

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 2012
(22. regnskabsår)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger om ejendommen	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for året 2012	5
Balance pr. 31. december 2012	6 - 7
Noter	8 - 15
Værdiansættelse af andele	16 - 17
Vedligeholdelseskonti	18
Skattemæssig indkomst	19 - 20
Budget for 2013	21 - 22
Foreløbige budgetter for 2014 og 2015	23 - 24

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 15.329 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 2012 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 12/3 2013

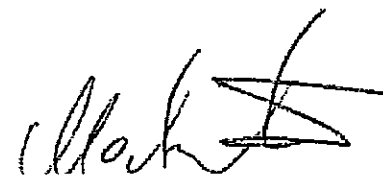
I bestyrelsen:



Alex Andersen



Johnnie Pjetursson



Mads Boch



Alice Ingvardtsen



Claus G. Hansen

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

TIL ANDELSHAVERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN DAMGÅRDEN

PÅTEGNING PÅ ÅRSRAPPORT

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Damgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og loven om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. 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

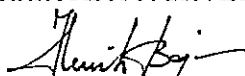
Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER VEDRØRENDE FORHOLD I REGNSKABET

Der er ikke hensat udskudt skat af opskrivningen af ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge den sidste andel, jfr. Note 18.

Hellerup, den 12. marts 2013

BHA Statsautoriseret 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 er ændret, idet ejendommen er optaget til den seneste offentlige ejendomsvurdering mod tidligere praksis til samme ejendomsvurdering nedskrevet med vedligeholdelsehensættelsen under beregning af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSEN

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

BALANCE

Ejendomme

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

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 m.m.	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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2012

Budget 2012		Note	2012	2011
	<u>INDTÆGTER</u>			
7.326.680	Boligafgift		7.326.689	7.291.615
603.320	Lejeindtægt.....	1	589.570	616.473
55.000	Diverse indtægter.....	2	77.126	89.020
50.000	Renteindtægter.....	3	50.505	90.314
15.000	Rentetilskud byfornyelse.....		5.516	39.176
<u>8.050.000</u>	<u>INDTÆGTER I ALT</u>		<u>8.049.406</u>	<u>8.126.598</u>
	<u>UDGIFTER</u>			
2.522.400	Prioritetsydelse.....		2.506.341	3.472.562
<u>1.450.800</u>	<u>Heraf prioritetsafdrag.....</u>		<u>1.439.795</u>	<u>2.366.607</u>
1.071.600	Prioritetsrenter.....		1.066.546	1.105.955
1.635.340	Ejendomsskatter og afgifter.....	4	1.661.810	1.573.665
228.000	Forsikringer.....	5	226.997	173.079
652.000	Viceværterløn m.m.....	6	574.927	636.326
320.600	Renholdelse.....	7	257.996	277.694
210.000	El (KWH 80.782/89.932).....		166.641	205.619
293.040	Administrationshonorar.....		291.680	285.960
36.500	Revision- og regnskabsassistance...		37.000	36.250
254.600	Administrationsudgifter.....	8	268.834	357.593
2.650.000	Vedligeholdelse.....	9	2.139.366	2.477.430
979.222	Afskrivninger.....	10	982.094	979.222
0	Omprioriteringsomkostninger.....	19	343.571	0
0	Skat af årets indkomst.....		38.904	45.300
<u>8.330.902</u>	<u>UDGIFTER I ALT</u>		<u>8.056.366</u>	<u>8.154.093</u>
<u>- 280.902</u>	<u>ÅRETS RESULTAT.....</u>		<u>- 6.960</u>	<u>- 27.495</u>
- 280.902	Årets resultat.....		- 6.960	- 27.495
<u>- 1.450.800</u>	<u>Prioritetsafdrag.....</u>		<u>- 1.439.795</u>	<u>- 2.366.607</u>
- 1.731.702			- 1.446.755	- 2.394.102
0	Fortjeneste ved salg af andele		0	1.238.515
979.222	Afskrivninger og henlæggelser.....		982.094	979.222
<u>- 752.480</u>	<u>KONTANT RESULTAT.....</u>		<u>- 464.661</u>	<u>- 176.365</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen	11	206.000.000	157.500.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2012 kr. 206.000.000)			
Egen andel nr. 223 (kontor).....		0	17.804
Traktor m.m.....	12	31.419	7.431
ANLÆGSAKTIVER I ALT		206.031.419	157.525.235
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Kassebeholdning.....		3.329	13.725
Bankindeståender.....	13	9.044.920	6.945.481
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		77.916	50.610
Tilgodehavende forsikringserstatninger		182.689	167.953
EMO mærkning 2013-2014		13.000	19.500
Andre tilgodehavender.....	14	107.966	6.300
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		9.429.820	7.203.569
AKTIVER IALT.....		215.461.239	164.728.804

