetid 22,75 år).....	11.817.000	10.484.077	10.366.314
	<u>39.693.000</u>	<u>28.337.384</u>	<u>28.328.914</u>

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>
Nykredit 3,2968% (udløb 2018), fastforrentet lån.....	706.747	2.014.934
Nykredit 4,1732% (udløb 2033), fastforrentet lån.....	487.297	272.853
	<u>1.194.044</u>	<u>2.287.787</u>

NOTER - fortsat**Note 16 - Anden gæld**

	2010	2009
Feriepengeforpligtelse vicevært	44.545	68.468
A-skat og AM-bidrag	11.766	17.758
ATP m.m.....	2.530	2.184
Lønsumsafgift	0	11.350
	<u>58.841</u>	<u>99.760</u>

Note 17 - Kreditorer og skyldige omkostninger

Kreditorer.....	297.499	54.009
Udlæg, viceværter m.m.....	22.841	14.195
Revision og kopiering	45.000	44.000
Afsat til varmeregnskab.....	59.000	59.000
Ikke hævede checks vedt. varmeregnskab.....	6.449	1.580
Vandafregning	0	9.265
Dong, el	2.477	21.721
Københavns Energi, varme	<u>149.050</u>	<u>122.101</u>
	<u>582.316</u>	<u>325.871</u>

Note 18 - 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 erhvervmæssig 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.

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet udfra 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:

	<u>Anskaffel- sespris</u>	<u>Mægler vurdering</u>	<u>Ejendoms- vurdering</u>
Egenkapital ifølge balance.....	136.084.814		136.084.814
Regulering af ejendommens værdi.....	- 124.811.572		- 158.500.000
Ejendomsvurdering pr. 1/10 2009.....			206.000.000
Kursregulering af prioritetsgæld.....	- 8.470		0
Egen andel.....	- 17.804		- 17.804
ANDELENE VÆRDI	<u>11.246.968</u>		<u>183.567.010</u>
Andelsindskud, excl. egen andel.....	<u>2.482.577</u>		<u>2.482.577</u>
Andelenes maksimale kurs.....	<u>453,04</u>		<u>7.394,21</u>

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

Bestyrelsen foreslår følgende

andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2010.....		183.567.010
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:		
Hensat primo	-47.500.000	
Hensat for året	0	- 47.500.000
Andelsværdi for 2010		<u>136.067.010</u>
Andelskronens kurs for 2010 (134.266.513 : (2.500.381 - 17.804)).....		<u>5.480,88</u>

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs 5.400 kr.

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

VEDLIGEHOELDESKONTI PR. 31/12 2010

<u>UDVENDIG</u>	<u>§ 18</u>	<u>§ 18 B</u>
Saldo pr. 1. januar.....	0	- 8.809
Årets renter	0	0
	0	- 8.809
Fråsalg i årets løb:		
124 / 1.255 m ²	0	870
Saldo efter fråsalg.....	0	- 7.939
Hensat for året:		
925 m ² a 74/56	68.450	51.800
206 m ² a 74/67.....	15.244	13.802
	83.694	65.602
Afholdt i året:		
Vedligeholdelse.....	2.881.050	
Andel 1.131 / 15.329	- 212.569	
Året.....	- 128.875	65.602
Overført § 18 B.....	128.875	- 128.875
Året.....	0	- 63.273
SALDI PR. 31. DECEMBER.....	0	- 71.212
 Opgørelse i henhold til Ligningslovens § 14 g stk. 6		
Vedligeholdelse.....	2.881.050	
Heraf usolgte andel 1.131 / 15.329.....	212.569	
Udgifter til årets vedligeholdelse og forbedring fradraget i den årlige indbetaling til G.I.....		65.602
Beløb til forbedring, der ikke kan dækkes af beløb, som fradrages i den årlige indbetaling til G.I.....		0
Årets fradragsberettigede vedligeholdelse.....		146.967
	212.569	212.569

SKATTEMÆSSIG INDKOMST**Skattemæssige bruttoindtægter**

Lejeindtægt.....		647.697
Ikke udført vedligeholdelse fraflyttere		20.511
Hensættelse i h.t. boligreg.lovens § 18 B.....		- 65.602
		<u>602.606</u>

