

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 2011
(21. regnskabsår)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger om ejendommen	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for året 2011	5
Balance pr. 31. december 2011	6 - 7
Noter	8 - 14
Værdiansættelse af andele	15 - 16
Vedligeholdelseskonti	17
Skattemæssig indkomst	18 - 19
Budget for 2012	20 - 21
Foreløbige budgetter for 2013 og 2014	22 - 23

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

- MATR. NR. : 2413 m.fl. Vigerslev, København
- BELIGGENHED : Valby Langgade 226-254, Højdedraget 2-12,
Ålholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65 og Vestervang 5.
- ANTAL LEJLIGHEDER : 196 beboelseslejligheder, 6 erhvervslejemål.
Ialt 15.053 m².
- OPFØRELSESÅR : 1928
- REVISION : BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32, 2900 Hellerup
- ADMINISTRATOR : Qvortrup Administration A/S,
Sortedam Dossering 43,
2200 København N.
- VEDTÆGTER : De seneste vedtægter er vedtaget den 16. april 2007.

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2011 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 6. marts 2012


I bestyrelsen:



Alex Andersen



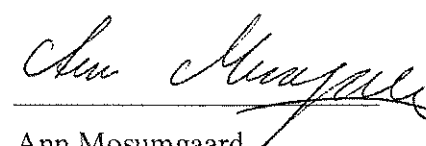
Johnnie Pjetursson



Mads Boch



Alice Ingvarthsen



Ann Mosumgaard

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

TIL ANDELSHAVERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN DAMGÅRDEN

PÅTEGNING PÅ ÅRSRAPPORT

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Damgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen omfatter ikke de anførte budgettal.

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSRAPPORTEN

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

REVISORS ANSVAR OG DEN UDFØRTE REVISION

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

KONKLUSION

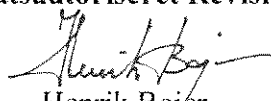
Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 6. marts 2012

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 uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

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

BALANCE

Ejendomme

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

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

Afskrivningerne er baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Tilgodehavender

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kursværdi.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2011

Budget 2011		Note	2011	2010
	<u>INDTÆGTER</u>			
7.244.800	Boligafgift		7.291.615	7.207.503
611.500	Lejeindtægt.....	1	616.473	647.697
54.700	Diverse indtægter.....	2	89.020	87.957
50.000	Renteindtægter.....	3	90.314	69.078
50.000	Rentetilskud byfornyelse.....		39.176	72.833
<u>8.011.000</u>	<u>INDTÆGTER I ALT</u>		<u>8.126.598</u>	<u>8.085.068</u>
	<u>UDGIFTER</u>			
3.472.566	Prioritetsydelse.....		3.472.562	3.481.831
<u>2.366.606</u>	<u>Heraf prioritetsafdrag.....</u>		<u>2.366.607</u>	<u>2.287.787</u>
1.105.960	Prioritetsrenter.....		1.105.955	1.194.044
1.573.800	Ejendomsskatter og afgifter.....	4	1.573.665	1.562.115
175.000	Forsikringer.....	5	173.079	171.171
634.000	Viceværterløn m.m.....	6	636.326	533.795
326.200	Renholdelse.....	7	277.694	258.559
180.000	El (KWH 89.932/79.522).....		205.619	165.555
285.960	Administrationshonorar.....		285.960	236.088
36.000	Revision- og regnskabsassistance...		36.250	35.500
294.600	Administrationsudgifter.....	8	357.593	422.725
2.505.000	Vedligeholdelse.....	9	2.477.430	2.881.050
979.222	Afskrivninger.....	10	979.222	979.222
0	Skat af årets indkomst.....		45.300	16.080
<u>8.095.742</u>	<u>UDGIFTER I ALT</u>		<u>8.154.093</u>	<u>8.455.904</u>
<u>- 84.742</u>	<u>ÅRETS RESULTAT.....</u>		<u>- 27.495</u>	<u>- 370.836</u>
- 84.742	Årets resultat.....		- 27.495	- 370.836
<u>- 2.366.606</u>	<u>Prioritetsafdrag.....</u>		<u>- 2.366.607</u>	<u>- 2.287.787</u>
- 2.451.348			- 2.394.102	- 2.658.623
0	Fortjeneste ved salg af andele		1.238.515	914.932
<u>979.222</u>	<u>Afskrivninger og henlæggelser.....</u>		<u>979.222</u>	<u>979.222</u>
<u>- 1.472.126</u>	<u>KONTANT RESULTAT.....</u>		<u>- 176.365</u>	<u>- 764.469</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

