

Andelsboligforeningen Damgården

**Årsrapport 1. januar - 31. december 2016
(26. regnskabsår)**

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Årsrapportens godkendelse	4
Revisionspåtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 2016.....	9
Balance pr. 31. december 2016.....	10 - 11
Noter 1 - 21	12 - 23
Værdiansættelse af andele	24 - 25
Budget 2017	26 - 27
Foreløbige budgetter for 2018 og 2019.....	28 - 29

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

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 : 195 beboelseslejligheder, 2 erhvervslejemål
I alt 15.531 kvm.

Opførelsesår : 1928

Regnskabsperiode 1. januar 2016 - 31. december 2016

BESTYRELSE

Alex Andersen, formand

Johnnie Pjetursson

David Johannesen

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

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Årsrapportens godkendelse

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2016 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. 6.314 til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den / 2017

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

København, den 1 / 4 2017

I bestyrelsen:



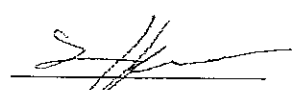
Alex Andersen

Johnnie Pjetursson



David Johannesen

Alice Ingvartdsen



Søren Hansen

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2017

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Damgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Damgården for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 - 19. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator, har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB


Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 24. marts 2017

Advisor Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 34 21 37 98


Jahn Thorup
statsautoriseret revisor

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

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 :

Tagrenovering : 40 år

Traktor : 10 år

Altaner : 30 år

Tilgodehavender

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kursværdi på balancedagen.

Øvrig gæld

Øvrig gæld måles til nominal værdi på balancedagen.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

Budget 2016	Note	2016	2015
<u>INDTÆGTER</u>			
7.322.000		7.412.720	7.162.319
475.550	1	456.969	472.998
88.000	2	103.750	103.976
5.000	3	2.271	15.288
<u>7.890.550</u>		<u>7.975.710</u>	<u>7.754.581</u>
<u>UDGIFTER</u>			
1.773.464		1.773.465	1.909.178
<u>852.310</u>		<u>852.311</u>	<u>754.117</u>
921.154		921.154	1.155.061
1.845.650	4	1.772.461	1.835.926
159.500	5	160.179	156.467
795.000	6	766.258	737.605
305.550	7	269.064	227.406
200.000		176.807	175.734
315.725		315.725	309.535
28.500		28.000	28.000
292.000	8	247.712	268.901
5.615.000	9	3.617.104	2.691.826
541.538	10	541.538	976.755
0		0	877.779
0		1.377	0
0		9.787	0
<u>11.019.617</u>		<u>8.827.166</u>	<u>9.440.995</u>
<u>- 3.129.067</u>		<u>- 851.456</u>	<u>- 1.686.414</u>
- 3.129.067		- 851.456	- 1.686.414
<u>- 852.310</u>		<u>- 852.311</u>	<u>- 754.117</u>
- 3.981.377		- 1.703.767	- 2.440.531
1.075.400		0	0
<u>541.538</u>		<u>541.538</u>	<u>976.755</u>
<u>- 2.364.439</u>		<u>- 1.162.229</u>	<u>- 1.463.776</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen	11	206.000.000	205.982.254
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2015 kr. 206.000.000)			
Altaner	12	10.057.010	8.170.882
Traktor m.m.....	13	12.491	17.223
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>216.069.501</u>	<u>214.170.359</u>
 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Kassebeholdning.....		10.000	4.367
Bankindeståender.....	14	6.481.519	7.467.512
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		51.197	75.688
Tilgodehavende forsikringserstatninger		72.055	14.750
Andre tilgodehavender.....	15	6.148	26.477
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>6.620.919</u>	<u>7.588.794</u>
 <u>AKTIVER IALT.....</u>		 <u>222.690.420</u>	 <u>221.759.153</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
EGENKAPITAL	16	187.883.774	189.163.113
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Prioritetsgæld.....	17	32.201.521	31.255.533
Forudbetalt husleje og depoter.....		102.686	100.000
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>32.304.207</u>	<u>31.355.533</u>
 Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.422.524	1.390.004
Afholdt a'conto.....		- 1.281.694	- 1.085.876
		140.830	304.128
Uafregnede salg.....		150.000	421.107
Forudbetalt boligafgift (restancekonto).....		34.098	40.561
Anden gæld	18	49.345	49.261
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	19	2.123.044	420.091
Mellemregning med administrator.....		5.122	5.359
Skyldig selskabsskat.....		0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>2.502.439</u>	<u>1.240.507</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		 <u>34.806.646</u>	 <u>32.596.040</u>
 PASSIVER I ALT.....		 <u>222.690.420</u>	 <u>221.759.153</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 2016	<u>Note 1 - Lejeindtægt</u>	2016	2015
0	Lejeindtægt.....	262.383	290.190
475.550	Erhvervslejeindtægt	133.780	120.146
0	Kælderleje m.m.....	60.806	62.662
0	Hensættelse i h.t. boligreg. lovens § 18 B.....	0	0
0	Modregnet i vedligeholdelse.....	0	0
<u>475.550</u>		<u>456.969</u>	<u>472.998</u>
	<u>Note 2 - Diverse indtægter</u>		
40.000	Salær for salg af andelslejligheder.....	44.050	45.801
0	Ventelistegebyr.....	11.450	9.425
48.000	Kontingent DMC.....	48.250	48.750
<u>88.000</u>		<u>103.750</u>	<u>103.976</u>
	<u>Note 3 - Renteindtægter</u>		
5.000	Bank	2.271	15.288
<u>5.000</u>		<u>2.271</u>	<u>15.288</u>
	<u>Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter</u>		
856.200	Ejendomsskatter	856.164	856.164
424.850	Renovation.....	425.748	433.244
560.000	Vandafgift	485.992	541.986
4.600	Rottebekæmpelse m.m.....	4.557	4.532
<u>1.845.650</u>		<u>1.772.461</u>	<u>1.835.926</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2016	<u>Note 5 - Forsikringer</u>	2016	2015
147.000	Ejendom.....	147.139	143.678
12.500	Motorøretøj.....	8.690	8.583
	Lovpligtig arbejdsskade	4.350	4.206
159.500		160.179	156.467

