

ANDELSBOLIGFORENINGEN UDBYGÅRD

CVR-nr. 19 29 24 44

ÅRSRAPPORT 2014/15

**CHR. MORTENSEN
REVISIONSFIRMA**

Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

cm@cmrevision.dk

www.cmrevision.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

INDHOLD

	Side
Bestyrelsens beretning	
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelse og administrators beretning	3
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Årsregnskab 1. juli 2014 – 30. juni 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance 30. juni	9
Noter	11
Diverse opgørelser	
Lovkrævede nøgleoplysninger	18
Opgørelse af andelens værdi	21
Likviditetsoversigt	22
Opgørelse af skattepligtig indkomst	23-25
Budget forslag	26

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Udbygård
Udbygade 1-13, Asnæsgade 2
Stevnsgade 2-16, Sjællandsgade 15
2200 København N

Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

Bestyrelse Claus Nielsen, formand
Christine Wolfhagen
Sanne Robertsen
Niclas Milvert
Anne Allan

Revision Chr. Mortensen • Revisionsfirma
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Adelgade 15
1304 København K

Administrator Advokat Bonnie R. Mürsch
Gothersgade 109
1123 København K

BESTYRELSENS BERETNING

Aktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive boligforeningen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende.

Årets resultat er stærkt påvirket af det igangværende vinduesprojekt, men på trods heraf tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 30. juni 2015 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

BESTYRELSE OG ADMINISTRATORS PÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015 for Andelsboligforeningen Udbygård.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. september 2015

Claus Nielsen
Formand

Sanne Robertsen

Christine Wolfhagen

Niclas Milvert

Anne Allan

Administrator

Bonnie R. Mürsch

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den / 2015

Dirigent:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Udbygård

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Udbygård for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter. Vi har ikke revideret de anførte budgettal.

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 foreningens 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 foreningens 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.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Udbygård har i overensstemmelse med god skik for andelsboligforeninger, som sammenligningstal, medtaget på sidste side i årsregnskabet, bestyrelsens forslag til resultatbudget for det kommende år. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Udtalelse om bestyrelsens beretning

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsens beretning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsens beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14. september 2015

Chr. Mortensen • Revisionsfirma

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Bent Kofoed
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder. Herudover har foreningen valgt at følge reglerne for klasse B om bestyrelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt er indregnet i resultatopgørelsen til den på generalforsamlingen fastsatte leje.

Alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.

Øvrige indtægter er indregnet med fuld periodisering.

Udgifter

Øvrige udgifter består af ejendomsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, renholdelsesomkostninger, lønomkostninger og administrative omkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen som den del, der kan henføres til årets resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til handelsværdi (valuarvurdering), der afskrives ikke på bygninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige materielle anlægsaktiver optages til anskaffelsessum med fradrag for akkumulerede afskrivninger, der afskrives således:

Internet-installation	25 år
Vaskeri anlæg	25 år
EI-installationer	25 år
Toiletter vedr. lejemål	10 år
Fejemaskine	10 år
Legeplads	5 år

Finansielle anlægsaktiver

Kurstab optages til nominal værdi, der afskrives henover lånenes løbetid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for eventuelt betalt acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til kursværdi på balancedagen.

Prioritetsgæld måles til dagsværdi på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JULI – 30. JUNI

	Note	2014/15	2013/14
Boligafgift		4.226.337	4.147.420
Lejeindtægter		1.166.437	1.111.426
Vaskeriindtægter		91.002	91.109
Ventelistegebyrer		9.700	4.800
INDTÆGTER I ALT		5.493.476	5.354.755
Prioritetsrenter	1	-890.309	-916.921
Ejendomsskat, inkl. vand		-1.006.026	-908.176
Ejendomsomkostninger	2	-323.592	-212.422
Administrative omkostninger m.v.	3	-370.858	-338.564
Lønninger og gager	4	-573.759	-480.553
Vedligeholdelsesomkostninger	5	-800.507	-852.673
Vinduesprojekt	6	-5.253.224	-166.375
Vaskeri		-51.666	-19.111
Indvendig vedligeholdelse		-24.491	-24.209
Afskrivninger	7	-70.036	-115.176
Erstatning fra forsikring		0	85.095
Låneomkostninger		-200	0
Finansielle indtægter m.v.	8	3.497	3.444
Finansielle udgifter m.v.		0	-5.000
UDGIFTER I ALT		-9.361.171	-3.950.641
ÅRETS RESULTAT		-3.867.695	1.404.114
Resultatdisponering			
Årets afdrag på prioritetsgæld		457.631	440.432
Overført resultat		-4.325.326	963.682
		-3.867.695	1.404.114

I boligafgift er medtaget Bo-af afgift på kr. 73.138 (kr. 89.052 sidste år).