<u>AKTIVER</u>	Note	2011	2010
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen	11	157.500.000	158.500.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2010 kr. 205.000.000)			
Egen andel nr. 223 (kontor).....		17.804	17.804
Traktor m.m.....	12	7.431	9.291
ANLÆGSAKTIVER I ALT		157.525.235	158.527.095
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Kassebeholdning.....		13.725	0
Bankindestående.....		6.945.481	6.422.670
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		50.610	37.976
Tilgodehavende forsikringserstatninger		167.953	0
Renovering af lejlighed		0	269.396
Mellemregning med administrator.....		0	10.071
EMO mærkning 2012-2014		19.500	32.500
Andre tilgodehavender.....	13	6.300	112.305
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		7.203.569	6.884.918
AKTIVER I ALT.....		164.728.804	165.412.013

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2011</u>	<u>2010</u>
EGENKAPITAL	14	<u>137.141.261</u>	<u>136.084.814</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Prioritetsgæld.....	15	26.289.587	28.328.914
Forudbetalt husleje og depoter.....		<u>116.672</u>	<u>113.087</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>26.406.259</u>	<u>28.442.001</u>
Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.304.071	1.248.555
Afholdt a'conto.....		<u>- 1.099.784</u>	<u>- 1.299.207</u>
		204.287	- 50.652
Uafregnede salg.....		305.470	210.793
Forudbetalt fællesudgifter (restancekonto).....		23.203	67.820
Anden gæld	16	67.532	58.841
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	17	533.071	582.316
Mellemregning med administrator.....		2.421	0
Skyldig selskabsskat.....		<u>45.300</u>	<u>16.080</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.181.284</u>	<u>885.198</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>27.587.543</u>	<u>29.327.199</u>
PASSIVER I ALT.....		<u>164.728.804</u>	<u>165.412.013</u>
Eventualforpligtelse	18		

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

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

NOTER

Budget 2011	Note 1 - Lejeindtægt	2011	2010
551.500	Lejeindtægt.....	549.622	588.631
60.000	Kælderleje m.m.....	66.851	59.066
0	Hensættelse i h.t. boligreg. lovens § 18 B.....	- 56.074	- 65.602
0	Modregnet i vedligeholdelse.....	56.074	65.602
<u>611.500</u>		<u>616.473</u>	<u>647.697</u>

Note 2 - Diverse indtægter

20.700	Salær for salg af andelslejligheder.....	33.557	24.921
0	Salær for sammenlægning af af lejligheder m.m.	0	750
0	Ventelistegebyr.....	1.200	2.800
34.000	Kontingent DMC.....	31.650	35.025
0	Diverse indtægter	0	2.370
0	Ikke udført vedligeholdelse fraflytter	16.164	20.511
0	Ikke hævede checks.....	6.449	1.580
<u>54.700</u>		<u>89.020</u>	<u>87.957</u>

Note 3 - Renteindtægter

50.000	Bank	70.294	69.078
0	Renter refusion af lønsumsafgift	20.020	0
<u>50.000</u>		<u>90.314</u>	<u>69.078</u>

Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter

716.990	Ejendomsskatter	716.808	669.912
343.300	Renovation.....	343.299	258.796
510.000	Vandafgift	510.056	630.111
3.510	Rottebekæmpelse m.m.....	3.502	3.296
<u>1.573.800</u>		<u>1.573.665</u>	<u>1.562.115</u>

NOTER - fortsat

Budget 2011	<u>Note 5 - Forsikringer</u>	2011	2010
163.000	Ejendom.....	163.654	161.969
	{ Glas, netto.....	- 715	- 715
12.000	{ Motorkøretøj.....	6.445	6.294
	{ Lovpligtig arbejdsskade og AES.....	3.695	3.623
<u>175.000</u>		<u>173.079</u>	<u>171.171</u>

Note 6 - Viceværtløn m.m.