Note 6 - Viceværtløn m.m.

740.000	Løn vicevært.....	731.337	715.352
0	Vicevært, bureau	71.925	36.781
0	Lønrefusion.....	- 66.484	- 49.237
	Regulering, feriepengeforpligtelse.....	0	0
8.000	ATP, AER, barselsfond m.v.....	9.357	9.370
14.000	Dagpengeforsikring.....	5.966	4.796
10.000	Arbejdstøj.....	7.757	1.197
8.000	Telefon.....	6.400	6.555
15.000	Værktøj, redskaber m.v.....	0	12.791
795.000		766.258	737.605

Note 7 - Renholdelse

234.000	Trappevask, bureau.....	215.218	192.591
60.000	Vinduespolering, bureau incl. kældervinduer.....	52.625	32.300
1.550	Skorstensfejning	0	1.500
10.000	Saltning og rengøringsartikler.....	1.221	1.015
305.550		269.064	227.406

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2016	Note 8 - Administrationsudgifter	2016	2015
0	Tomgangsøl og -varme.....	12.464	6.682
14.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	14.022	17.037
0	Hybrid netto.....	876	- 12.468
2.600	Abonnementer.....	1.599	1.767
45.000	Varmeregnskab	39.460	78.300
25.900	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	25.900	25.900
9.500	Kopiering af årsrapporter.....	9.500	9.500
0	Stempel og gebyrer.....	1.930	900
25.000	Kontorartikler, porto og inventar m.m.....	12.042	8.619
0	It-forbindelse	0	17.746
5.000	Hjemmeside	213	0
50.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	47.809	41.666
	Arrangementer:		
50.000	{ Udgifter.....	0	91.732
	{ Indtægter.....	0	- 32.429
0	Gaver og blomster.....	1.420	0
30.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	27.952	0
30.000	Materiel og maling motionslokale	40.029	13.754
0	Udlejningsomkostninger	7.563	0
	Indgået tidligere afskrevet		
0	tilgodehavende hos lejere m.v.....	0	- 13.278
5.000	Diverse.....	4.933	13.473
292.000		247.712	268.901

