

**Andelsboligforeningen Damgården**

**Årsrapport 1. januar - 31. december 2013  
(23. regnskabsår)**

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger .....	3
Årsrapportens godkendelse .....	4
Revisionspåtegning .....	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse for året 2013.....	8
Balance pr. 31. december 2013.....	9 - 10
Noter 1 - 21 .....	11 - 20
Værdiansættelse af andele .....	21 - 22
Vedligeholdelseskonti .....	23
Skattemæssig indkomst .....	24 - 25
Budget 2014 .....	26 - 27
Foreløbige budgetter for 2015 og 2016.....	28 - 29

**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 15.329 kvm.

Opførelsesår : 1928

Regnskabsperiode 1. januar 2013 - 31. december 2013

**BESTYRELSE**

Alex Andersen, formand

Johnnie Pjetursson

Mads Boch

Alice Ingvarrtsen

Claus G. Hansen

**ADMINISTRATOR**

Qvortrup Administration A/S

Sortedam Dossering 43

2200 København N

**REVISION**

Advisor Revision - Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Jernbaneplassen 1, 1.

2800 Kongens Lyngby

## Årsrapportens godkendelse

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2013 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, 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 21 / 3 2014

**Administrator:**

---

Qvortrup Administration A/S

København, den 21 / 3 2014

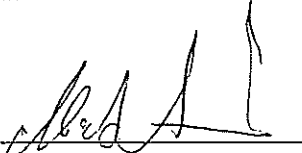
**I bestyrelsen:**



Alex Andersen



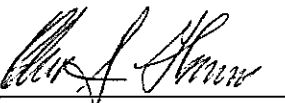
Johnnie Pjetursson



Mads Boch



Alice Ingvardtsen



Claus G. Hansen

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2014

## **Til andelshaverne i andelsboligforeningen Damgården**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Damgården for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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.

**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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 2013 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har ikke være underlagt revision. De i årsrapporten anførte budgetter for 2014 samt foreløbige budgetter for 2015 og 2016 har ej heller været underlagt revision.

København, den 21. marts 2014

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

#### **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 2013

Budget 2013	Note	2013	2012
<u>INDTÆGTER</u>			
6.539.200	Boligafgift .....	6.543.596	7.326.689
624.100	Lejeindtægt.....	1 575.179	589.570
65.700	Diverse indtægter.....	2 112.283	77.126
60.000	Renteindtægter.....	3 71.384	50.505
0	Rentetilskud byfornyelse.....	0	5.516
7.289.000	INDTÆGTER I ALT .....	7.302.442	8.049.406
<u>UDGIFTER</u>			
1.528.220	Prioritetsydelse.....	1.528.196	2.506.341
467.700	Heraf prioritetsafdrag.....	467.680	1.439.795
1.060.520	Prioritetsrenter.....	1.060.516	1.066.546
1.684.600	Ejendomsskatter og afgifter.....	4 1.732.517	1.661.810
180.900	Forsikringer.....	5 180.810	226.997
738.000	Viceværterløn m.m.....	6 666.604	574.927
284.800	Renholdelse.....	7 251.738	257.996
210.000	El (KWH 78.852/80.782).....	167.688	166.641
297.600	Administrationshonorar.....	297.515	291.680
37.000	Revision- og regnskabsassistance....	28.000	37.000
315.300	Administrationsudgifter.....	8 342.399	268.834
3.420.000	Vedligeholdelse.....	9 2.475.061	2.139.366
982.094	Afskrivninger.....	10 982.093	982.094
0	Omprioriteringsomkostninger.....	0	343.571
0	Skat af årets indkomst.....	0	38.904
9.210.814	UDGIFTER I ALT .....	8.184.941	8.056.366
- 1.921.814	<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	- 882.499	- 6.960
- 1.921.814	Årets resultat.....	- 882.499	- 6.960
- 467.700	Prioritetsafdrag.....	- 467.680	- 1.439.795
- 2.389.514	Fortjeneste ved salg af andele .....	- 1.350.179	- 1.446.755
0	Fortjeneste ved salg af andele .....	514.199	0
982.094	Afskrivninger og henlæggelser.....	982.093	982.094
- 1.407.420	<b>KONTANT RESULTAT</b> .....	146.113	- 464.661



# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen .....	11	206.000.000	206.000.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2012 kr. 206.000.000)			
Igangværende altanprojekt .....	12	7.629.338	0
Egen andel nr. 223 (kontor).....		0	0
Traktor m.m.....	13	26.687	31.419
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>213.656.025</u>	<u>206.031.419</u>
 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Kassebeholdning.....		14.317	3.329
Bankindeståender.....	14	11.414.720	9.044.920
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		31.437	77.916
Tilgodehavende indbetalinger altaner.....		1.198.211	0
Tilgodehavende forsikringserstatninger .....		111.712	182.689
EMO mærkning 2014 .....		6.500	13.000
Andre tilgodehavender.....	15	21.919	107.966
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>12.798.816</u>	<u>9.429.820</u>
 <b>AKTIVER IALT.....</b>		 <u><u>226.454.841</u></u>	 <u><u>215.461.239</u></u>

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
EGENKAPITAL .....	16	<u>187.552.377</u>	<u>186.173.197</u>
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Prioritetsgæld.....	17	33.410.236	25.777.189
Forudbetalt husleje og depoter.....		<u>75.346</u>	<u>120.602</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>33.485.582</u>	<u>25.897.791</u>
 Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.346.706	1.337.296
Afholdt a'conto.....		<u>- 1.436.899</u>	<u>- 1.164.975</u>
		- 90.193	172.321
Uafregnede salg.....		3.712.220	2.631.518
Forudbetalt fællesudgifter (restancekonto).....		36.182	58.114
Anden gæld .....	18	74.968	74.138
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	19	1.353.509	413.148
Mellemregning med administrator.....		330.196	2.108
Skyldig selskabsskat.....		<u>0</u>	<u>38.904</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>5.416.882</u>	<u>3.390.251</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....		<u>38.902.464</u>	<u>29.288.042</u>
 PASSIVER I ALT.....		<u>226.454.841</u>	<u>215.461.239</u>

Eventualforpligtelse 20

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.

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## NOTER

<b>Budget 2013</b>	<b>Note 1 - Lejeindtægt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
564.100	Lejeindtægt.....	365.975	389.980
	Erhvervslejeindtægt .....	145.222	135.209
60.000	Kælderleje m.m.....	63.982	64.381
0	Hensættelse i h.t. boligreg.lovens § 18 B.....	- 54.510	0
0	Modregnet i vedligeholdelse.....	54.510	0
<b>624.100</b>		<b>575.179</b>	<b>589.570</b>
<b>Note 2 - Diverse indtægter</b>			
20.000	Salær for salg af andelslejligheder.....	51.208	28.801
0	Ventelistegebyr.....	2.425	1.800
45.700	Kontingent DMC.....	47.000	44.525
0	Ikke udført vedligeholdelse fraflytter .....	11.650	2.000
<b>65.700</b>		<b>112.283</b>	<b>77.126</b>
<b>Note 3 - Renteindtægter</b>			
60.000	Bank .....	71.384	50.505
<b>60.000</b>		<b>71.384</b>	<b>50.505</b>
<b>Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter</b>			
799.970	Ejendomsskatter .....	799.962	747.629
286.250	Renovation.....	386.241	343.923
594.690	Vandafgift .....	542.624	566.773
3.690	Rottebekæmpelse m.m.....	3.690	3.485
<b>1.684.600</b>		<b>1.732.517</b>	<b>1.661.810</b>

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## NOTER - fortsat

Budget 2013	<u>Note 5 - Forsikringer</u>	2013	2012
169.220	Ejendom.....	169.219	215.755
	{ Glas, netto.....	- 715	- 715
11.680	{ Motorkøretøj.....	8.331	8.193
	{ Lovpligtig arbejdsskade .....	3.975	3.764
<u>180.900</u>		<u>180.810</u>	<u>226.997</u>