600.000	Løn vicevært.....	592.864	605.825
	{ Regulering, feriepengeforpligtelse.....	21.295	- 23.923
8.000	{ ATP, AER m.v.....	5.684	6.770
	{ Barselsfond.....	1.415	1.203
	{ Lønsumsafgift.....	0	- 79.684
	Annonce vicevært	0	1.246
4.500	Dagpengeforsikring.....	4.407	3.689
5.000	Arbejdstøj.....	3.734	10.433
11.500	Telefon.....	9.090	10.268
5.000	Værktøj, redskaber m.v.....	3.012	0
0	Lønrefusion.....	- 5.175	- 2.032
<u>634.000</u>		<u>636.326</u>	<u>533.795</u>

Note 7 - Renholdelse

240.000	Trappevask, bureau.....	190.355	169.065
60.000	Vinduespolering, bureau incl. kældervinduer.....	61.261	57.365
1.200	Skorstensfejning	1.296	1.245
25.000	Saltning og rengøringsartikler.....	24.782	30.884
<u>326.200</u>		<u>277.694</u>	<u>258.559</u>

NOTER - fortsat

Budget 2011	Note 8 - Administrationsudgifter	2011	2010
0	Tomgangsøl og -varme.....	15.764	8.598
14.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	13.984	9.485
0	Hybrid netto.....	13.461	12.744
0	Annoncer andelssalg.....	0	5.273
2.200	Abonnementer.....	1.169	1.725
70.000	Varmeregnskab incl. kontrolrapport (5.301).....	70.051	68.010
22.400	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	22.400	22.400
10.000	Kopiering af årsrapporter.....	9.750	9.500
0	Stempel og gebyrer.....	238	324
20.000	Kontorartikler, porto og inventar m.m.....	5.048	22.205
53.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	34.510	49.455
	Arrangementer:		
53.000	{ Udgifter.....	49.529	0
	{ Indtægter.....	- 15.796	0
0	Gaver og blomster.....	1.403	1.668
0	Kopimaskine.....	0	23.170
30.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	47.461	109.068
0	Driftsudgifter motionslokale.....	18.805	5.535
0	Materiel motionslokale	196.125	34.500
0	Heraf refunderet forsikring	- 131.336	0
0	Afskrevet tilgodehavende hos lejere m.v.....	5.027	39.065
20.000	Diverse.....	0	0
<u>294.600</u>		<u>357.593</u>	<u>422.725</u>

NOTER - fortsat

Budget 2011	Note 9 - Vedligeholdelse	2011	2010
0	Murer.....	0	29.564
300.000	Murer, rep. af fuger.....	573.512	324.206
30.000	Renovering af DMC.....	0	0
0	Renovering af cykelkælder.....	0	96.250
400.000	Reparation af sokler i gården og på gaden	244.513	151.250
20.000	Tømrer og snedker	0	80.347
0	Udskiftning af døre	618.081	1.125.000
30.000	Blikkenslager.....	37.520	23.939
175.000	Elektriker	60.992	319.359
25.000	Elektriske artikler.....	24.929	7.294
20.000	Maler	0	0
100.000	Gård, vej og have	114.823	19.223
0	Fældning og plantning af træer	0	148.810
500.000	Kloak.....	375.157	180.806
260.000	Glarmester, udskiftning af glaslister.....	202.636	0
0	Selvrisiko forsikring.....	0	11.589
0	Dørtelefoner	5.651	4.643
200.000	Overdækning/udvidelse af skralderum	0	0
30.000	Låsesmed.....	44.821	53.470
200.000	Varmeanlæg.....	154.139	227.544
200.000	Faldstammer og reparationer.....	0	45.250
0	Hvidevarer.....	0	9.390
15.000	Diverse.....	20.656	23.116
2.505.000		2.477.430	2.881.050
0	Hensættelse i h.t. boligregul.lov § 18 B.....	0	0
2.505.000		2.477.430	2.881.050