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2016	<u>Note 9 - Vedligeholdelse ordinær</u>	2016	2015
100.000	Murer.....	22.413	25.594
20.000	Snedker og tømrer	0	12.759
40.000	Blikkenslager.....	45.732	52.378
250.000	Elektriker	138.027	188.640
0	Elektriske artikler.....	22.991	49.514
5.000	Glarmester.....	3.038	669
150.000	Gård, vej og have	88.013	100.249
0	Vedligeholdelse af legeplads	0	75.870
0	Selvrisiko forsikring.....	27.196	3.634
20.000	Dørtelefoner	13.545	7.654
30.000	Låsesmed.....	31.829	27.961
250.000	Varmeanlæg.....	42.021	179.349
10.000	Diverse.....	3.574	15.014
875.000		438.379	739.285
0	Hensættelse i h.t. boligregul.lov § 18 B.....	0	0
875.000		438.379	739.285
<u>Note 9 A - Genopretning/renovering vedligeholdelse</u>			
300.000	Murer, rep. af fuger på gadesiden.....	0	483.045
0	Levering og udskiftning af varmemålere	0	226.406
0	Levering og montering af nye porte	0	96.575
3.770.000	Renovering hovedtrapper	2.808.265	351.155
0	Blikkenslager, reparation af faldstammer.....	0	723.442
250.000	Asfaltering, Højdedraget.....	0	0
120.000	Dørpumper, porte.....	122.870	0
300.000	Kloak/dræn.....	247.590	71.918
4.740.000		3.178.725	1.952.541
5.615.000	Vedligeholdelse i alt	3.617.104	2.691.826

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

<u>Note 10 - Afskrivninger</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
429.360 Vinduesprojekt 5%	0	435.220
246.456 Tagrenovering 1/40	246.456	246.456
4.732 Sneplov og saltspreder, 10%	4.732	4.729
<u>290.350</u> Altaner 1/30	<u>290.350</u>	<u>290.350</u>
<u>970.898</u>	<u>541.538</u>	<u>976.755</u>
<u>Note 11 - Ejendommen</u>		
<u>Anskaffelsessum</u>		
Primo	21.826.988	21.826.988
<u>Fjernvarmeanlæg</u>		
Anskaffelsessum iflg. byggeregnskab.....	11.821.067	
Tilskud fra Københavns Belysningsvæsen.....	<u>- 247.500</u>	
	11.573.567	
Dækket af andelshaveres egenfinansiering.....	<u>4.034.926</u>	
	7.538.641	
Afskrevet tidligere år.....	- 7.538.641	
Afskrevet for året, 4% (i alt 100%).....	<u>0</u>	0
<u>Vinduesprojekt</u>		
Anskaffelsessum fra tidligere år.....	8.587.201	
Afskrevet tidligere år.....	-8.587.201	
Afskrevet for året, 5% (20. år).....	<u>0</u>	0
<u>Tagrenovering</u>		
Afholdte udgifter, primo	9.858.245	
Afskrevet tidligere år.....	-2.957.472	
Afskrevet for året 1/40 (11. år)	<u>-246.456</u>	6.654.317
		6.900.773
<u>IT-forbindelse</u>		
TDC internet.....	1.567.762	
Indbetalt amortisering tidligere år.....	-1.550.016	
Restafskrivning	-17.746	
Indbetalt amortisering indeværende år.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	28.481.305	28.727.761
Opskrivning til ejendomsværdi pr. 1/10 2015:		
Opskrivning primo	177.254.493	
Årets regulering	<u>264.202</u>	<u>177.254.493</u>
	<u>206.000.000</u>	<u>205.982.254</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTE R - fortsat

