

ANDELSBOLIGFORENINGEN UDBYGÅRD

CVR-nr. 19 29 24 44

ÅRSRAPPORT 2015/16



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

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

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.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 2015 – 30. juni 2016	
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 Sigurd Larsen
Revision	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K
Administrator	Grubbe Advokater Åbenrå 31 1124 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 2016 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 2015 – 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. oktober 2016

Claus Nielsen
Formand



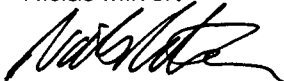
Sanne Robertsen



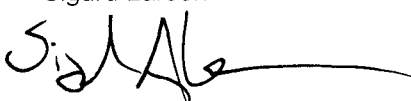
Christine Wolfhagen



Niclas Milvert



Sigurd Larsen



Administrator

Grubbe Advokater

Bestyrelsen
A/B Udbygård
Udbygade 7 opg.
2200 København N
bestyrelsen@udbygaard.dk

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den / 2016

Dirigent:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Udbygård

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Udbygård for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 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

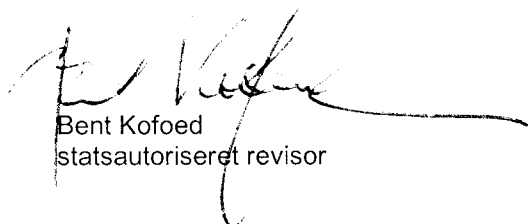
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsens beretning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsens beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. oktober 2016

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13



Bent Kofoed
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2015/16 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
El-installationer	25 år
Toiletter vedr. lejemål	10 år
Fejemaskine	10 år
Legeplads	5 år
Asfalt	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	2015/16	2014/15
Boligafgift		4.319.391	4.226.337
Lejeindtægter		1.167.646	1.166.437
Vaskeriindtægter		89.150	91.002
Ventelistegebyrer		10.000	9.700
Salg af lejebolig		833.938	0
INDTÆGTER I ALT		6.420.125	5.493.476
Prioritetsrenter	1	-1.090.251	-890.309
Ejendomsskat, inkl. vand		-1.046.209	-1.006.026
Ejendomsomkostninger	2	-236.129	-323.592
Administrative omkostninger m.v.	3	-381.820	-370.858
Lønninger og gager	4	-583.626	-573.759
Vedligeholdelsesomkostninger	5	-706.464	-800.507
Vinduesprojekt	6	-5.476.691	-5.253.224
Vaskeri		-65.776	-51.666
Indvendig vedligeholdelse		-23.849	-24.491
Afskrivninger	7	-64.883	-70.036
Erstatning fra forsikring		88.975	0
Låneomkostninger		-907.286	-200
Finansielle indtægter m.v.	8	24.001	3.497
Finansielle udgifter m.v.		-262	0
UDGIFTER I ALT		-10.470.270	-9.361.171
ÅRETS RESULTAT		-4.050.145	-3.867.695
Resultatdisponering			
Årets afdrag på prioritetsgæld		793.719	457.631
Overført resultat		-4.843.864	-4.325.326
		-4.050.145	-3.867.695

I boligafgift er medtaget Bo-af afgift på kr. 70.183 (kr. 73.138 sidste år).

BALANCE PR. 30. JUNI

AKTIVER

	Note	2015/16	2014/15
Ejendommen i alt		180.000.000	165.500.000
Materielle anlægsaktiver	9	180.000.000	165.500.000
ANLÆGSAKTIVER		180.000.000	165.500.000
Tilgodehavende vedrørende dørblændinger		57.500	57.500
Restancer		38.416	8.490
Tilgodehavender		95.916	65.990
Likvide beholdninger	10	7.026.866	1.396.312
OMSÆTNINGSAKTIVER		7.122.782	1.462.302
AKTIVER		187.122.782	166.962.302

BALANCE PR. 30. JUNI

PASSIVER

	Note	2015/16	2014/15
Andelskapital		2.700.549	2.700.549
Indbetalt merværdi		6.242.847	6.242.847
Opskrivningsfond		148.077.108	133.576.454
Overført resultat		-20.645.451	-15.801.587
Afdrag på prioritetsgæld		13.799.287	13.005.568
EGENKAPITAL	11	150.174.340	139.723.831
Prioritetsgæld		35.014.689	22.881.858
Langfristede gældsforpligtelser	12	35.014.689	22.881.858
Varmeregnskab 14/15		21.489	164.434
Varmeregnskab 15/16		107.483	0
Deponeringer, køb og salg af lejligheder		1.204.758	122.462
Forudbetalt boligafgift		0	15.576
Forudbetalt leje		8.787	10.457
Deposita		31.453	39.046
Skyldige omkostninger	13	139.706	2.688.259
Mellemregning, loftsudvidelser		106.615	178.263
Mellemregning, altanprojekt		0	761.424
Indvendig vedligeholdelse		313.462	376.692
Kortfristede gældsforpligtelser		1.933.753	4.356.613
GÆLDSFORPLIGTELSE		36.948.442	27.238.471
PASSIVER		187.122.782	166.962.302
Eventualposter	14		

