

Andelsboligforeningen Damgården

Årsrapport 1. januar - 31. december 2015
(25. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Årsrapportens godkendelse	4
Revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 2015.....	8
Balance pr. 31. december 2015.....	9 - 10
Noter 1 - 21	11 - 20
Værdiansættelse af andele	21 - 22
Budget 2016	23 - 24
Foreløbige budgetter for 2017 og 2018.....	25 - 26

Foreningsoplysninger

FORENING :

Andelsboligforeningen Damgården

Hjemstedskommune : København

Ejendom : Matr. nr. 2413 m.fl. Vigerslev København

Beliggenhed : Valby Langgade 226-254, Højdedraget 2-12,
Ålholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65 og Vestervang 5

Antal lejligheder : 196 beboelseslejligheder, 3 erhvervslejemål
I alt 15.425,5 kvm.

Opførelsesår : 1928

Regnskabsperiode 1. januar 2015 - 31. december 2015

BESTYRELSE

Alex Andersen, formand

Johnnie Pjetursson

David Johannesen

Alice Ingvardsen

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 REVISIONSANSPARTSSELSKAB

Årsrapportens godkendelse

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Damgården skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger, herunder notekrav og nøgletal.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som er ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelskurs på kr. 5.740 til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den / 2016

Administrator:

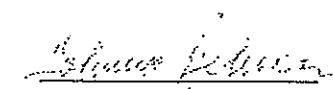
Qvortrup Administration A/S

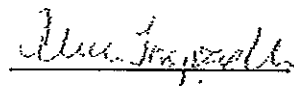
København, den 16/3 2016

I bestyrelsen:


Alex Andersen


David Johannesen


Johannes Pjetursson


Alice Ingvarðsen


Søren Hansen

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2016

dirigent

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Damgården

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Damgården for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en forening.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæring

Konklusion

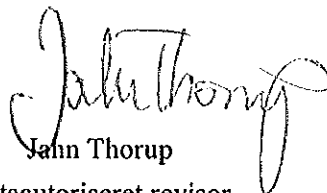
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en forening.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Damgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2015. Resultatbudgettet har ikke være underlagt revision. De i årsrapporten anførte budgetter for 2016 samt foreløbige budgetter for 2017 og 2018 har ej heller været underlagt revision.

København, den 16. marts 2016

Advisor Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab


Jahn Thorup

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Damgården er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Indtægter

Boligafgift og leje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

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

Installationer og driftmidler måles (optages) til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger er baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider :

Vinduesprojekt : 20 år

Tagreovering : 40 år

Traktor : 10 år

Altaner : 30 år

Tilgodehavender

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kursværdi på balancedagen.

Øvrig gæld

Øvrig gæld måles til nominel værdi på balancedagen.