<u>Note 12 - Altaner</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Foreløbigt afholdte udgifter håndværkere	11.533.099	9.432.371
Advokat for byggestyring	371.250	302.500
Gebyrer byggesagsbehandling	59.940	52.940
Renter	26.966	26.966
Låneomkostninger kreditforeningslån	135.016	135.016
	12.126.271	9.949.793
Indbetalinger	-1.198.211	-1.198.211
	10.928.060	8.751.582
Afskrevet tidligere år.....	-580.700	
Afskrevet for året 1/30 (3. år)	-290.350	-580.700
	<u>10.057.010</u>	<u>8.170.882</u>
 <u>Note 13 - Traktor m.m.</u>		
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.....	345.088	
Afskrevet for året 10% (9. år).....	2.872	
Afskrevet for året 10% (5. år).....	1.860	345.088
	<u>12.491</u>	<u>17.223</u>
 <u>Note 14 - Bankindeståender</u>		
Nykredit, erhvervskonto (0,20 %)	5.719.386	6.707.650
Nykredit, erhvervskonto (0,50 %)	3.104	3.104
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto (0,90 %)	759.029	756.758
	<u>6.481.519</u>	<u>7.467.512</u>
 <u>Note 15 - Andre tilgodehavender</u>		
Mellemregning med andelshavere	4.627	4.673
Tilgodehavende lønrefusion og sygedagpenge	0	21.804
Tilgodehavende vedrørende ejendomsskat	1.521	0
	<u>6.148</u>	<u>26.477</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.....	2.569.371	19.069	2.588.440
Opskrivning af ejendommen	177.254.493	264.202	177.518.695
Kursregulering af prioritetsgæld	1.306.764	- 1.798.299	- 491.535
Fortjeneste ved salg af andel.		1.087.145	} 8.268.174
Overført resultat.....	8.032.485	- 851.456	
	<u>189.163.113</u>	<u>- 1.279.339</u>	<u>187.883.774</u>

<u>Note 17 - Prioritetsgæld</u>	<u>Oprindelig</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit 2,3568% (restløbetid 27,5 år).....	32.981.000	31.709.986	32.201.521
	<u>32.981.000</u>	<u>31.709.986</u>	<u>32.201.521</u>

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>
Nykredit 2,3568% (udløb 2042).....	921.154	852.311
	<u>921.154</u>	<u>852.311</u>

<u>Note 18 - Anden gæld</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Feriepengeforpligtelse viceværter	47.521	47.521
ATP m.m.....	1.824	1.740
	<u>49.345</u>	<u>49.261</u>

<u>Note 19 - Kreditorer og skyldige omkostninger</u>		
Kreditorer.....	1.884.987	330.937
Revision og kopiering	37.500	37.500
Udlæg vurderinger	6.550	7.750
HOFOR, varme	194.007	43.904
	<u>2.123.044</u>	<u>420.091</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

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 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.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 21 - Nøgletal

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsrapporten. Disse nøgleoplysninger følger her :

Nøgleoplysninger og nøgletal

Fordeling af lejligheder.

- A 1 Andelsboligforeningen Damgården
A 2 Valby Langgade 226 - 254 , Vestervang 5, Bramslykkevej 35 - 65, Ålholmvej
13 - 15, Højdedraget 2 - 12, 2500 Valby
A 3 CVR. nr. 14 59 61 43

	Boligtype	Antal	M2
B 1	Andelslejligheder	188	14.615
	Erhvervslejemål (andel)	0	0
	Erhvervslejemål	2	239
B 3	Boliglejemål	7	545
B 5	Øvrige arealer (kælder, garager m.v.)	0	0
B 6	Antal i alt	197	15.399

	Fordelingstal:	BBR	Opmålt areal	Indskud
C 1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			X
C 2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift	X		
D 1	Stiftet:			1990
D 2	Ejendommens opførselsår:			1928

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 21 - Nøgletal

Hæftelse:

E 1 Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, og som ikke forrentes, jf. vedtægterne.

Medlemmerne hæfter alene solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld (også for lån sikret ved ejerpantebreve), for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende jf. vedtægterne.

Panthaver har ikke taget forbehold herfor.