BALANCE PR. 30. JUNI

AKTIVER

	Note	2014/15	2013/14
Ejendommen i alt		165.500.000	146.000.000
Materielle anlægsaktiver	9	165.500.000	146.000.000
ANLÆGSAKTIVER		165.500.000	146.000.000
Tilgodehavende vedrørende dørblændinger		57.500	57.500
Tilgodehavende vedrørende arealudvidelse		0	9.013
Restancer		8.490	12.929
Tilgodehavender		65.990	79.442
Likvide beholdninger	10	1.396.312	2.506.301
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.462.302	2.585.743
AKTIVER		166.962.302	148.585.743

BALANCE PR. 30. JUNI

PASSIVER

	Note	2014/15	2013/14
Andelskapital		2.700.549	2.700.549
Indbetalt merværdi		6.242.847	6.242.847
Opskrivningsfond		133.576.454	113.784.211
Overført resultat		-15.801.587	-11.476.261
Afdrag på prioritetsgæld		13.005.568	12.547.937
EGENKAPITAL	11	139.723.831	123.799.283
Prioritetsgæld		22.881.858	23.561.696
Langfristede gældsforpligtelser	12	22.881.858	23.561.696
Varmeregnskab 13/14		0	141.447
Varmeregnskab 14/15		164.434	0
Deponeringer, køb og salg af lejligheder		122.462	136.178
Forudbetalt boligafgift		15.576	20.479
Forudbetalt leje		10.457	10.457
Deposita		39.046	39.046
Skyldige omkostninger	13	2.688.259	275.019
Mellemregning, loftsudvidelser		178.263	249.936
Mellemregning, altanprojekt		761.424	0
Indvendig vedligeholdelse		376.692	352.202
Kortfristede gældsforpligtelser		4.356.613	1.224.764
GÆLDSFORPLIGTELSE		27.238.471	24.786.460
PASSIVER		166.962.302	148.585.743
Eventualposter	14		

NOTER

	2014/15	2013/14
1 Prioritetsrenter m.v.		
Nykredit, tilpasningslån 2033	49.830	64.906
Nykredit, tilpasningslån 2037	292.212	292.212
Nykredit, 3,36%	548.267	559.803
	890.309	916.921
2 Ejendomsomkostninger		
Forsikringer	113.000	101.244
El og gas inkl. gårdlys	82.830	66.813
Vinduespolering	0	26.240
Graffiti afrensning, vandskade m.v.	37.886	18.125
Skybrud	89.876	0
	323.592	212.422
3 Administrative omkostninger		
Internet, netto	727	-22
Hjemmeside	16.650	0
Administrationshonorar, inkl. moms	150.000	150.000
Kontorhold	40.833	28.156
Bestyrelsesgodtgørelse	14.800	16.100
Revisionshonorar	36.525	35.975
Bankgebyrer m.v.	17.330	15.367
Møder og generalforsamling m.v.	9.684	3.739
Mobiltelefoner og telefon	7.035	9.492
Gårdfester, kurser, gaver m.v.	16.964	19.539
Valuarvurdering	18.750	18.750
ABF, kontingent	12.925	12.788
Kurser mv.	8.861	3.511
Gebyrer, udsættelser, fogedsager m.v. (udlæg)	0	-15.836
Varmeregnskabshonorar	24.281	23.426
Varmedifference	-4.507	924
Tyveri	0	4.000
Tab vedr. andele	0	12.655
	370.858	338.564
4 Lønninger og gager		
Vicevært	259.695	355.513
Trappevask	166.300	0
Bestyrelseshonorar	141.284	120.000
ATP m.v.	6.480	5.040
	573.759	480.553