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015

<u>Budget 2015</u>		<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>INDTÆGTER</u>			
7.164.540	Boligafgift		7.162.319	7.097.225
431.660	Lejeindtægt.....	1	472.998	456.132
70.000	Diverse indtægter.....	2	103.976	133.891
20.000	Renteindtægter.....	3	15.288	39.184
<u>7.686.200</u>	<u>INDTÆGTER I ALT</u>		<u>7.754.581</u>	<u>7.726.432</u>
	<u>UDGIFTER</u>			
1.886.632	Prioritetsydelse.....		1.909.178	2.080.930
<u>769.922</u>	<u>Heraf prioritetsafdrag.....</u>		<u>754.117</u>	<u>663.951</u>
1.116.710	Prioritetsrenter.....		1.155.061	1.416.979
1.778.010	Ejendomsskatter og afgifter.....	4	1.835.926	1.768.061
156.500	Forsikringer.....	5	156.467	154.037
786.500	Viceværterløn m.m.....	6	737.605	721.093
261.500	Renholdelse.....	7	227.406	232.130
216.000	El		175.734	209.739
309.600	Administrationshonorar.....		309.535	303.465
29.000	Revision- og regnskabsassistance.....		28.000	28.000
0	Revision- og regnskabsas. reg. tidl. år		0	- 9.500
319.000	Administrationsudgifter.....	8	268.901	340.705
4.390.000	Vedligeholdelse.....	9	2.691.826	2.768.951
970.898	Afskrivninger.....	10	976.755	970.898
0	Kurstab og låneomkostninger		877.779	0
0	Skat af årets indkomst.....		0	0
<u>10.333.718</u>	<u>UDGIFTER I ALT</u>		<u>9.440.995</u>	<u>8.904.558</u>
<u>- 2.647.518</u>	<u>ÅRETS RESULTAT.....</u>		<u>- 1.686.414</u>	<u>- 1.178.126</u>
- 2.647.518	Årets resultat.....		- 1.686.414	- 1.178.126
- 769.922	Prioritetsafdrag.....		- 754.117	- 663.951
- 3.417.440			- 2.440.531	- 1.842.077
0	Fortjeneste ved salg af andele		0	1.314.678
<u>970.898</u>	<u>Afskrivninger og henlæggelser.....</u>		<u>976.755</u>	<u>970.898</u>
<u>- 2.446.542</u>	<u>KONTANT RESULTAT.....</u>		<u>- 1.463.776</u>	<u>443.499</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen	11	205.982.254	206.000.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2014 kr. 206.000.000)			
Altaner	12	8.170.882	8.420.256
Traktor m.m.....	13	17.223	21.955
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>214.170.359</u>	<u>214.442.211</u>
 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Kassebeholdning.....		4.367	10.000
Bankindeståender.....	14	7.467.512	8.411.270
Tilgodehavende leje og boligafgift (restance).....		75.688	22.123
Tilgodehavende forsikringserstatninger		14.750	0
Andre tilgodehavender.....	15	26.477	135.134
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>7.588.794</u>	<u>8.578.527</u>
 <u>AKTIVER IALT</u>		<u><u>221.759.153</u></u>	<u><u>223.020.738</u></u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
EGENKAPITAL	16	189.163.113	188.011.728
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Prioritetsgæld.....	17	31.255.533	33.287.644
Forudbetalt husleje og depoter.....		100.000	65.933
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>31.355.533</u>	<u>33.353.577</u>
 Varmeregnskab:			
Indgået a'conto.....		1.390.004	1.361.612
Afholdt a'conto.....		- 1.085.876	- 1.229.663
		304.128	131.949
Uafregnede salg.....		421.107	651.958
Forudbetalt boligafgift (restancekonto).....		40.561	84.227
Anden gæld	18	49.261	49.261
Kreditorer og skyldige omkostninger.....	19	420.091	732.700
Mellemregning med administrator.....		5.359	5.338
Skyldig selskabsskat.....		0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.240.507</u>	<u>1.655.433</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		 <u>32.596.040</u>	 <u>35.009.010</u>
 PASSIVER I ALT.....		 <u>221.759.153</u>	 <u>223.020.738</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

STATSAUÐHORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER

Budget 2015	<u>Note 1 - Lejeindtægt</u>	2015	2014
371.660	Lejeindtægt.....	290.190	307.291
	Erhvervslejeindtægt	120.146	84.451
60.000	Kælderleje m.m.....	62.662	64.390
0	Hensættelse i h.t. boligreg. lovens § 18 B.....	0	0
0	Modregnet i vedligeholdelse.....	0	0
<u>431.660</u>		<u>472.998</u>	<u>456.132</u>
 <u>Note 2 - Diverse indtægter</u>			
25.000	Salær for salg af andelslejligheder.....	45.801	83.191
0	Ventelistegebyr.....	9.425	3.600
45.000	Kontingent DMC.....	48.750	43.200
0	Ikke udført vedligeholdelse fraflytter	0	3.900
<u>70.000</u>		<u>103.976</u>	<u>133.891</u>
 <u>Note 3 - Renteindtægter</u>			
20.000	Bank	15.288	39.184
<u>20.000</u>		<u>15.288</u>	<u>39.184</u>
 <u>Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter</u>			
856.170	Ejendomsskatter	856.164	850.360
432.310	Renovation.....	433.244	432.834
485.000	Vandafgift	541.986	481.159
4.530	Rottebekæmpelse m.m.....	4.532	3.708
<u>1.778.010</u>		<u>1.835.926</u>	<u>1.768.061</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2015	<u>Note 5 - Forsikringer</u>	2015	2014
143.700	Ejendom.....	143.678	141.803
	{ Glas, netto.....	0	- 358
12.800	{ Motorkøretøj.....	8.583	8.489
	{ Lovpligtig arbejdsskade	4.206	4.103
<u>156.500</u>		<u>156.467</u>	<u>154.037</u>