### Note 6 - Viceværtløn m.m.

670.000	Løn vicevært.....	692.410	620.700
0	Vicevært, bureau.....	0	19.875
0	Lønrefusion.....	- 38.154	- 94.967
	{ Regulering, feriepengeforpligtelse.....	- 22.035	3.716
8.000	{ ATP, AER, barselsfond m.v.....	8.160	7.365
14.000	Dagpengeforsikring.....	4.283	4.411
5.000	Arbejdstøj.....	10.044	3.886
0	Jobannoncer vicevært .....	1.244	0
11.000	Telefon.....	10.652	9.941
30.000	Værktøj, redskaber m.v.....	0	0
<u>738.000</u>		<u>666.604</u>	<u>574.927</u>

### Note 7 - Renholdelse

213.600	Trappevask, bureau.....	206.340	203.857
50.000	Vinduespolering, bureau incl. kældervinduer.....	23.460	46.920
1.200	Skorstensfejning .....	1.188	1.336
20.000	Saltning og rengøringsartikler.....	20.750	5.883
<u>284.800</u>		<u>251.738</u>	<u>257.996</u>

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## NOTER - fortsat

Budget 2013	Note 8 - Administrationsudgifter	2013	2012
0	Tomgangsel og -varme.....	7.564	6.274
14.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	15.037	16.523
0	Hybrid netto.....	21.432	13.529
2.400	Abonnementer.....	1.375	1.195
77.000	Varmeregnskab incl. kontrolrapport (5.679).....	75.705	72.179
25.900	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	25.900	22.400
9.500	Kopiering af årsrapporter.....	9.500	9.750
0	Stempel og gebyrer.....	492	694
5.000	Kontorartikler, porto og inventar m.m.....	13.799	6.523
30.000	Hjemmeside .....	23.339	0
50.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	45.739	38.827
	Arrangementer:		
50.000	{ Udgifter.....	45.954	60.046
	{ Indtægter.....	- 12.265	- 16.720
0	Gaver og blomster.....	2.128	1.324
30.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	46.623	31.566
10.000	Materiel motionslokale .....	6.147	4.324
0	Udlejningsomkostninger .....	9.166	0
0	Afskrevet tilgodehavende hos lejere m.v.....	322	0
	Indtægtsført ikke hævede checks i tidligere år, nu udbetalt .....	4.391	0
11.500	Diverse.....	51	400
<u>315.300</u>		<u>342.399</u>	<u>268.834</u>

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## NOTE R - fortsat

Budget 2013	<u>Note 9 - Vedligeholdelse ordinær</u>	2013	2012
0	Murer.....	11.797	0
35.000	Blikkenslager.....	35.005	5.773
200.000	Elektriker .....	66.632	136.661
0	Elektriske artikler.....	17.605	20.760
0	Glarmester.....	2.678	5.556
150.000	Gård, vej og have .....	53.775	110.939
0	Vedligeholdelse af legeplads .....	0	26.375
0	Kloak.....	11.044	0
0	Selvrisiko forsikring.....	101.578	12.434
20.000	Dørtelefoner .....	9.735	33.852
0	Inspektion fugtmåling .....	0	8.187
30.000	Låsesmed.....	24.158	26.357
150.000	Varmeanlæg.....	135.733	89.401
50.000	Diverse.....	28.042	30.872
635.000		497.782	507.167
0	Hensættelse i h.t. boligregul.lov § 18 B.....	0	0
635.000		497.782	507.167
<b><u>Note 9 A -Genopretning/reovering vedligeholdelse</u></b>			
300.000	Murer, rep. af fuger.....	176.013	237.937
100.000	Murerarbejde sokler m.v. ....	67.425	186.124
500.000	Tømrer og snedker, skralderum .....	0	0
385.000	Blikkenslager, udskiftning af faldstammer.....	275.000	0
600.000	Maler, vinduer .....	556.500	673.750
200.000	Glarmester, udskiftning af glaslister.....	211.962	0
700.000	Kloak/dræn.....	690.379	534.388
2.785.000		1.977.279	1.632.199
3.420.000	Vedligeholdelse i alt .....	2.475.061	2.139.366