NOTER

	2014/15	2013/14
5 Vedligeholdelsesomkostninger		
VVS-arbejde, inkl. rørbrud	327.645	87.805
VVS-arbejde, udskiftning af ventiler	0	145.074
VVS-arbejde, udskiftning af faldstamme	0	53.569
VVS-arbejde, installation af højvandslukkere	104.230	0
Tømrer og snedker	69.564	2.910
El-installatør	50.103	87.624
El-installatør, vedr. øvelokale	0	16.662
Murer arbejde	4.159	1.145
Glarmester	3.216	15.703
Vedligeholdelse centralvarme anlæg	0	119.417
Foreningslokale	45.744	9.774
Kloakarbejde	0	96.219
Låseservice m.v.	24.396	26.558
Rottebekæmpelse	6.625	35.524
Gård og vejanlæg	46.453	23.759
Anden vedligeholdelse	118.372	59.055
Rydning loftrum	0	71.875
	800.507	852.673
6 Større vedligeholdelsesprojekter		
Projekt, udskiftning af vinduer	4.675.090	0
Tilsyn, arkitektrådgivning vedr. vinduer	578.134	166.375
	5.253.224	166.375
7 Afskrivninger		
Legeplads	0	29.246
Vaskerianlæg	10.038	10.038
Kurstab	5.152	4.887
Fælleslokaler	2.847	2.847
Internet	20.697	20.697
Toiletter vedr. lejemaal	0	16.158
El-installationer, trappeopgange	31.302	31.303
	70.036	115.176
8 Finansielle indtægter m.v.		
Bank	3.602	2.411
GI konto	2.011	982
Ventelistekonto, netto	-2.116	51
	3.497	3.444

NOTER

	2014/15	2013/14
9 Materielle anlægsaktiver		
Ejendommen		
Anskaffelses pris 1. juli	19.545.505	19.545.505
	19.545.505	19.545.505
Arealudvidelse		
Anskaffelses pris 1. juli	4.961.503	4.961.503
	4.961.503	4.961.503
Opskrivning ejendom		
Opskrivning 1. juli	115.243.091	112.732.802
Årets regulering	19.564.885	2.510.289
	134.807.976	115.243.091
Fjernvarmeinstallation		
Installation af fjernvarme 1996/97 og 1997/98	6.704.250	6.704.250
Heraf anset som vedligeholdelse, 25%	-1.676.062	-1.676.062
	5.028.188	5.028.188
Internetinstallation (2004/05)		
Saldo primo	289.805	308.502
Afskrivning, 4% af kr. 467.426	-18.697	-18.697
	271.108	289.805
Internetinstallation (2009/10)		
Saldo primo	42.000	44.000
Afskrivning, 4% af kr. 50.000	-2.000	-2.000
	40.000	42.000
Vaskerianlæg (2011/12)		
Saldo primo	220.836	230.874
Afskrivning, 4% af kr. 250.950	-10.038	-10.038
	210.798	220.836

NOTER

	2014/15	2013/14
Legeplads (2009/10)		
Saldo primo	0	29.246
Afskrivning, 20% af kr. 146.238	0	-29.246
	0	0
Toiletter vedr. lejemål (2004/05)		
Saldo primo	0	16.158
Afskrivning, 10% af kr. 161.562	0	-16.158
	0	0
Ombygning fælleslokale (2005/06)		
Saldo primo	44.128	46.975
Afskrivning, 4% af kr. 71.175	-2.847	-2.847
	41.281	44.128
El-installationer trappeopgange (2008/09) + (2009/10)		
Saldo primo	624.944	656.247
Afskrivning, 4% af kr. 782.573	-31.303	-31.303
	593.641	624.944
Ejendommen i alt	165.500.000	146.000.000
10 Likvide beholdninger		
Kasser (bestyrelseskasse og viceværtskasse)	5.651	11.435
Danske Bank, 062-7402, ventelistekonto	36.075	28.491
Danske Bank, 56-65204, driftskonto	306.281	2.283.079
Danske Bank, 56-86082, opsparingskonto	14.477	14.459
Danske Bank, 11554547 (opsparingskonto, altaner)	761.424	0
Indestående Grundejernes Investeringsfond §18 og 18b	272.404	168.837
	1.396.312	2.506.301

NOTER

	2014/15	2013/14
11 Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo pr. 1. juli	2.700.549	2.700.549
Indskudt i året	0	0
Saldo pr. 30. juni	2.700.549	2.700.549
Indbetalt merværdi		
Saldo pr. 1. juli	6.242.847	6.242.847
Indbetalt i året	0	0
Saldo pr. 30. juni	6.242.847	6.242.847
Opskrivningsfond		
Saldo pr. 1. juli	113.784.211	111.917.922
Årets regulering (ejendom og prioritetsgæld)	19.792.243	1.866.289
Saldo pr. 30. juni	133.576.454	113.784.211
Overført resultat		
Saldo pr. 1. juli	-11.476.261	-12.439.943
Årets resultat	-4.325.326	963.682
Saldo pr. 30. juni	-15.801.587	-11.476.261
Afdrag prioritetsgæld		
Saldo 1. juli	12.547.937	12.107.505
Årets afdrag	457.631	440.432
Saldo pr. 30. juni	13.005.568	12.547.937
EGENKAPITAL	139.723.831	123.799.283