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2012</u>	<u>2011</u>
EGENKAPITAL	15	186.173.197	137.141.261
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Prioritetsgæld.....	16	25.777.189	26.289.587
Forudbetalt husleje og depoter.....		120.602	116.672
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		25.897.791	26.406.259
Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.337.296	1.304.071
Afholdt a'conto.....		- 1.164.975	- 1.099.784
		172.321	204.287
Uafregnede salg.....		2.631.518	305.470
Forudbetalt fællesudgifter (restancekonto).....		58.114	23.203
Anden gæld	17	74.138	67.532
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	18	413.148	533.071
Mellemregning med administrator.....		2.108	2.421
Skyldig selskabsskat.....		38.904	45.300
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		3.390.251	1.181.284
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		29.288.042	27.587.543
PASSIVER I ALT.....		215.461.239	164.728.804
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.

NOTER

Budget 2012	Note 1 - Lejeindtægt	2012	2011
543.320	Lejeindtægt.....	525.189	549.622
60.000	Kælderleje m.m.....	64.381	66.851
0	Hensættelse i h.t. boligreg.lovens § 18 B.....	- 57.224	- 56.074
0	Modregnet i vedligeholdelse.....	57.224	56.074
603.320		589.570	616.473
<u>Note 2 - Diverse indtægter</u>			
20.000	Salær for salg af andelslejligheder.....	28.801	33.557
0	Ventelistegebyr.....	1.800	1.200
35.000	Kontingent DMC.....	44.525	31.650
0	Ikke udført vedligeholdelse fraflytter	2.000	16.164
0	Ikke hævede checks.....	0	6.449
55.000		77.126	89.020
<u>Note 3 - Renteindtægter</u>			
50.000	Bank	50.505	70.294
0	Renter refusion af lønsafgift	0	20.020
50.000		50.505	90.314
<u>Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter</u>			
748.970	Ejendomsskatter	747.629	716.808
343.930	Renovation.....	343.923	343.299
538.940	Vandafgift	566.773	510.056
3.500	Rottebekæmpelse m.m.....	3.485	3.502
1.635.340		1.661.810	1.573.665

NOTER - fortsat

Budget			
2012	Note 5 - Forsikringer	2012	2011
216.000	Ejendom.....	215.755	163.654
	{ Glas, netto.....	- 715	- 715
12.000	{ Motorkøretøj.....	8.193	6.445
	{ Lovpligtig arbejdsskade	3.764	3.695
<u>228.000</u>		<u>226.997</u>	<u>173.079</u>

Note 6 - Viceværterløn m.m.

580.000	Løn vicevært.....	620.700	592.864
0	Vicevært, bureau.....	19.875	0
0	Lønrefusion.....	- 94.967	- 5.175
	{ Regulering, feriepengeforpligtelse.....	3.716	21.295
8.000	{ ATP, AER m.v.....	5.996	5.684
	{ Barselsfond.....	1.369	1.415
3.500	Dagpengeforsikring.....	4.411	4.407
5.000	Arbejdstøj.....	3.886	3.734
10.500	Telefon.....	9.941	9.090
45.000	Værktøj, redskaber m.v.....	0	3.012
<u>652.000</u>		<u>574.927</u>	<u>636.326</u>

Note 7 - Renholdelse

204.200	Trappevask, bureau.....	203.857	190.355
95.200	Vinduespolering, bureau incl. kældervinduer.....	46.920	61.261
1.200	Skorstensfejning	1.336	1.296
20.000	Saltning og rengøringsartikler.....	5.883	24.782
<u>320.600</u>		<u>257.996</u>	<u>277.694</u>