Note 10 - Afskrivninger

301.546	Fjernvarme 4%,	301.546	301.546
429.360	Vinduesprojekt 5%	429.360	429.360
246.456	Tagrenovering 1/40	246.456	246.456
977.362	transport	977.362	977.362

NOTER - fortsat

<u>2011</u>	<u>Note 10 - Afskrivninger-fortsat</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
977.362	transport	977.362	977.362
1.860	Sneplov 10%	1.860	1.860
<u>979.222</u>		<u>979.222</u>	<u>979.222</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.....	- 247.500	
		11.573.567	
	Dækket af andelshaveres egenfinansiering.....	4.034.926	
		7.538.641	
	Afskrevet tidligere år.....	- 6.634.004	
	Afskrevet for året, 4% (i alt 92%).....	- 301.546	
		603.091	904.637
<u>Vinduesprojekt</u>			
	Anskaffelsessum fra tidligere år.....	8.587.201	
	Afskrevet tidligere år.....	-6.434.541	
	Afskrevet for året, 5% (16. år).....	-429.360	
		1.723.300	2.152.660
<u>Tagreovering</u>			
	Afholdte udgifter, primo	9.858.245	
	Afskrevet tidligere år.....	-1.725.192	
	Afskrevet for året 1/40 (8. år)	-246.456	
		7.886.597	8.133.053
<u>IT-forbindelse</u>			
	TDC internet.....	1.567.762	
	Indbetalt amortisering tidligere år.....	-896.672	
	Indbetalt amortisering indeværende år.....	-162.749	
		508.341	671.090
		32.548.317	33.688.428
Opskrivning til ejendomsværdi pr. 1/10 2010:			
	Opskrivning primo	172.311.572	
	Årets regulering	140.111	
	Bestyrelsens forslag til hensættelse vedrørende beregning af andelskursen	-47.500.000	
		124.951.683	124.811.572
		<u>157.500.000</u>	<u>158.500.000</u>

NOTER - fortsat**Note 12 - Traktor m.m.**

Anskaffelsessum traktor.....		315.000
Anskaffelsessum sneplov		18.591
		<u>333.591</u>
Afskrevet tidligere år.....	324.300	
Afskrevet for året 10% (6. år).....	1.860	326.160
		<u>7.431</u>

Note 13 - Andre tilgodehavender

Mellemregning med andelshavere	6.300	7.795
Forudbetalt abonnement	0	495
Tilgodehavende refusion af lønsumsafgift	0	96.727
Varmeafregning sidste varmeår.....	0	2.001
Vandafregning	0	5.287
	<u>6.300</u>	<u>112.305</u>

Note 14 - Egenkapital

	<u>Saldi primo</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldo ultimo</u>
Andelsindskud.....	2.500.381	32.596	2.532.977
Opskrivning af ejendommen	124.811.572	140.111	124.951.683
Kursregulering af prioritetsgæld	8.470	- 327.280	- 318.810
Fortjeneste ved salg af andele		1.238.515	} 9.975.411
Overført resultat.....	8.764.391	- 27.495	
	<u>136.084.814</u>	<u>1.056.447</u>	<u>137.141.261</u>

Note 15 - Prioritetsgæld

	<u>Oprindelig</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit 3,2968% (restløbetid 6,75 år).....	27.876.000	15.771.119	15.925.457
Nykredit 4,1732% (restløbetid 21,75 år).....	11.817.000	10.199.658	10.364.130
	<u>39.693.000</u>	<u>25.970.777</u>	<u>26.289.587</u>