F 1	Anvendt vurderingsprincip:	Offentlig vurdering	
		Kr.	Kr. pr. m2 total
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	206.000.000	13.377
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	25.573.817	1.661
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdien	12,41%	

Eventualforpligtelser:

G 1 Vi har ikke modtaget oplysninger fra Statens Administration vedrørende offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G 3 Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 21 - Nøgletal

		Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
	Valuarvurdering	0	0
	Offentlig ejendomsvurdering	14.095	13.377
	Anskaffelsessum	2.637	2.503
K 2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.929	1.830
K 1	Foreslået andelsværdi	11.106	10.540
K 3	Teknisk andelsværdi	13.034	12.371
	Reserver uden for andelsværdi	1.750	1.661
		Totaler	Kr./pr. m2
H 1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	7.412.720	507
	Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm	133.780	9
	Boligindtægter pr. andelsbolig-kvm	262.383	18
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)			
		Totaler	Pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	3.617.104	37
	Øvrige omkostninger	4.287.531	44
	Finansielle poster, netto	922.531	10
	Afdrag	852.311	9
			100
<hr/>			
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter			93
<hr/>			

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 21 - Nøgletal

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-81	-115	-58
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M 1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	41	48	28
M 2	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	138	127	206
M 3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	179	175	235
P	Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			84%
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	45	52	58

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

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 - "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>Anskaffelsespris</u>	<u>Mæglervurdering</u>	<u>Ejendomsvurdering</u>
Egenkapital ifølge balance.....	187.883.774		187.883.774
Regulering af ejendommens værdi.....	- 177.518.695		0
Kursregulering af prioritetsgæld.....	491.535		0
ANDELENES VÆRDI	<u>10.856.614</u>		<u>187.883.774</u>
Andelsindskud, excl. egen andel.....	<u>2.570.636</u>		<u>2.570.636</u>
Andelenes maksimale kurs.....	<u>422,33</u>		<u>7.308,84</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

Bestyrelsen foreslår følgende

andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2016.....	187.883.774
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:	
Hensat primo	-42.703.167
Regulering for året	17.129.350
	- 25.573.817
Andelsværdi for 2016	<u>162.309.957</u>
Andelskronens kurs for 2016 (162.309.957 : (2.588.440- 17.804)).....	<u>6.314,00</u>

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs kr. 6.314

Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2015	5.740
Andelskrone vedtaget på tidligere generalforsamling for 2014	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 2017

Budget 2017
Beløb KR

Indtægter

Boligafgift m.m.	7.403.800
Lejeindtægter	215.500
Erhvervsleje og kælderleje	213.930
Salg, ventellstegebyr og div.	50.000
Salg af boliger og loftsareal	1.986.000
Damgårdens mollonscenter	50.000
Indtægter i alt	9.919.230

Udgifter

Skatter og afgifter

Ejendomsskatter	834.800
Renovation m.m.	387.810
Vandafgift	560.000
Rollebekæmpelse	4.560
I alt	1.787.170

Forsikringer:

Ejendomsforsikring	149.200
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring og traktorforsikring	13.500
I alt	162.700

Viceværtløn m.v.:

Viceværter	455.000
Feriepenge	38.400
Viceværtbureau og afløsning m.v.	200.000
ATP, AER m.v.	14.000
Dagpengeforsikring	12.000
Telefon	8.000
Køb af redskaber, værktøj m.m.	15.000
Arbejdstøj	5.000
I alt	747.400

Renholdelse:

Trappevask bureau	230.000
Vinduespolering	61.000
Vejsalt og rengøringsartikler	10.000
I alt	301.000

El-udgifter

200.000

Administrationsudgifter:

Telefon og adm. godtgørelse	26.250
Varmeregnskab Minol+ rapport	42.000
Hjemmeside	5.000
Kopiering af regnskab	9.500
Kontorartikler	10.000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	10.000
Møder, generalforsamling m.m.	50.000
Sommerfest fastelavn og juletræsarrang	50.000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	70.000
Abonnementer	2.600
Varme: ejendomskontor, DMC og kælderrum	14.000
Diverse	5.000
I alt	294.350

AB Damgården
Budget for 2017

Beløb KR

Administration 322.050

Revision 29.500

Udvendig vedligeholdelse:

Malerprojekt resthovedtrapper og forventet bagtrapper	2.925.000
Murerarbejde	50.000
Renovering af fuger på gadesiden	300.000
Asfaltarbejde Højdedraget	414.300
Blikkenslager	30.000
Elektriker og røgalarmer på køkkentrapper	330.000
Kloaker/ dræn	200.000
Tømrer og snedker	20.000
Internet	110.000
Gård, vej og have	150.000
Asfaltarbejde på Vestervang	200.000
Redskaber (DMC)	20.000
Dørlukkere og låsesmed	20.000
Dørtelefoner	25.000
Uforudsete udgifter	25.000
Fjernvarme anlæg	200.000
I alt	5.019.300

Renteudgifter:

Nykredit renter og bidrag 896.600

Renteindtægter:

Bankrenter -5.000

I alt -5.000

Afskrivninger m.v.:

Afskrivning altaner 290.350

Afskrivning tag 246.456

Afskrivning Sneplov og saltspreder 4.732

I alt 541.538

Udgifter ialt 10.296.608

Resultat -377.378

Tilbageførsel afskrivninger m.v. 541.538

Afdrag prioritetsgæld -872.600

Kontant resultat -708.440

Underskud dækkes af bankbeholdning

AB Damgården

Foreløbigt budget for 2018 og 2019

	Budget 2018 Beløb KR	Budget 2019 Beløb KR
Indtægter		
Bollgaft incl. Altaner	7.467.140	7.645.740
Regulering af bollgaft med 1 kr. pr. m2	178.600	-
Lejeindtægter	210.350	214.550
Erhvervsleje og kælderleje	213.860	218.560
Salg, ventelistegebyr og div.	50.000	50.000
Salg af boliger og loftsareal	-	-
Damgårdens motionscenter	50.000	50.000
Indtægter i alt	8.169.950	8.178.850
Udgifter		
Skatter og afgifter		
Ejendomsskatter	876.540	920.360
Renovation m.m.	407.200	427.560
Vandafgift	560.000	560.000
Rottebekæmpelse	4.650	4.750
I alt	1.848.390	1.912.670
Forsikringer:		
Ejendomsforsikring	153.700	158.300
Lovpligtig arbejdsskade- og traktor forsikring	13.800	14.100
I alt	167.500	172.400
Viceværtløn m.v.:		
Viceværter	435.000	444.000
Vikar	210.000	220.000
ATP, AER m.v.	14.280	14.570
Dagpengeforsikring	12.240	12.500
Telefon	8.000	8.000
Køb af redskaber, værktøj m.m.	15.000	15.000
Arbejdstøj	5.000	5.000
I alt	699.520	719.070
Renholdelse:		
Trappevask bureau	236.900	244.000
Vinduespolering	62.830	64.700
Vejsalt og rengøringsartikler	10.000	10.000
I alt	309.730	318.700
El-udgifter	210.000	220.000
Administrationsudgifter:		
Telefon og adm. godtgørelse	26.250	26.250
Varmeregnskab Minol + rapport	43.260	44.600
Hjemmeside	5.000	5.000
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
Varme: ejendomskontor, DMC og kælderrum	14.000	14.000
Diverse	5.000	5.000
I alt	246.110	247.750

AB Damgården

Foreløbigt budget for 2018 og 2019

	Budget 2018 Beløb KR	Budget 2019 Beløb KR
Administration	328.490	335.060
Revision	30.000	30.500
Udvendig vedligeholdelse:		
Maling og linoetum i 2018	349.250	-
Murerarbejde	50.000	50.000
Renovering af fuger på gadesiden	500.000	500.000
Blikkenslager	35.000	35.000
Rottespærre på køkkentrapper	200.000	
Elektriker	150.000	150.000
Kloakker/ dræn	500.000	500.000
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	250.000	150.000
I alt	2.284.250	1.635.000
Renteudgifter:		
Nykredit renter og bidrag	871.440	845.700
Renteindtægter:		
Bankrenter	-5.000,00	-5.000,00
	-5.000	-5.000
Afskrivninger m.v.:		
Afskrivning allaner	290.350	290.350
Afskrivning tag	246.456	246.456
Afskrivning Sneplov	4.732	4.732
I alt	541.538	541.538
Udgifter ialt	7.531.968	6.973.388
Resultat	637.982	1.205.462
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	541.538	541.538
Afdrag prioritetsgæld	-892.350	-914.565
Kontant resultat	287.170	832.435