NOTER - fortsat

Budget 2012	Note 8 - Administrationsudgifter	2012	2011
0	Tomgangsel og -varme.....	6.274	15.764
10.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	16.523	13.984
0	Hybrid netto.....	13.529	13.461
2.200	Abonnementer.....	1.195	1.169
70.000	Varmeregnskab incl. kontrolrapport (5.486).....	72.179	70.051
22.400	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	22.400	22.400
10.000	Kopiering af årsrapporter.....	9.750	9.750
0	Stempel og gebyrer.....	694	238
5.000	Kontorartikler, porto og inventar m.m.....	6.523	5.048
40.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	38.827	34.510
	Arrangementer:		
50.000	{ Udgifter.....	60.046	49.529
	{ Indtægter.....	- 16.720	- 15.796
0	Gaver og blomster.....	1.324	1.403
25.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	31.566	47.461
0	Driftsudgifter motionslokale.....	0	18.805
15.000	Materiel motionslokale	4.324	196.125
0	Heraf refunderet forsikring	0	- 131.336
0	Afskrevet tilgodehavende hos lejere m.v.....	0	5.027
5.000	Diverse.....	400	0
254.600		268.834	357.593

NOTER - fortsat

Budget 2012	Note 9 - Vedligeholdelse	2012	2011
380.000	Murer, rep. af fuger.....	237.937	573.512
200.000	Reparation af sokler i gården og på gaden	186.124	244.513
40.000	Tømrer og snedker	0	0
0	Udskiftning af døre	0	618.081
30.000	Blikkenslager.....	5.773	37.520
150.000	Elektriker	136.661	60.992
0	Elektriske artikler.....	20.760	24.929
700.000	Maler	673.750	0
80.000	Gård, vej og have	110.939	114.823
0	Vedligeholdelse af legeplads	26.375	0
620.000	Kloak/dræn.....	534.388	375.157
60.000	Glarmester, udskiftning af glaslister.....	5.556	202.636
0	Selvrisiko forsikring.....	12.434	0
0	Dørtelefoner	33.852	5.651
0	Inspektion fugtmåling	8.187	0
25.000	Låsesmed.....	26.357	44.821
150.000	Varmeanlæg.....	89.401	154.139
200.000	Faldstammer og reparationer.....	0	0
15.000	Diverse.....	30.872	20.656
2.650.000		2.139.366	2.477.430
0	Hensættelse i h.t. boligregul.lov § 18 B.....	0	0
2.650.000		2.139.366	2.477.430
<u>Note 10 - Afskrivninger</u>			
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
1.860	Sneplov og saltspreder, 10%	4.732	1.860
979.222		982.094	979.222

NOTER - fortsat

<u>Note 11 - Ejendommen</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Anskaffelsessum</u>			
Primo		21.826.988	21.826.988
<u>Fjernvarmeanlæg</u>			
Anskaffelsessum iflg. byggeregnskab.....	11.821.067		
Tilskud fra Københavns Belysningsvæsen.....	- 247.500		
	<u>11.573.567</u>		
Dækket af andelshaveres egenfinansiering.....	4.034.926		
	<u>7.538.641</u>		
Afskrevet tidligere år.....	- 6.935.550		
Afskrevet for året, 4% (i alt 96%).....	- 301.546	301.545	603.091
<u>Vinduesprojekt</u>			
Anskaffelsessum fra tidligere år.....	8.587.201		
Afskrevet tidligere år.....	-6.863.901		
Afskrevet for året, 5% (17. år).....	-429.360	1.293.940	1.723.300
<u>Tagreovering</u>			
Afholdte udgifter, primo	9.858.245		
Afskrevet tidligere år.....	-1.971.648		
Afskrevet for året 1/40 (9. år)	-246.456	7.640.141	7.886.597
<u>IT-forbindelse</u>			
TDC internet.....	1.567.762		
Indbetalt amortisering tidligere år.....	-1.059.421		
Indbetalt amortisering indeværende år.....	-163.800	344.541	508.341
		<u>31.407.155</u>	<u>32.548.317</u>
Opskrivning til ejendomsværdi pr. 1/10 2012:			
Opskrivning primo	124.951.683		
Årets regulering	49.641.162	174.592.845	124.951.683
		<u>206.000.000</u>	<u>157.500.000</u>

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

Anskaffelsessum traktor.....		315.000
Anskaffelsessum saltspreder.....		28.720
Anskaffelsessum snepløvs		<u>18.591</u>
		362.311
Afskrevet tidligere år.....	326.160	
Afskrevet for året 10% (7. år).....	1.860	
Afskrevet for året 10% (1. år).....	<u>2.872</u>	<u>330.892</u>
		<u>31.419</u>

Note 13 - Bankindeståender

Nordea, driftskonto	4.802.395	3.415.725
Nykredit, erhvervskonto.....	2.820.623	3.529.756
FIH Erhvervsbank, aftalekonto	684.485	0
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto	<u>737.417</u>	<u>0</u>
	<u>9.044.920</u>	<u>6.945.481</u>