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>
Nykredit 3,2968% (udløb 2018), fastforrentet lån.....	631.333	2.082.188
Nykredit 4,1732% (udløb 2033), fastforrentet lån.....	474.622	284.419
	<u>1.105.955</u>	<u>2.366.607</u>

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Feriepengeforpligtelse viceværter	65.840	44.545
A-skat og AM-bidrag	0	11.766
ATP m.m.....	1.692	2.530
	<u>67.532</u>	<u>58.841</u>

Note 17 - Kreditorer og skyldige omkostninger

Kreditorer.....	376.455	297.499
Udlæg, viceværter m.m.....	10.000	22.841
Revision og kopiering	46.000	45.000
Afsat til varmeregnskab.....	59.000	59.000
Ikke hævede checks vedr. varmeregnskab.....	0	6.449
Vandafregning	5.449	0
Dong, el	0	2.477
Københavns Energi, varme	36.167	149.050
	<u>533.071</u>	<u>582.316</u>

Note 18 - Eventualforpligtelse

Ifølge kendelse fra Landsskatteretten og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor den sidste lejlighed overgår fra udleje til et ikke-medlem til benyttelse af et medlem på andelsbasis. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive 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 - "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 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.....	137.141.261		137.141.261
Regulering af ejendommens værdi.....	- 124.951.683		- 157.500.000
Ejendomsvurdering pr. 1/10 2010.....	0		205.000.000
Kursregulering af prioritetsgæld.....	318.810		0
Egen andel.....	- 17.804		- 17.804
ANDELENES VÆRDI	<u>12.490.584</u>		<u>184.623.457</u>
Andelsindskud, excl. egen andel.....	<u>2.515.173</u>		<u>2.515.173</u>
Andelenes maksimale kurs.....	<u>496,61</u>		<u>7.340,39</u>

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

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2011.....	184.623.457
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:	
Hensat primo	-47.500.000
Hensat for året	0
	<u>- 47.500.000</u>
Andelsværdi for 2011	<u>137.123.457</u>
 Andelskronens kurs for 2011 (137.168.757 : (2.532.977 - 17.804)).....	 <u>5.451,85</u>

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs 5.400 kr.

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 2011

<u>UDVENDIG</u>	<u>§ 18</u>	<u>§ 18 B</u>
Saldo pr. 1. januar.....	0	- 71.212
Regulering primo		858
Årets renter	0	0
	0	- 70.354
Frasalg i årets løb:		
187 / 1.131 m ²	0	11.632
Saldo efter frasalg.....	0	- 58.722
Hensat for året:		
738 m ² a 75/57	55.350	42.066
206 m ² a 75/68.....	15.450	14.008
	70.800	56.074
Afholdt i året:		
Vedligeholdelse.....	2.477.430	
Andel 944 / 15.329	- 152.567	
Året.....	- 81.767	56.074
Overført § 18 B.....	81.767	- 81.767
Året.....	0	- 25.693
SALDI PR. 31. DECEMBER.....	0	- 84.414
Opgørelse i henhold til Ligningslovens § 14 g stk. 6		
Vedligeholdelse.....	2.477.430	
Heraf usolgte andel 944 / 15.329.....	152.567	
Udgifter til årets vedligeholdelse og forbedring fradraget i den årlige indbetaling til G.I.....		56.074
Beløb til forbedring, der ikke kan dækkes af beløb, som fradrages i den årlige indbetaling til G.I.....		0
Årets fradragsberettigede vedligeholdelse.....		96.493
	152.567	152.567

SKATTEMÆSSIG INDKOMST**Skattemæssige bruttoindtægter**

Lejeindtægt.....		616.473
Ikke udført vedligeholdelse fraflyttere		16.164
Hensættelse i h.t. boligreg.lovens § 18 B.....		<u>- 56.074</u>
		576.563