Note 6 - Viceværtløn m.m.

727.500	Løn vicevært.....	715.352	685.772
0	Vicevært, bureau	36.781	0
0	Lønrefusion.....	- 49.237	0
	{ Regulering, feriepengeforpligtelse.....	0	0
8.000	{ ATP, AER, barselsfond m.v.....	9.370	8.925
14.000	Dagpengeforsikring.....	4.796	5.969
10.000	Arbejdstøj.....	1.197	10.576
12.000	Telefon.....	6.555	9.851
15.000	Værktøj, redskaber m.v.....	12.791	0
<u>786.500</u>		<u>737.605</u>	<u>721.093</u>

Note 7 - Renholdelse

200.000	Trappevask, bureau.....	192.591	196.950
40.000	Vinduespolering, bureau incl. kældervinduer.....	32.300	27.880
1.500	Skorstensfejning	1.500	1.463
20.000	Saltning og rengøringsartikler.....	1.015	5.837
<u>261.500</u>		<u>227.406</u>	<u>232.130</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2015	<u>Note 8 - Administrationsudgifter</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
0	Tomgangsel og -varme.....	6.682	3.170
14.000	Varme, kontor, fest - og motionslokale.....	17.037	15.898
0	Hybrid netto.....	- 12.468	- 4.110
2.600	Abonnementer.....	1.767	1.527
40.000	Varmeregnskab incl. kontrolrapport (5.874).....	78.300	76.840
25.900	Telefon- og adm.godtgørelse bestyrelsen.....	25.900	25.900
9.500	Kopiering af årsrapporter.....	9.500	9.500
0	Stempel og gebyrer.....	900	306
20.000	Kontorartikler, porto og inventar m.m.....	8.619	16.146
0	It-forbindelse	17.746	0
12.000	Hjemmeside	0	15.834
50.000	Bestyrelses- og beboermøder m.v.....	41.666	38.880
	Arrangementer:		
50.000	{Udgifter.....	91.732	0
	{Indtægter.....	- 32.429	0
0	Gaver og blomster.....	0	2.108
70.000	Diesel og reparation af traktor m.v.....	0	70.856
20.000	Materiel og maling motionslokale	13.754	56.812
0	Udlejningsomkostninger	0	10.813
	Indgået tidligere afskrevet		
0	tilgodehavende hos lejere m.v.....	- 13.278	0
5.000	Diverse.....	13.473	225
<u>319.000</u>		<u>268.901</u>	<u>340.705</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Budget 2015	<u>Note 9 - Vedligeholdelse ordinær</u>	2015	2014
0	Maler.....	0	0
50.000	Murer.....	25.594	23.450
30.000	Snedker og tømrer	12.759	3.491
30.000	Blikkenslager.....	52.378	57.355
200.000	Elektriker	188.640	192.835
0	Elektriske artikler.....	49.514	8.232
0	Glarmester.....	669	0
150.000	Gård, vej og have	100.249	113.580
0	Vedligeholdelse af legeplads	75.870	33.250
0	Selvrisiko forsikring.....	3.634	12.457
25.000	Dørtelefoner	7.654	29.186
20.000	Låsesmed.....	27.961	9.060
275.000	Varmeanlæg.....	179.349	111.083
25.000	Diverse.....	15.014	39.320
805.000		739.285	633.299
0	Hensættelse i h.t. boligregul.lov § 18 B.....	0	0
805.000		739.285	633.299
<u>Note 9 A -Genopretning/reovering vedligeholdelse</u>			
525.000	Murer, rep. af fuger på gadesiden.....	483.045	0
250.000	Levering og udskiftning af varmemålere	226.406	0
110.000	Levering og montering af nye porte	96.575	0
0	Tømrer og snedker, skralderum	0	658.438
1.500.000	Blikkenslager, reparation af faldstammer.....	723.442	601.794
1.000.000	Maler, trapper og linoleum	351.155	0
0	Glarmester, udskiftning af glaslister.....	0	189.763
200.000	Kloak/dræn.....	71.918	685.657
3.585.000		1.952.541	2.135.652
4.390.000	Vedligeholdelse i alt	2.691.826	2.768.951