NOTER

12 Prioritetsgæld

	Årets afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
Nykredit, tilpasningslån 1,45%, 2033 (F 1)	160.430	49.830	3.239.848	3.206.130
Nykredit, tilpasningslån 5,14%, 2037 (F 10)	0	292.213	5.090.000	5.756.891
Nykredit, kontantlån 3,36%, 2043	297.201	548.267	13.646.023	14.244.371
	457.631	890.310	21.975.871	23.207.392
	Kurstab	Kurstab primo	Årets afskrivning	Kurstab ultimo
Nykredit, tilpasningslån 5,14%, 2037 (F 10)	91.190	91.190	0	91.190
Nykredit, kontantlån 3,36%, 2043	246.777	239.496	5.152	234.344
	337.967	330.686	5.152	325.534
Prioritetsgæld i alt				22.881.858

Tilpasningslånet 2037 skal refinansieres i 2018. Tilpasningslånet 2037 er afdragsfrit frem til 2018. Kontantlånet 2043 er refinansieret i 2015 efter regnskabsårets udløb.

	2014/15	2013/14
13 Skyldige omkostninger		
Administrationsomkostninger	106.278	113.170
Afsat revision	30.000	35.975
Valuarvurdering	0	15.000
Finn L. Davidsen	35.792	53.569
P. Jahn	115.000	37.500
Vinduesprojekt	2.375.000	0
Elarbejde	5.141	0
A-skat, AM-bidrag og ATP	13.161	14.425
Øvrige skyldige omkostninger	7.887	5.380
	2.688.259	275.019

NOTER

14 Eventualposter

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		30.06.15	30.06.14	30.06.13
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	95	8.058	8.058
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	8	563	563
B4	Erhvervslejemål	1	1.080	1.080
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0
B6	I alt	104	9.701	9.701

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien		x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i sammen forhold som andelshavernes andel i tilvækst til foreningens formue.			x
D1	Foreningens stiftelsesår			Ar 1996
D2	Ejendommens opførelsesår:			1919
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		Ja	Nej x
E2	Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.		x	

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X	X	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Anvendt værdi pr 30.06.15 kr. 165.500.000	kr. pr. m ² 17.060
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		Anvendt værdi pr 30.06.15 kr. 0	kr. pr. m ² -
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		0,00%	
		Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			x
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			x
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x
			kr. pr. m²
H1 Boligafgift	371.536	x12	/8.058
H2 Erhvervslejeindtægter	215.576	x12	/8.058
H3 Boliglejeindtægter	24.450	x12	/8.058
			kr. pr. m²
J	2014/15	2013/14	2012/13
Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år	kr. pr. m ² -479,98	kr. pr. m ² 174,25	kr. pr. m ² 177,22
			kr. pr. m²
K1 Andelsværdi			16.642
K2 Gæld - omsætningsaktiver			3.199
K3 Teknisk andelsværdi			19.840

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2014/15	2013/14	2012/13
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	751	102	45
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	25	0
M3 Vedligeholdelse i alt	751	126	45

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 84%

	2014/15	2013/14	2012/13
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	57	55	96

ANDELENS VÆRDI

Offentlig ejendomsvurdering 2014		127.000.000
Valuarvurdering af 11. august 2014		146.000.000
Valuarvurdering af 7. september 2015		165.500.000
Beregning af andelens værdi i henhold til § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.		
Egenkapital 30. juni 2014 i henhold til regnskab		139.723.831
Aktiveret kurstab		-325.534
		139.398.297
Hensat til vinduesprojekt, rest		-5.300.000
		134.098.297
Maksimal beregnet værdi pr. andelskrone	$\frac{134.098.297}{2.700.549}$	49,66
Maksimal beregnet værdi pr. andelskrone 30. juni 2014		44,51
Andelskrone pr. 30. juni 2014, blev på generalforsamlingen fastsat til		40,00
Bestyrelsen foreslår andelskronen sat til		45,00

LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 30. JUNI 2015

Tilgodehavende vedrørende dørblændinger	57.500
Restancer	8.490
Likvide beholdninger	1.396.312
Kassekredit, max	500.000
Disponibelt	1.962.302
Varmeregnskab 14/15	-164.434
Deponeringer, køb og salg af lejligheder	-122.462
Forudbetalt leje	-10.457
Forudbetalt boligafgift	-15.576
Deposita	-39.046
Skyldige omkostninger, side 16 note 12	-2.688.259
Mellemregning, loftsudvidelser	-178.263
Mellemregning, altanprojekt	-761.424
Indvendig vedligeholdelse	-376.692
LIKVIDITETSOVERSKUD/UNDERSKUD	-2.394.311

Der er i 2015 efter regnskabsårets afslutning optaget byggelån på kr. 12 mio. til dækning af vinduesprojekt.