Skattemæssige udgifter

Udgifter.....	8.154.093	
- Vedligeholdelse.....	- 2.477.430	
- Hybridnet, netto	- 13.461	
- Afskrivning lejere	- 5.027	
- Skat af årets indkomst.....	- 45.300	
- Afskrivninger.....	<u>- 979.222</u>	
	4.633.653	
Renteindtægter.....	- 90.314	
Kontingent DMC	- 31.650	
Afskrivning på fjernvarme.....	301.546	
Afskrivning driftsmidler.....	<u>3.426</u>	
	4.816.661	
Erhvervsmæssig andel		
944 / 15.053	302.061	
Afskrivning lejere	5.027	
Fradragsberettiget vedligeholdelse.....	<u>96.493</u>	<u>403.581</u>
Årets indkomst.....		<u><u>172.982</u></u>

Beregnet skat

25 % af 172.900		43.225
4,8 % rentetillæg		<u>2.075</u>
		<u><u>45.300</u></u>

SKATTEMÆSSIGE SPECIFIKATIONER - fortsat**Skattemæssig saldoværdi driftsmidler**

Saldo pr. 1/1.....	13.704
Årets tilgang	<u>0</u>
	13.704
Afskrivning 25%.....	<u>3.426</u>
	<u><u>10.278</u></u>

AB Damgården

Budget for 2012

Budget 2012

Beløb KR

Indtægter

Boligafgift m.m.	7.326.680
Lejeindtægter	386.820
Erhvervsleje og kælderleje	216.500
Salg, ventelistegebyr og div.	20.000
Salg af boliger og loftsareal	-
Damgårdens motionscenter	35.000
Indtægter i alt	7.985.000

Udgifter

Skatter og afgifter

Ejendomsskatter	748.970
Renovation m.m.	343.930
Vandafgift	538.940
Rottebekæmpelse	3.500
I alt	1.635.340

Forsikringer:

Ejendomsforsikring	216.000
Lovpligtig arbejdsskade og traktor	12.000
I alt	228.000

Viceværtløn m.v.:

Viceværter	580.000
ATP, AER m.v.	8.000
Dagpengeforsikring	3.500
Telefon	10.500
Køb af redskaber, værktøj m.m.	45.000
Arbejdstøj	5.000
I alt	652.000

Renholdelse:

Trappevask bureau	204.200
Vinduespolering	95.200
Vejsalt og rengøringsartikler	20.000
Skorstensfejning	1.200
I alt	320.600

El-udgifter

210.000

Administrationsudgifter:

Telefon og adm. godtgørelse	22.400
Varmeregnskab Brunata + rapport	70.000
Kopiering af regnskab	10.000
Kontorartikler	5.000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	5.000
Møder, generalforsamling m.m.	40.000
Sommerfest fastelavn og juletræsarrang	50.000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	25.000
Abonnementer	2.200
Varme: ejendomskontor, DMC og kælderrum	10.000
Diverse	5.000
I alt	244.600

AB Damgården
Budget for 2012

Beløb KR

Administration (incl. moms kr. 58.608) 293.040

Revision 36.500

Udvendig vedligeholdelse:

Maler incl. materialer 700.000

Murerarbejde, sokler m.v. 200.000

Renovering af fuger på gadesiden 380.000

Faldstammer og reparationer 200.000

Blikkenslager 30.000

Elektriker herunder renovering af el i kælder 150.000

Glarmester, glaslister 60.000

Kloakker/ dræn 620.000

Tømrer og snedker 40.000

Gård, vej og have 80.000

Redskaber (DMC) 10.000

Dørlukkere og låsesmed 25.000

Uforudsete udgifter 15.000

Fjernvarme anlæg 150.000

I alt 2.660.000

Renteudgifter:

Nykredit renter og bidrag 1.071.600

Renteindtægter:

Bankrenter -50.000

Tilskud privat byfornyelse -15.000

I alt -65.000

Afskrivninger m.v.:

Afskrivning fjernvarme 301.546

Afskrivning vinduer 429.360

Afskrivning tag 246.456

Afskrivning Sneplov 1.860

I alt 979.222

Udgifter ialt 8.265.902

Resultat -280.902

Tilbageførsel afskrivninger m.v. 979.222

Afdrag prioritetsgæld -1.450.800

Kontant resultat -752.480

AB Damgården

Foreløbigt budget for 2013 og 2014

	Budget 2013 Beløb KR	Budget 2014 Beløb KR
Indtægter		
Boligafgift m.m.	6.536.800	6.536.800
Lejeindtægter	389.600	391.400
Erhvervsleje og kælderleje	236.000	238.000
Salg, ventelistegebyr og div.	20.000	20.000
Salg af boliger og loftsareal	-	-
Damgårdens motionscenter	35.000	35.000
Indtægter i alt	7.217.400	7.221.200
Udgifter		
Skatter og afgifter		
Ejendomsskatter	780.000	817.000
Renovation m.m.	355.000	366.000
Vandafgift	560.000	580.000
Rottebekæmpelse	4.000	4.000
I alt	1.699.000	1.767.000
Forsikringer:		
Ejendomsforsikring	150.000	153.000
Lovpligtig arbejdsskade og traktor	12.000	12.000
I alt	162.000	165.000
Viceværtløn m.v.:		
Viceværter	600.000	620.000
ATP, AER m.v.	8.000	8.000
Dagpengeforsikring	3.500	3.500
Telefon	11.500	12.500
Køb af redskaber, værktøj m.m.	5.000	5.000
Arbejdstøj	5.000	5.000
I alt	633.000	654.000
Renholdelse:		
Trappevask bureau	208.000	212.000
Vinduespolering	97.000	99.000
Vejsalt og rengøringsartikler	20.000	20.000
Skorstensfejning	1.200	1.200
I alt	326.200	332.200
El-udgifter	220.000	230.000
Administrationsudgifter:		
Telefon og adm. godtgørelse	22.400	22.400
Varmeregnskab Brunata + rapport	75.000	80.000
Kopiering af regnskab	10.000	10.500
Kontorartikler	5.000	5.000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	5.000	5.000
Møder, generalforsamling m.m.	40.000	40.000
Sommerfest fastelavn og juletræsarrang	50.000	50.000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	30.000	30.000
Abonnementer	2.400	2.400
Varme: ejendomskontor, DMC og kælderrum	14.000	14.000
Diverse	5.000	5.000
I alt	258.800	264.300

AB Damgården

Foreløbigt budget for 2013 og 2014

	Budget 2013 Beløb KR	Budget 2014 Beløb KR
Administration (incl. moms kr. 60.200/62.000)	301.000	310.000
Revision	37.000	37.500
Udvendig vedligeholdelse:		
Maler incl. materialer	1.000.000	20.000
Murerarbejde, sokler m.v.	200.000	200.000
Renovering af fuger på gadesiden	500.000	500.000
Faldstammer og reparationer	200.000	200.000
Blikkenslager	20.000	20.000
Elektriker	25.000	25.000
Glarmester, glaslister	130.000	130.000
Kloakker/ dræn	500.000	500.000
Tømrer og snedker	20.000	20.000
Gård, vej og have	80.000	80.000
Redskaber (DMC)	10.000	10.000
Dørlukkere og låsesmed	20.000	20.000
Uforudsete udgifter	15.000	15.000
Fjernvarme anlæg	150.000	150.000
I alt	2.870.000	1.890.000
Renteudgifter:		
Nykredit renter og bidrag	1.099.400	1.097.000
Renteindtægter:		
Bankrenter	-50.000,00	-60.000,00
Tilskud privat byfornyelse		
I alt	-50.000	-60.000
Afskrivninger m.v.:		
Afskrivning fjernvarme	301.546	-
Afskrivning vinduer	429.360	429.360
Afskrivning tag	246.456	246.456
Afskrivning Sneplov	1.860	1.860
I alt	979.222	677.676
Udgifter ialt	8.535.622	7.364.676
Resultat	-1.318.222	-143.476
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	979.222	677.676
Afdrag prioritetsgæld	-658.300	-660.000
Kontant resultat	-997.300	-125.800