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

<u>Note 10 - Afskrivninger</u>	2015	2014
429.360 Vinduesprojekt 5%	435.220	429.360
246.456 Tagrenovering 1/40	246.456	246.456
4.732 Sneplov og saltspreder, 10%	4.729	4.732
290.350 Altaner 1/30	290.350	290.350
<u>970.898</u>	<u>976.755</u>	<u>970.898</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.....	- 7.538.641	
Afskrevet for året, 4% (i alt 100%).....	0	0
	0	0
<u>Vinduesprojekt</u>		
Anskaffelsessum fra tidligere år.....	8.587.201	
Afskrevet tidligere år.....	-8.151.981	
Afskrevet for året, 5% (20. år).....	-435.220	0
	0	435.220
<u>Tagrenovering</u>		
Afholdte udgifter, primo	9.858.245	
Afskrevet tidligere år.....	-2.711.016	
Afskrevet for året 1/40 (11. år)	-246.456	6.900.773
	6.900.773	7.147.229
<u>IT-forbindelse</u>		
TDC internet.....	1.567.762	
Indbetalt amortisering tidligere år.....	-1.550.016	
Restafskrivning	-17.746	
Indbetalt amortisering indeværende år.....	0	0
	0	17.746
	28.727.761	29.427.183
Opskrivning til ejendomsværdi pr. 1/10 2014:		
Opskrivning primo	176.572.817	
Årets regulering	681.676	177.254.493
	177.254.493	176.572.817
	205.982.254	206.000.000

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

<u>Note 12 - Altaner</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Foreløbigt afholdte udgifter håndværkere	9.432.371	9.391.395
Advokat for byggestyring	302.500	302.500
Gebyrer byggesagsbehandling	52.940	52.940
Renter	26.966	26.966
Låneomkostninger kreditforeningslån	135.016	135.016
	<u>9.949.793</u>	<u>9.908.817</u>
Indbetalinger	-1.198.211	-1.198.211
	8.751.582	8.710.606
Afskrevet tidligere år.....	-290.350	
Afskrevet for året 1/30 (2. år)	-290.350	-290.350
	<u>8.170.882</u>	<u>8.420.256</u>

Note 13 - Traktor m.m.

Anskaffelsessum traktor.....	315.000	315.000
Anskaffelsessum saltspreder.....	28.720	28.720
Anskaffelsessum sneplov	18.591	18.591
	<u>362.311</u>	<u>362.311</u>
Afskrevet tidligere år.....	340.356	
Afskrevet for året 10% (10 år).....	2.872	
Afskrevet for året 10% (4. år).....	1.860	340.356
	<u>17.223</u>	<u>21.955</u>

Note 14 - Bankindeståender

Danske Bank (0,00 %)	0	730.193
Nordea, driftskonto (0,15 %)	0	151.573
Nykredit, erhvervskonto (0,20 %)	6.707.650	6.036.537
Nykredit, erhvervskonto (0,50 %)	3.104	3.104
FIH Erhvervsbank, aftalekonto (3,75 %)	0	736.784
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto (0,90 %)	756.758	753.079
	<u>7.467.512</u>	<u>8.411.270</u>