Skattemæssige udgifter

Udgifter.....	8.455.904	
- Vedligeholdelse.....	- 2.881.050	
- Hybridnet, netto	- 12.744	
- Afskrivning lejere	- 39.065	
- Skat af årets indkomst.....	- 16.080	
- Afskrivninger.....	- 979.222	
	<u>4.527.743</u>	
Renteindtægter.....	- 69.078	
Kontingent DMC og indtægter solarium.....	- 35.025	
Afskrivning på fjernvarme.....	301.546	
Afskrivning driftsmidler.....	4.568	
	<u>4.729.754</u>	
Erhvervsmæssig andel		
1.131 / 15.053	355.368	
Afskrivning lejere	39.065	
Fradragsberettiget vedligeholdelse.....	146.967	541.400
Årets indkomst.....		<u><u>61.206</u></u>

Beregnet skat

25 % af 56300		15.300
5,1% rentetillæg		780
		<u><u>16.080</u></u>

SKATTEMÆSSIGE SPECIFIKATIONER - fortsat**Skattemæssig saldo værdi driftsmidler**

Saldo pr. 1/1.....	18.272
Årets tilgang	<u>0</u>
	18.272
Afskrivning 25%.....	<u>4.568</u>
	<u>13.704</u>

Beløb KR.

Indtægter

Boligafgift m.m.	7.244.800
Lejeindtægter	384.600
Erhvervsleje og kælderleje	226.900
Salg, ventelistegebyr og div.	20.700
Salg af boliger og loftsareal	-
Damgårdens motionscenter	34.000
Indtægter i alt	7.911.000

Udgifter

Skatter og afgifter

Ejendomsskatter	716.990
Renovation m.m.	343.900
Vandafgift	519.000
Rottøkampagne	3.510
I alt	1.573.800

Forsikringer:

Ejendomsforsikring	163.000
Lovpligtig arbejdsskade og ulykker	12.000
I alt	175.000

Viceværtten m.v.:

Viceværter	600.000
ATP, AER m.v.	8.000
Dagpengeforsikring	4.500
Telefon	11.500
Køb af redskaber, værktøj m.m.	5.000
Arbejdstøj	5.000
I alt	634.000

Renholdelse:

Trappevask bureau	240.000
Vinduespolering	60.000
Vejsalt og rengøringsartikler	25.000
Skorstensfejning	1.200
I alt	326.200

El-udgifter

160.000

Administrationsudgifter:

Telefon og adm. godtgørelse	22.400
Varmeregnskab Brunata + rapport	70.000
Kopiering af regnskab	10.000
Kontorartikler	10.000
Kontorinventar og øvrige smågenkaffelser	10.000
Møder, generalforsamling m.m.	63.000
Sommerfest og juletræsarrang m.m.	53.000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	30.000
Abonnementer	2.200
Varme: ejendomskontor, DMC og kældertrum	14.000
Diverse	20.000
I alt	294.600

	Beløb KR
Administration (incl. moms kr. 57.200)	285.960
Revision	36.000
Udvendig vedligeholdelse:	
Maler incl. materialer	20.000
Murerarbejde, sokler m.v.	400.000
Renovering af fuger på gadesiden	300.000
Faldstammer og reparasjoner	200.000
Blikkenslager	80.000
Elektriker herunder renovering af ol i køldor	200.000
Glarimester, glaslister	280.000
Kloakker/ dræn	500.000
Tømrer og snekker	20.000
Overdækning/ udvidelse af skralderum	200.000
Gård og have	100.000
Redskaber (DMC)	30.000
Dørhængere og låsesmed	80.000
Uforudsete udgifter	15.000
Fjernvarme anlæg	200.000
I alt	2.505.000
Renteudgifter:	
Nykredit renter og bidrag	1.105.960
Renteindtægter:	
Bankrenter	-50.000
Tilekud privat bytomtelse	-50.000
I alt	-100.000
Afskrivninger m.v.:	
Afskrivning fjernvarme	301.546
Afskrivning vinduer	429.360
Afskrivning tag	246.456
Afskrivning Snepløj	1.860
I alt	979.222
Udgifter ialt	7.995.742
Resultat	-84.742
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	979.222
Afdrag på driftsgeæld	-2.366.806
Kontant resultat	-1.472.126
Uafsluttede arbejder, reserbeføb. i henhold til kontrakt	
Murer, fugearbejde gadeside (udføres 2011)	676.000
Udsiddning af døre samt overparti (udføres 2011)	610.000
kontant resultat incl. uafsluttede arbejder	-2.758.126

Det kontante underskud finansieres via vores bankbeholdning.