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## NOTE R - fortsat

<u>Note 10 - Afskrivninger</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
301.546 Fjernvarme 4%, . . . . .	301.545	301.546
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
<u>982.094</u>	<u>982.093</u>	<u>982.094</u>
<b><u>Note 11 - Ejendommen</u></b>		
<b><u>Anskaffelsessum</u></b>		
Primo . . . . .	21.826.988	21.826.988
<b><u>Fjernvarmeanlæg</u></b>		
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 . . . . .	- 7.237.096	
Afskrevet for året, 4% (i alt 100%) . . . . .	- 301.545	301.545
	0	301.545
<b><u>Vinduesprojekt</u></b>		
Anskaffelsessum fra tidligere år . . . . .	8.587.201	
Afskrevet tidligere år . . . . .	-7.293.261	
Afskrevet for året, 5% (18. år) . . . . .	-429.360	1.293.940
	864.580	1.293.940
<b><u>Tagrenovering</u></b>		
Afholdte udgifter, primo . . . . .	9.858.245	
Afskrevet tidligere år . . . . .	-2.218.104	
Afskrevet for året 1/40 (10. år) . . . . .	-246.456	7.640.141
	7.393.685	7.640.141
<b><u>IT-forbindelse</u></b>		
TDC internet . . . . .	1.567.762	
Indbetalt amortisering tidligere år . . . . .	-1.223.221	
Indbetalt amortisering indeværende år . . . . .	-164.045	344.541
	180.496	344.541
	30.265.749	31.407.155
Opskrivning til ejendomsværdi pr. 1/10 2012:		
Opskrivning primo . . . . .	174.592.845	
Årets regulering . . . . .	1.141.406	174.592.845
	175.734.251	174.592.845
	206.000.000	206.000.000

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## NOTE R - fortsat

<b>Note 12 - Igangværende vedrørende altanprojekt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Foreløbigt afholdte udgifter håndværkere .....	8.425.567	0
Advokat for byggestyring .....	240.000	0
Renter .....	26.966	0
Låneomkostninger kreditforeningslån .....	135.016	0
	8.827.549	0
Indbetalinger .....	-1.198.211	0
	<u>7.629.338</u>	<u>0</u>

## **Note 13 - Traktor m.m.**

Anskaffelsessum traktor.....	315.000	315.000
Anskaffelsessum saltspreder.....	28.720	28.720
Anskaffelsessum sneplov .....	18.591	18.591
	362.311	362.311
Afskrevet tidligere år.....	330.892	
Afskrevet for året 10% (8. år).....	1.860	
Afskrevet for året 10% (2. år).....	2.872	
	<u>335.624</u>	<u>330.892</u>
	<u>26.687</u>	<u>31.419</u>

## **Note 14 - Bankindeståender**

Nordea, driftskonto (0,15 %) .....	9.955.807	4.802.395
Nykredit, erhvervskonto (0,20 %) .....	3.088	2.820.623
FIH Erhvervsbank, aftalekonto (3,75 %) .....	710.153	684.485
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto (1,15 %) .....	745.672	737.417
	<u>11.414.720</u>	<u>9.044.920</u>

## **Note 15 - Andre tilgodehavender**

Mellemregning med andelshavere .....	3.208	16.611
Tilgodehavende varmeafregning fra HOFOR.....	0	91.355
Vandafregning .....	18.711	0
	<u>21.919</u>	<u>107.966</u>



# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## NOTE R - fortsat

<u>Note 16 - Egenkapital</u>	<u>Saldo primo</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldo ultimo</u>
Andelsindskud.....	2.532.977	10.801	2.543.778
Opskrivning af ejendommen .....	174.592.845	1.141.406	175.734.251
Kursregulering af prioritetsgæld .....	- 903.272	595.273	- 307.999
Fortjeneste ved salg af andel. ....		514.199	
Overført resultat.....	9.950.647	- 882.499	9.582.347
	<u>186.173.197</u>	<u>1.379.180</u>	<u>187.552.377</u>

<u>Note 17 - Prioritetsgæld</u>	<u>Oprindelig</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit 3,7936% (restløbetid 28,75 år).....	25.100.000	24.406.237	24.833.702
Nykredit 3,5284% (restløbetid 30 år).....	8.696.000	8.696.000	8.576.534
	<u>33.796.000</u>	<u>33.102.237</u>	<u>33.410.236</u>

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>
Nykredit 3,7936% (udløb 2044).....	1.060.516	467.680
Nykredit 3,5284% (udløb 2044).....	0	0
	<u>1.060.516</u>	<u>467.680</u>

<u>Note 18 - Anden gæld</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Feriepengeforpligtelse viceværter .....	47.521	69.556
Feriegiro.....	25.219	2.530
ATP m.m.....	2.228	2.052
	<u>74.968</u>	<u>74.138</u>

## Note 19 - Kreditorer og skyldige omkostninger

Kreditorer.....	1.013.046	107.395
Udlæg, viceværter m.m.....	10.000	10.000
Udlæg,bestyrelsen.....	0	248
Revision og kopiering .....	37.500	46.750
Afsat til varmeregnskab.....	59.000	59.000
Vandafregning .....	0	33.285
Varmeafregning sidste varmeår .....	0	156.470
HOFOR, varme .....	233.963	0
	<u>1.353.509</u>	<u>413.148</u>

**NOTE R - 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 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.

**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:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger .....	186	14.383
Beboelseslejemål .....	10	676
Erhvervslejemål .....	3	267
	<u>199</u>	<u>15.326</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	13.441
Generalforsamlingsdbestemte reserver/pr. kvm .....	42.500.000	2.773
Reserver i procent af ejendomsværdi .....	20,6	

## NOTE R - 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.

<b>Andelsboligforeningens drift</b>	<b>kr./kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm .....	455
Erhvervslejeindtægt pr. andelsbolig-kvm .....	544
Boliglejeindtægter pr. andelsbolig-kvm.....	541
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels kvm (forrige år).....	64
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels kvm (sidste år).....	0
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels kvm (i år).....	-61
Foreslået andelsværdi, gns. kr. pr. andels kvm .....	10.085
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver, gns. kr. pr. andels kvm.....	1.815
Teknisk andelsværdi, gns. kr. pr. andels kvm .....	11.900

<b>Vedligeholdelse</b>	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr.kvm .....	71	33	32
Vedligeholdelse, genopretning/renovering,.....	91	106	129
Vedligeholdelse, i alt kr. pr. kvm .....	162	140	161

#### **Finansielle forhold**

**I %**

Friværdi (gældsforpligtelser fratrukket ejendommens regnskabsmæssige værdi .....	81
--	----

<b>Afdrag</b>	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
Årets afdrag pr. andels kvm .....	165	100	33

## VÆRDIANSÆTTELSE 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 - "Mægler vurdering"**

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>Anskaffelsespris</u>	<u>Mægler vurdering</u>	<u>Ejendoms-vurdering</u>
Egenkapital ifølge balance.....	187.552.377		187.552.377
Regulering af ejendommens værdi.....	- 175.734.251		0
Kursregulering af prioritetsgæld.....	307.999		0
<b>ANDELENES VÆRDI .....</b>	<u>12.126.125</u>	<u></u>	<u>187.552.377</u>
Andelsindskud, excl. egen andel.....	<u>2.525.974</u>	<u></u>	<u>2.525.974</u>
Andelenes maksimale kurs.....	<u>480,06</u>	<u></u>	<u>7.424,95</u>

## VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

**Bestyrelsen foreslår følgende**

**andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:**

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2013.....	187.552.377
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:	
Hensat primo .....	-47.500.000
Regulering for året .....	<u>5.000.000</u>
	<u>- 42.500.000</u>
<b>Andelsværdi for 2013</b> .....	<u><u>145.052.377</u></u>
<b>Andelskronens kurs for 2013</b> (145.042.877 : (2.543.778- 17.804)).....	<u><u>5.742,43</u></u>

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs kr. 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

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## VEDLIGEHOEDESKONTI PR. 31/12 2013

<u>UDVENDIG</u>	<u>§ 18</u>	<u>§ 18 B</u>
Saldo pr. 1. januar.....	0	- 72.293
Regulering primo .....	0	- 13.957
	0	- 86.250
Frasalg i årets løb:		
62 / 944 m <sup>2</sup> .....	0	5.665
Saldo efter frasalg.....	0	- 80.585
Hensat for året:		
676 m <sup>2</sup> a 78/59 .....	52.728	39.884
206 m <sup>2</sup> a 78/71.....	16.068	14.626
	68.796	54.510
Afholdt i året:		
Vedligeholdelse.....	2.475.061	
Andel 882 / 15.326 kvm	- 142.438	
Året.....	- 73.642	54.510
Overført § 18 B.....	73.642	- 73.642
Året.....	0	- 19.132
<b>SALDI PR. 31. DECEMBER.....</b>	<b>0</b>	<b>- 99.717</b>
 <b>Opgørelse i henhold til Ligningslovens § 14 g stk. 6</b>		
Vedligeholdelse.....	2.475.061	
Heraf usolgte andel 882 / 15.326.....	142.438	
Udgifter til årets vedligeholdelse og forbedring fradraget		
i den årlige indbetaling til G.I.....		54.510
Beløb til forbedring, der ikke kan dækkes af beløb, som		
fradrages i den årlige indbetaling til G.I.....		0
Årets fradragsberettigede vedligeholdelse.....		87.928
	142.438	142.438

**SKATTEMÆSSIG INDKOMST**

**Skattemæssige bruttoindtægter**

Lejeindtægt.....		429.957
Ikke udført vedligeholdelse fraflyttere .....		11.650
Hensættelse i h.t. boligreg. lovens § 18 B.....		- 54.510
		387.097

**Skattemæssige udgifter**

Udgifter.....	8.184.941	
- Vedligeholdelse.....	- 2.475.061	
- Hybridnet, netto .....	- 21.432	
- Omkostninger vedr. optagelse af nyt prioritetetslån .....	0	
- Udlejningsomkostninger .....	- 9.166	
- Skat af årets indkomst.....	0	
- Afskrivninger.....	- 982.093	
	4.697.189	
Renteindtægter.....	- 71.384	
Kontingent DMC .....	- 47.000	
Afskrivning på omprioriteringsomkostninger.....	- 888	
Afskrivning på fjernvarme.....	301.545	
Afskrivning driftsmidler.....	1.927	
	4.881.389	
Erhvervsmæssig andel		
882 / 15.326 kvm .....	300.668	
Udlejningsomkostninger .....	9.166	
Fradragsberettiget vedligeholdelse.....	87.928	397.762
<b>Årets indkomst.....</b>		<b>- 10.665</b>



# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## SKATTEMÆSSIGE SPECIFIKATIONER - fortsat

### Skattemæssig saldoværdi driftsmidler

Saldo pr. 1/1.....	7.709
Årets tilgang .....	<u>0</u>
	7.709
Afskrivning 25%.....	<u>1.927</u>
	<u><u>5.782</u></u>

### Skattemæssig afskrivning på omprioriterings- omkostninger

	<u>Nom</u>	<u>Restsaldo</u>
Lån 2012 .....	25.100.000	47.675
Afdrag primo .....	-226.083	-429
Årets afdrag .....	<u>-467.680</u>	<u>-888</u>
	<u>24.406.237</u>	<u>46.358</u>