Note 15 - Andre tilgodehavender

Mellemregning med andelshavere	4.673	1.144
Tilgodehavende lønrefusion og sygedagpenge	21.804	0
Tilgodehavende varmeafregning fra HOFOR.....	0	74.590
Vandafregning	0	59.400
	<u>26.477</u>	<u>135.134</u>

ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

NOTER - fortsat

Note 16 - Egenkapital	Saldo primo	Årets bevægelser	Saldo ultimo
Andelsindskud.....	2.569.371	0	2.569.371
Opskrivning af ejendommen	176.572.817	681.676	177.254.493
Kursregulering af prioritetsgæld	- 849.359	2.156.123	1.306.764
Fortjeneste ved salg af andel.		0	
Overført resultat.....	9.718.899	- 1.686.414	8.032.485
	<u>188.011.728</u>	<u>1.151.385</u>	<u>189.163.113</u>

Note 17 - Prioritetsgæld	Oprindelig	Restgæld	Kursværdi
Nykredit 2,3568% (restløbetid 27,5 år).....	32.981.000	32.562.297	31.255.533
Nykredit 3,7936% (indfriet).....	25.100.000	0	0
Nykredit 3,5284% (indfriet).....	8.696.000	0	0
	<u>66.777.000</u>	<u>0</u>	<u>31.255.533</u>

	Renter	Afdrag
Nykredit 2,3568% (udløb 2042).....	469.610	418.704
Nykredit 3,7936% (indfriet).....	512.192	249.802
Nykredit 3,5284% (indfriet).....	173.259	85.611
	<u>1.155.061</u>	<u>754.117</u>

Note 18 - Anden gæld	2015	2014
Feriepengeforpligtelse viceværter	47.521	47.521
Feriegiro.....	0	0
ATP m.m.....	1.740	1.740
	<u>49.261</u>	<u>49.261</u>

Note 19 - Kreditorer og skyldige omkostninger

Kreditorer.....	330.937	507.936
Revision og kopiering	37.500	37.500
Udlæg vurderinger	7.750	18.250
HOFOR, varme	43.904	169.014
	<u>420.091</u>	<u>732.700</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.

NOTER - fortsat

Note 21 - Nøgletal

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

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	188	14.615
Beboelseslejemål	8	544
Erhvervslejemål	3	267
	<u>199</u>	<u>15.426</u>

Fordelingstal

Det oprindelige fordelingstal/andelsindskud benyttes ved opgørelse af andelsværdien.

Boligernes areal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften.

Foreningen/ejendommen

Foreningen er stiftet i 1990

Ejendommen er opført i 1928

Hæftelse

Den enkelte andelshaver hæfter ikke for mere end der er betalt for andelen

Vurderingsprincip/reserver

kr. pr. kvm total

Den offentlige vurdering er anvendt som vurderingsprincip til beregning af andelsværdien.

Ejendommens værdi ved dette princip/pr. kvm	205.982.254	13.353
Generalforsamlingsdbestemte reserver/pr. kvm	42.703.167	2.768
Reserver i procent af ejendomsværdi	20,7	

NOTER - fortsat

Note 21 - Nøgletal - fortsat

Tilskud

Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning. Foreningen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jfr. Lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.m.(lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)

Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul. (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	490
Erhvervslejeindtægt pr. andelsbolig-kvm	450
Boliglejeindtægter pr. andelsbolig-kvm.....	533
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels kvm (forrige år).....	0
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels kvm (sidste år).....	-81
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels kvm (i år).....	-115
Foreslået andelsværdi, gns. kr. pr. andels kvm	10.022
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver, gns. kr. pr. andels kvm.....	1.711
Teknisk andelsværdi, gns. kr. pr. andels kvm	11.733

Vedligeholdelse	Forrige år	Sidste år	I år
Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr.kvm	32	41	48
Vedligeholdelse, genopretning/renovering,.....	129	138	127
Vedligeholdelse, i alt kr. pr. kvm	161	180	175

Finansielle forhold	I %
Friværdi (gældsforpligtelser fratrukket ejendommens regnskabsmæssige værdi	84

Afdrag	Forrige år	Sidste år	I år
Årets afdrag pr. andels kvm	32	45	52

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet udfra en af følgende tre metoder.