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST

Samlede udgifter ifølge regnskab	9.361.171
Regnskabsmæssige afskrivninger	-70.036
Afskrivning, fjernvarme, 4%	268.170
Afskrivning, internet	20.697
Afskrivning, kloakreovering	91.514
Afskrivning, el-installationer	78.257
- hensat til indvendig vedligeholdelse, lejere	-24.491
- direkte omkostninger lejere	0
	9.725.282
Vaskeriindtægter	-91.002
Fradragsberettigede nettoudgifter	9.634.280
Lejeindtægter	1.166.437
Andel i fællesudgifter fordelt efter leje: 9.632.182 x 1.166.437 / 5.392.774	-2.083.859
	-917.422
Direkte omkostninger	
Afskrivning renovering badeværelse	-10.504
Afskrivning toiletter vedr. lejermål	-358
Skattemæssigt resultat før underskud tidligere år	-928.284
Underskud fra tidligere år	0
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	-928.284
Fremførbare underskud	
Restunderskud 2005	901.984
Underskud 2008	139.174
Underskud 2009	818.464
Anvendt indkomståret 2011	-149.934
Anvendt indkomståret 2012	-2.501
Anvendt indkomståret 2013	-214.602
Anvendt indkomståret 2014	-201.605
Underskud 2015	928.284
	2.219.264

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST

Fjernvarme

Tilgang 1996/97	4.020.050
Tilgang 1997/98	2.684.199
	6.704.249
Afskrivning, primo	5.249.596
Afskrivning, 4% (15. år) (5% i 10 år)	268.170
	5.517.766

Saldo pr. 30. juni 2015 **1.186.483**

Toiletter vedr. lejemål

Saldo primo	161.562
	161.562
Afskrivning, primo	161.204
Afskrivning, 10%	358
	161.562

Saldo pr. 30. juni 2015 **0**

Kloakreovering

Saldo primo	915.140
	915.140
Afskrivning, primo	640.652
Afskrivning, 10%	91.514
	732.166

Saldo pr. 30. juni 2015 **182.974**

El-installationer trappeopgange

Anskaffelsespris	782.573
	782.573
Afskrivning, primo	448.491
Afskrivning, 10%	78.257
	526.748

Saldo pr. 30. juni 2015 **255.825**

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST

Renovering badeværelse

Anskaffelsespris	105.044
	105.044
Afskrivning, primo	31.512
Afskrivning, 10%	10.504
	42.016
Saldo pr. 30. juni 2015	63.028

A/B UDBYGÅRD

Forslag til likviditetsbudget for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016

(Budgettal ej revideret)

INDTÆGTER

Boligafgifter incl. Bo-af afgifter samt 2% stigning pr. 1. januar	(note 1)	4.318.324
Heraf Bo-af afgifter		-70.000
Lejeindtægter		1.200.000
Finansielle indtægter m.v.		4.000
Fællesvaskeri		91.000
INDTÆGTER I ALT		5.543.324

UDGIFTER

Prioritetsrenter		710.000
Ejendomsskat og vand		1.000.000
Forsikringer		115.000
Indvendig vedligeholdelse		25.000
Renholdelse		50.000
Administrative omkostninger m.v.		400.000
EI		85.000
Vedligeholdelsesomkostninger		350.000
Lønninger og gager		600.000
UDGIFTER I ALT		3.335.000

DRIFTSRESULTAT **2.208.324**

Afdrag på prioritetsgæld		-425.000
Afsat skat		0

ÅRETS RESULTAT **1.783.324**

Overført fra likviditetsoversigt side 21 -2.394.311

Til disposition inkl. træk på kassekredit (kr. 500.000) -610.987

Der er i 2014/15 igangsat vinduesprojekt, der anslås at beløbe sig til t.kr. 10.000. Der er i indeværende regnskabsår afholdt omkostninger hertil for ca. t.kr. 4.700.

Der er i 2015 efter regnskabsårets afslutning optaget byggelån på kr. 12 mio.

1 Boligafgifter incl. Bo-af afgifter ved fastholdt boligafgift

1/7 2015 - 30/6 2016	kr. 354.027 x 12	4.248.324
Bo-af afgifter		70.000
		4.318.324