Note 14 - Andre tilgodehavender

Mellemregning med andelshavere	16.611	6.300
Tilgodehavende varmeafregning fra HOFOR.....	91.355	0
Vandafregning	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>107.966</u>	<u>6.300</u>

<u>Note 15 - Egenkapital</u>	<u>Saldo primo</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldo ultimo</u>
Andelsindskud.....	2.532.977	0	2.532.977
Opskrivning af ejendommen	124.951.683	49.641.162	174.592.845
Kursregulering af prioritetsgæld	- 318.810	- 584.462	- 903.272
Nedskrivning af egen andel til 0.		- 17.804	} 9.950.647
Overført resultat.....	<u>9.975.411</u>	<u>- 6.960</u>	
	<u>137.141.261</u>	<u>49.031.936</u>	<u>186.173.197</u>

NOTE R - fortsat

<u>Note 16 - Prioritetsgæld</u>	<u>Oprindelig</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit 3,7936% (restløbetid 29,75 år).....	25.100.000	24.873.917	25.777.189
	<u>25.100.000</u>	<u>24.873.917</u>	<u>25.777.189</u>
		<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>
Nykredit 2 indfrieede lån.....		531.829	1.213.712
Nykredit 3,7936% (udløb 2044).....		534.717	226.083
		<u>1.066.546</u>	<u>1.439.795</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note 17 - Anden gæld</u>			
Feriepengeforpligtelse viceværter		69.556	65.840
Feriegiro.....		2.530	0
ATP m.m.....		2.052	1.692
		<u>74.138</u>	<u>67.532</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note 18 - Kreditorer og skyldige omkostninger</u>			
Kreditorer.....		107.395	376.455
Udlæg, viceværter m.m.....		10.000	10.000
Udlæg, bestyrelsen.....		248	0
Revision og kopiering		46.750	46.000
Afsat til varmeregnskab.....		59.000	59.000
Ikke hævede checks vedr. varmeregnskab.....		0	0
Vandafregning		33.285	5.449
Varmaefregning sidste varmeår		156.470	0
HOFOR, varme		0	36.167
		<u>413.148</u>	<u>533.071</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note 19 - Omprioriteringsomkostninger</u>			
Kurstab m.m. vedr. indfrielse af 2 prioritetslån		295.896	0
Omkostninger vedr. optagelse af nyt prioritetslån		47.675	0
		<u>343.571</u>	<u>0</u>

NOTER - fortsat**Note 20 - Eventualforpligtelse**

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

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 obligationsrestgælde

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.....	186.173.197		186.173.197
Regulering af ejendommens værdi.....	- 174.592.845		0
Kursregulering af prioritetsgæld.....	903.272		0
ANDELENES VÆRDI	<u>12.483.624</u>		<u>186.173.197</u>
Andelsindskud, excl. egen andel.....	<u>2.532.977</u>		<u>2.532.977</u>
Andelenes maksimale kurs.....	<u>492,84</u>		<u>7.349,98</u>

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat**Bestyrelsen foreslår følgende****andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:**

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2012.....		186.173.197
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:		
Hensat primo	-47.500.000	
Hensat for året	0	- 47.500.000
Andelsværdi for 2012		<u>138.673.197</u>
Andelskronens kurs for 2012 (137.745.386 : (2.532.977 - 17.804)).....		<u>5.474,71</u>

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs 5.400 kr.

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

VEDLIGEHOULDESKONTI PR. 31/12 2012

<u>UDVENDIG</u>	<u>§ 18</u>	<u>§ 18 B</u>
Saldo pr. 1. januar.....	0	- 84.414
Årets renter	0	0
	0	- 84.414
Frasalg i årets løb:		
0 / 944 m ²	0	13.957
Saldo efter frasalg.....	0	- 70.457
Hensat for året:		
738 m ² a 77/58	56.826	42.804
206 m ² a 77/70.....	15.862	14.420
	72.688	57.224
Afholdt i året:		
Vedligeholdelse.....	<u>2.139.366</u>	
Andel 944 / 15.329 kvm	- 131.748	
Året.....	- 59.060	57.224
Overført § 18 B.....	59.060	- 59.060
Året.....	0	- 1.836
SALDI PR. 31. DECEMBER.....	<u>0</u>	<u>- 72.293</u>
Opgørelse i henhold til Ligningslovens § 14 g stk. 6		
Vedligeholdelse.....	<u>2.139.366</u>	
Heraf usolgte andel 944 / 15.329.....	131.748	
Udgifter til årets vedligeholdelse og forbedring fradraget i den årlige indbetaling til G.I.....		57.224
Beløb til forbedring, der ikke kan dækkes af beløb, som fradrages i den årlige indbetaling til G.I.....		0
Årets fradragsberettigede vedligeholdelse.....		<u>74.524</u>
	<u>131.748</u>	<u>131.748</u>