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel.

Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	<u>Anskaffel- sespris</u>	<u>Mægler vurdering</u>	<u>Ejendoms- vurdering</u>
Egenkapital ifølge balance.....	189.163.113		189.163.113
Regulering af ejendommens værdi.....	- 177.254.493		0
Kursregulering af prioritetsgæld.....	- 1.306.764		0
ANDELENES VÆRDI	<u>10.601.856</u>		<u>189.163.113</u>
Andelsindskud, excl. egen andel.....	<u>2.551.567</u>		<u>2.551.567</u>
Andelenes maksimale kurs.....	<u>415,50</u>		<u>7.413,61</u>

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat

Bestyrelsen foreslår følgende

andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2015.....		189.163.113
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:		
Hensat primo	-41.550.000	
Regulering for året	-1.153.167	- 42.703.167
Andelsværdi for 2015		<u>146.459.946</u>
Andelskronens kurs for 2015 (146.459.946 : (2.569.371- 17.804)).....		<u>5.740,00</u>

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kurs kr. 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 2016

Budget 2016
Beløb KR

Indtægter

Boligafgift incl. Allaner	7.322.000
Lejere	262.350
Erhvervsleje og kælderleje	213.200
Salg, ventelstegebyr og div.	40.000
Salg af bollger og loftsareal	1.075.400
Damgårdens motionscenter	48.000
Indtægter i alt	8.960.950

Udgifter

Skatter og afgifter

Ejendomsskatter	866.200
Renovation m.m.	424.850
Vandafgift	560.000
Roltebekæmpelse	4.600
I alt	1.845.650

Forsikringer:

Ejendomsforsikring	147.000
Lovpligtig arbejdsskade og traktor	12.500
I alt	159.500

Viceværtløn m.v.:

Viceværter	740.000
ATP, AER m.v.	8.000
Dagpengeforsikring	14.000
Telefon	8.000
Køb af redskaber, værktøj m.m.	15.000
Arbejdstøj	10.000
I alt	795.000

Renholdelse:

Trappevask bureau	234.000
Vinduespolering	60.000
Vejsalt og rengøringsartikler	10.000
Skorstensfejning	1.550
I alt	305.550

El-udgifter

200.000

Administrationsudgifter:

Telefon og adm. godtgørelse	25.900
Varemeregnskab Minol + rapport	45.000
Hjemmeside	5.000
Kopiering af regnskab	9.500
Kontorartikler	15.000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	10.000
Møder, generalforsamling m.m.	50.000
Sommerfest fastelavn og juletræssarrang	50.000
Reparation af maskiner, diesel m.m.	30.000
Abonnementer	2.800
Varme: ejendomskontor, DMC og kælderrum	14.000
Diverse	6.000
I alt	262.000

AB Damgården
Budget for 2016

Beløb KR

Administration 315.725

Revision 28.500

Udvendig vedligeholdelse:

Renovering af hovedtrapper	3.770.000
Murerarbejde	100.000
Renovering af fuger på gadesiden	300.000
Faldstammer og reparationer	10.000
Blikkenslager	30.000
Elektriker	250.000
Glarmester,	5.000
Kloakker/ dræn	300.000
Tømrer og snedker	20.000
Gård, vej og have	150.000
Ny asfalt på Højdedraget	250.000
Redskaber (DMC)	30.000
Dørtlukkere og låsesmed	30.000
Dørpumper på portene Højdedraget, Bramslykkevej og Valby Langgade	120.000
Dørtelefoner	20.000
Uforudsete udgifter	10.000
Fjernvarme anlæg	250.000
I alt	5.645.000

Renteudgifter:

Nykredit renter og bidrag 921.154

Renteindtægter:

Bankrenter -5.000
I alt -5.000

Afskrivninger m.v.:

Afskrivning allaner	290.350
Afskrivning tag	246.456
Afskrivning Snøplov og saltspreder	4.732
I alt	541.538

Udgifter ialt 11.014.617

Resultat -2.053.667

Tilbageførsel afskrivninger m.v. 547.398
Afdrag prioritetsgæld -852.310

Kontant resultat -2.358.579

Underskud dækkes af bankbeholdning

AB Damgården

Foreløbigt budget for 2017 og 2018

	Budget 2017 Beløb KR	Budget 2018 Beløb KR
Indtægter		
Boligafgift incl. Altaner	7.427.000	7.427.000
Regulering af boligafgift med 1 kr. pr. m ²	-	175.000
Lejeindtægter	236.240	240.960
Erhvervsleje og kælderleje	219.000	223.000
Salg, ventellstegebyr og div.	40.800	41.600
Salg af boliger og loftsareal	-	-
Damgårdens motionscenter	48.980	48.980
Indtægter i alt	7.972.000	8.156.520
Udgifter		
Skatter og afgifter		
Ejendomsskatter	890.400	926.000
Renovation m.m.	435.470	446.360
Vandafgift	570.000	580.000
Rollebekæmpelse	4.750	4.900
I alt	1.900.620	1.957.260
Forsikringer:		
Ejendomsforsikring	150.700	154.500
Lovpligtig arbejds-skade og traktor	13.500	14.000
I alt	164.200	168.500
Viceværtløn m.v.:		
Viceværter	767.000	797.000
ATP, AER m.v.	8.200	8.400
Dagpengeforsikring	14.400	14.700
Telefon	10.000	10.000
Køb af redskaber, værktøj m.m.	15.000	15.000
Arbejdstøj	10.000	10.000
I alt	824.600	855.100
Renholdelse:		
Trappevask bureau	284.280	292.800
Vinduespolering	62.000	64.000
Vejsalt og rengøringsartikler	10.000	10.000
Skorstensfejning	1.600	1.650
I alt	357.880	368.450
Ei-udgifter	206.000	212.000
Administrationsudgifter:		
Telefon og adm. godtgørelse	25.900	25.900
Varmeregnskab Minol + rapport	46.500	47.000
Hjemmeside	5.000	5.000
Kopiering af regnskab	10.000	10.200
Kontorartikler	15.000	15.000
Kontorinventar og øvrige småanskaffelser	10.000	10.000
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
Varmer: ejendoms kontor, DMC og kælderrum	14.000	14.000
Diverse	5.000	5.000
I alt	264.000	264.800

AB Damgården
Foreløbigt budget for 2017 og 2018

	Budget 2017 Beløb KR	Budget 2018 Beløb KR
Administration	322.000	328.400
Revision	29.500	30.000
Udvendig vedligeholdelse:		
Renovering af bagtrapper	2.395.000	-
Murerarbejde	100.000	100.000
Renovering af fuger på gadesiden	200.000	500.000
Faldstammer og reparationer	5.000	5.000
Blikkenslager	35.000	35.000
Elektriker	50.000	50.000
Kloakker/ dræn	200.000	400.000
Tømrer og snedker	5.000	5.000
Gård, vej og have	155.000	160.000
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	160.000
I alt	3.375.000	1.485.000
Renteudgifter:		
Nykredit renter og bidrag	896.600	871.450
Renteindtægter:		
Bankrenter	-5.000,00	-5.000,00
	-5.000	-5.000
Afskrivninger m.v.:		
Afskrivning altaner	290.350	290.350
Afskrivning tag	246.456	246.456
Afskrivning Sneplov	4.732	4.732
I alt	541.538	541.538
Udgifter ialt	8.876.938	7.077.498
Resultat	-904.938	1.079.022
Tilbageførsel afskrivninger m.v.	541.538	541.538
Afdrag prioritetsgæld	-872.580	-893.350
Kontant resultat	-1.235.980	727.210

Underskud dækkes af bankbeholdning