# AB Damgården

Budget for 2014

## Budget 2014

Beløb KR

### Indtægter

Boligafgift m.m.	7.058.200
Lejeindtægter	334.200
Erhvervsleje og kælderleje	232.100
Salg, ventelistegebyr og div.	40.000
Salg af boliger og loftsareal	1.250.000
Damgårdens motionscenter	40.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>8.954.500</b>

### Udgifter

#### Skatter og afgifter

Ejendomsskatter	850.360
Renovation m.m.	430.860
Vandafgift	560.600
Rottebekæmpelse	3.710
<b>I alt</b>	<b>1.845.530</b>

#### Forsikringer:

Ejendomsforsikring	147.000
Lovpligtig arbejdsskade og traktor	12.000
<b>I alt</b>	<b>159.000</b>

#### Viceværtløn m.v.:

Viceværter	695.000
ATP, AER m.v.	8.000
Dagpengeforsikring	14.000
Telefon	12.000
Køb af redskaber, værktøj m.m.	45.000
Arbejdstøj	10.000
<b>I alt</b>	<b>784.000</b>

#### Renholdelse:

Trappevask bureau	200.000
Vinduespolering	40.000
Vejsalt og rengøringsartikler	20.000
Skorstensfejning	1.500
<b>I alt</b>	<b>261.500</b>

#### El-udgifter

**210.000**

#### Administrationsudgifter:

Telefon og adm. godtgørelse	25.900
Varmeregnskab Brunata + rapport	80.000
Hjemmeside	5.000
Kopiering af regnskab	9.500
Kontorartikler	5.000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	20.000
Møder, generalforsamling m.m.	50.000
Sommerfest fastelavn og juletræsarrang	50.000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	70.000
Abonnementer	2.600
Varme: ejendoms kontor, DMC og kælderrum	14.000
Diverse	5.000
<b>I alt</b>	<b>337.000</b>

# AB Damgården

Budget for 2014

**Beløb KR**

<b>Administration</b>	<b>303.500</b>
<b>Revision</b>	<b>32.000</b>
<b>Udvendig vedligeholdelse:</b>	
Maler incl. materialer	20.000
Murerarbejde	100.000
Renovering af fuger på gadesiden	495.000
Faldstammer og reparationer	1.100.000
Blikkenslager	75.000
Elektriker	250.000
Glarmester, glaslister	150.000
Kloakker/ dræn	460.000
Tømrer og snedker ( udvidelse af skralderum )	580.000
Gård, vej og have	150.000
Redskaber (DMC)	50.000
Dørlukkere og låsesmed	35.000
Dørtelefoner	25.000
Uforudsete udgifter	25.000
Fjernvarme anlæg	250.000
<b>I alt</b>	<b>3.765.000</b>
<b>Renteudgifter:</b>	
Nykredit renter og bidrag	<b>1.416.980</b>
<b>Renteindtægter:</b>	
Bankrenter	-40.000
<b>I alt</b>	<b>-40.000</b>
<b>Afskrivninger m.v.:</b>	
Afskrivning altaner	-
Afskrivning vinduer	429.360
Afskrivning tag	246.456
Afskrivning Sneplov og saltspreder	4.732
<b>I alt</b>	<b>680.548</b>
<b>Udgifter ialt</b>	<b>9.755.058</b>
<b>Resultat</b>	<b>-800.558</b>
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	680.548
Afdrag prioritetsgæld	-663.951
<b>Kontant resultat</b>	<b>-783.961</b>