SKATTEMÆSSIG INDKOMST**Skattemæssige bruttoindtægter**

Lejeindtægt.....		589.570
Ikke udført vedligeholdelse fraflyttere		2.000
Hensættelse i h.t. boligreg.lovens § 18 B.....		- 57.224
		<u>534.346</u>

Skattemæssige udgifter

Udgifter.....	8.056.366	
- Vedligeholdelse.....	- 2.139.366	
- Hybridnet, netto	- 13.529	
- Omkostninger vedr. optagelse af nyt prioritetslån	- 47.675	
- Skat af årets indkomst.....	- 38.904	
- Afskrivninger.....	- 982.094	
	<u>4.834.798</u>	
Renteindtægter.....	- 50.505	
Kontingent DMC	- 44.525	
Afskrivning på omprioriteringsomkostninger.....	- 429	
Afskrivning på fjernvarme.....	301.546	
Afskrivning driftsmidler.....	2.570	
	<u>5.043.454</u>	
Erhvervsmæssig andel		
944 / 15.329 kvm	310.589	
Fradragsberettiget vedligeholdelse.....	74.524	385.113
Årets indkomst.....		<u><u>149.233</u></u>

Beregnet skat

25 % af 149.200		37.300
4,3 % rentetillæg		1.604
		<u><u>38.904</u></u>

SKATTEMÆSSIGE SPECIFIKATIONER - fortsat**Skattemæssig saldoværdi driftsmidler**

Saldo pr. 1/1.....	10.278
Årets tilgang	<u>0</u>
	10.278
Afskrivning 25%.....	<u>2.570</u>
	<u><u>7.709</u></u>

**Skattemæssig afskrivning på omprioriterings-
omkostninger**

	<u>Nom</u>	<u>Udgift</u>	<u>Restsaldo</u>
Lån 2012	25.100.000	<u>47.675</u>	47.675
Årets afdrag	<u>-226.083</u>		<u>-429</u>
	<u>24.873.917</u>		<u><u>47.246</u></u>

Budget 2013
Beløb KR

Indtægter

Boligafgift m.m.(eksl. Altanprojekt)	6.539.200
Løjeindtægter	392.000
Erhvervsleje og kælderleje	232.100
Salg, ventelistegebyr og div.	20.000
Salg af boliger og loftsareal	-
Damgårdens motionscenter	45.700
Indtægter i alt	7.229.000

Udgifter

Skatter og afgifter

Ejendomsskatter	799.970
Renovation m.m.	286.250
Vandafgift	594.690
Rottebekæmpelse	3.690
I alt	1.684.600

Forsikringer:

Ejendomsforsikring	169.220
Lovpligtig arbejdsskade og traktor	11.680
I alt	180.900

Viceværtløn m.v.:

Viceværter	670.000
ATP, AER m.v.	8.000
Dagpengeforsikring	14.000
Telefon	11.000
Køb af redskaber, værktøj m.m.	30.000
Arbejdstøj	5.000
I alt	738.000

Renholdelse:

Trappevask bureau	213.600
Vinduespolering	50.000
Vejsalt og rengøringsartikler	20.000
Skorstensfejning	1.200
I alt	284.800

El-udgifter

210.000

Administrationsudgifter:

Telefon og adm. godtgørelse	25.900
Varmeregnskab Brunata + rapport	77.000
Hjemmeside	30.000
Kopiering af regnskab	9.500
Kontorartikler	5.000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	10.000
Møder, generalforsamling m.m.	50.000
Sommerfest fastelavn og juletræsarrang	50.000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	30.000
Abonnementer	2.400
Varme: ejendomskontor, DMC og kælderrum	14.000
Energimærkerapport	6.500
Diverse	5.000
I alt	315.300