Underskud dækkes af bankbeholdning

# AB Damgården

Foreløbigt budget for 2015 og 2016

	Budget 2015 Beløb KR	Budget 2016 Beløb KR
<b>Indtægter</b>		
Boligaft	7.122.450	7.122.450
Regulering af boligaft med 1 kr. pr. m2		174.000
Lejeindtægter	335.700	342.400
Erhvervsleje og kælderleje	235.100	238.100
Salg, ventelistegebyr og div.	40.000	40.000
Salg af boliger og loftsareal	-	-
Damgårdens motionscenter	40.000	40.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.773.250</b>	<b>7.956.950</b>
<b>Udgifter</b>		
<b>Skatter og afgifter</b>		
Ejendomsskatter	875.900	902.000
Renovation m.m.	439.400	448.200
Vandafgift	571.800	583.200
Rottebekæmpelse	3.800	3.900
<b>I alt</b>	<b>1.890.900</b>	<b>1.937.300</b>
<b>Forsikringer:</b>		
Ejendomsforsikring	150.600	153.700
Lovpligtig arbejdsskade og traktor	12.500	13.000
<b>I alt</b>	<b>163.100</b>	<b>166.700</b>
<b>Viceværtløn m.v.:</b>		
Viceværter	707.000	720.000
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
<b>I alt</b>	<b>766.900</b>	<b>780.700</b>
<b>Renholdelse:</b>		
Trappevask bureau	205.000	210.000
Vinduespolering	41.000	42.000
Vejsalt og rengøringsartikler	20.500	21.000
Skorstensfejning	1.600	1.700
<b>I alt</b>	<b>268.100</b>	<b>274.700</b>
<b>El-udgifter</b>	<b>220.000</b>	<b>230.000</b>
<b>Administrationsudgifter:</b>		
Telefon og adm. godtgørelse	25.900	25.900
Varmeregnskab Brunata + rapport	82.400	85.000
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	2.400	2.400
Varme: ejendoms kontor, DMC og kælderrum	14.000	14.000
Diverse	5.000	5.000
<b>I alt</b>	<b>279.700</b>	<b>282.500</b>

# AB Damgården

Foreløbigt budget for 2015 og 2016

	Budget 2015 Beløb KR	Budget 2016 Beløb KR
<b>Administration</b>	<b>309.500</b>	<b>315.700</b>
<b>Revision</b>	<b>35.000</b>	<b>36.000</b>
<b>Udvendig vedligeholdelse:</b>		
Maling af 40 opgange i 2015 og 2016	1.600.000	1.600.000
Murerarbejde	100.000	100.000
Renovering af fuger på gadesiden	300.000	300.000
Faldstammer og reparationer	1.000.000	10.000
Blikkenslager	35.000	35.000
Elektriker	50.000	50.000
Glarmester, glaslister	150.000	150.000
Kloakker/ dræn	300.000	300.000
Tømrer og snedker	20.000	20.000
Gård, vej og have	150.000	150.000
Redskaber (DMC)	10.000	10.000
Døriukkere og låsesmed	25.000	25.000
Dørtelefoner	20.000	20.000
Uforudsete udgifter	25.000	25.000
Fjernvarme anlæg	150.000	150.000
<b>I alt</b>	<b>3.935.000</b>	<b>2.945.000</b>
<b>Renteudgifter:</b>		
Nykredit renter og bidrag	1.363.760	1.334.760
<b>Renteindtægter:</b>		
Bankrenter	-25.000,00	-25.000,00
Tilskud privat byfornyelse	-25.000	-25.000
<b>Afskrivninger m.v.:</b>		
Afskrivning altaner	280.000	280.000
Afskrivning vinduer	429.360	429.360
Afskrivning tag	246.456	246.456
Afskrivning Sneplov	4.732	4.732
<b>I alt</b>	<b>960.548</b>	<b>960.548</b>
<b>Udgifter ialt</b>	<b>10.167.508</b>	<b>9.238.908</b>
<b>Resultat</b>	<b>-2.394.258</b>	<b>-1.281.958</b>
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	960.548	960.548
Afdrag prioritetsgæld	-677.105	-702.690
<b>Kontant resultat</b>	<b>-2.110.815</b>	<b>-1.024.100</b>