AB Damgården
Budget for 2013

Side 22

Beløb KR

Administration	297.600
Revision	37.000
Udvendig vedligeholdelse:	
Maleri incl. materialer	600.000
Murerarbejde, sokler m.v.	100.000
Renovering af fuger på gadesiden	300.000
Faldstammer og reparationer	385.000
Blikkenslager	35.000
Elektriker herunder renovering af el i kælder	200.000
Glarmester, glaslister	200.000
Kloakker/ dræn	700.000
Tømrer og snedker (udvidelse af skralderum)	500.000
Gård, vej og have	150.000
Dørlukkere og låsømed	30.000
Dørtelefoner	20.000
Uforudsete udgifter	50.000
Fjernvarme anlæg	150.000
I alt	3.420.000
Renteudgifter:	
Nykredit renter og bidrag	1.060.520
Renteindtægter:	
Bankrenter	-80.000
I alt	-60.000
Afskrivninger m.v.:	
Afskrivning fjernvarme	301.546
Afskrivning vinduer	429.360
Afskrivning tag	246.456
Afskrivning Snepløj og saltspreder	4.732
I alt	982.094
Udgifter ialt	9.150.814
Resultat	-1.921.814
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	982.094
Afdrag prioritetsgæld	-467.700
Kontant resultat	-1.407.420

AB Damgården
Foreløbigt budget for 2014 og 2015

Side 23

	Budget 2014 Beløb KR	Budget 2015 Beløb KR
Indtægter		
Boligafgift m.m. (eksl. Altaner)	6.539.200	6.539.200
Lejeindtægter	397.000	402.800
Erhvervsleje og kælderleje	235.100	238.900
Salg, ventelistegebyr og div.	20.000	20.000
Salg af boliger og loftsareal	-	-
Damgårdens motionscenter	45.700	46.000
Indtægter i alt	7.237.000	7.247.000
Udgifter		
Skatter og afgifter		
Ejendomsskatter	840.000	882.000
Renovation m.m.	300.000	315.000
Vandafgift	618.800	644.000
Rottebekæmpelse	4.000	4.500
I alt	1.762.800	1.845.500
Forsikringer:		
Ejendomsforsikring	176.800	183.800
Lovpligtig arbejdsskade og traktor	12.500	13.000
I alt	189.300	196.800
Viceværtløn m.v.:		
Viceværter	600.000	608.000
ATP, AER m.v.	8.000	9.000
Dagpengeforsikring	14.000	14.000
Telefon	11.500	12.500
Køb af redskaber, værktøj m.m.	5.000	5.000
Arbejdstøj	5.000	5.000
I alt	643.500	653.500
Renholdelse:		
Trappevask bureau	220.000	226.600
Vinduespolering	52.000	54.100
Vejsalt og rengøringsartikler	21.000	22.000
Skorstensfejning	1.250	1.300
I alt	294.250	304.000
El-udgifter	220.000	230.000
Administrationsudgifter:		
Telefon og adm. godtgørelse	25.900	25.900
Varmeregnskab Brunata + rapport	82.000	88.000
Kopiering af regnskab	10.000	10.500
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
Varmer: ejendoms kontor, DMC og kælderrum	14.000	14.000
Energimærkerapport	6.500	6.500
Diverse	5.000	5.000
I alt	285.800	292.300

AB Damgården
Foreløbigt budget for 2014 og 2015

Side 21

	Budget 2014 Beløb KR	Budget 2015 Beløb KR
Administration	303.700	311.300
Revision	37.000	37.500
Udvendig vedligeholdelse:		
Maler incl. materialer	20.000	20.000
Murerarbejde, sokler m.v.	200.000	200.000
Renovering af fuger på gadesiden	500.000	500.000
Faldstammer og reparationer	1.100.000	1.100.000
Blikkenslager	20.000	20.000
Elektriker	25.000	25.000
Glarmøster, glaslister	140.000	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	150.000	150.000
I alt	2.905.000	2.915.000
Renteudgifter:		
Nylædit renter og bidrag	1.040.150	1.019.000
Renteindtægter:		
Bankrenter	-60.000,00	-50.000,00
Tilskud privat byfornyelse		
I alt	-60.000	-50.000
Afskrivninger m.v.:		
Afskrivning fjernvarme	301.546	-
Afskrivning vinduer	429.360	429.360
Afskrivning tag	246.456	246.456
Afskrivning Snepløj	4.732	4.732
I alt	982.094	680.548
Udgifter ialt	8.603.594	8.435.448
Resultat	-1.366.594	-1.188.448
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	982.094	680.548
Afdrag prioritetsgæld	-485.680	-504.370
Kontant resultat	-870.180	-1.012.270