NOTER

	2015/16	2014/15
1 Prioritetsrenter m.v.		
Nykredit, tilpasningslån 2033	38.966	49.830
Nykredit, tilpasningslån 2037	292.212	292.212
Nykredit, kontantlån 3,36%	0	548.267
Nykredit, kontantlån 2,2364%	386.802	0
Nykredit, kontantlån 2,7056%	372.271	0
	1.090.251	890.309
2 Ejendomsomkostninger		
Forsikringer	118.444	113.000
El og gas inkl. gårdlys	92.658	82.830
Viderefaktureret el fra tidligere periode	-22.018	0
Graffiti afrensning, vandskade, snerydning m.v.	47.045	37.886
Skybrud	0	89.876
	236.129	323.592
3 Administrative omkostninger		
Internet, netto	20.656	727
Hjemmeside	2.914	16.650
Administrationshonorar, inkl. moms	150.000	150.000
Kontorhold	14.456	40.833
Bestyrelsesgodtgørelse	37.000	14.800
Revisionshonorar	38.000	36.525
Bankgebyrer m.v.	19.963	17.330
Møder og generalforsamling m.v.	2.300	9.684
Mobiltelefoner og telefon	8.483	7.035
Gårdfester, kurser, gaver m.v.	14.919	16.964
Valuarvurdering	28.000	18.750
ABF, kontingent	13.853	12.925
Kurser mv.	5.786	8.861
Tomgang	8.462	0
Diverse	212	0
Varmeregnskabshonorar	19.861	24.281
Varmedifference	-3.045	-4.507
	381.820	370.858
4 Lønninger og gager		
Vicevært samt afløser	295.414	259.695
Trappevask	153.470	166.300
Bestyrelseshonorar	120.000	141.284
ATP, AUB, AES m.v.	14.742	6.480
	583.626	573.759

NOTER

	2015/16	2014/15
5 Vedligeholdelsesomkostninger		
VVS-arbejde, inkl. rørbrud	0	327.645
VVS-arbejde, installation af højvandslukkere	0	104.230
VVS-arbejde	104.491	0
Tømrer og snedker	76.326	69.564
El-installatør	124.702	50.103
Maler	12.730	0
Murer	21.302	4.159
Glarmester	624	3.216
Varmeanlæg	77.222	0
Kloakarbejde	85.232	0
Foreningslokale	25.450	45.744
Låseservice m.v.	22.466	24.396
Rottebekæmpelse	2.809	6.625
Gård og vejanlæg	43.366	46.453
Anden vedligeholdelse	109.744	118.372
	706.464	800.507
6 Større vedligeholdelsesprojekter		
Projekt, udskiftning af vinduer	5.376.691	4.675.090
Tilsyn, arkitekturrådgivning vedr. vinduer	0	578.134
Udarbejdelse af tagmanual	100.000	0
	5.476.691	5.253.224
7 Afskrivninger		
Vaskerianlæg	10.038	10.038
Kurstab	0	5.152
Fælleslokaler	2.847	2.847
Internet	20.696	20.697
El-installationer, trappeopgange	31.302	31.302
	64.883	70.036
8 Finansielle indtægter m.v.		
Bank	1.151	3.602
GI konto	74	2.011
Ventelistekonto, netto	0	-2.116
Ekspeditionsgebyrer	22.776	0
	24.001	3.497

NOTER

	2015/16	2014/15
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	134.807.976	115.243.091
Årets regulering	14.564.883	19.564.885
	149.372.859	134.807.976
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	271.108	289.805
Afskrivning, 4% af kr. 467.426	-18.696	-18.697
	252.412	271.108
Internetinstallation (2009/10)		
Saldo primo	40.000	42.000
Afskrivning, 4% af kr. 50.000	-2.000	-2.000
	38.000	40.000
Vaskerianlæg (2011/12)		
Saldo primo	210.798	220.836
Afskrivning, 4% af kr. 250.950	-10.038	-10.038
	200.760	210.798

NOTER

	2015/16	2014/15
Ombygning fælleslokale (2005/06)		
Saldo primo	41.281	44.128
Afskrivning, 4% af kr. 71.175	-2.847	-2.847
	38.434	41.281
EI-installationer trappeopgange (2008/09) + (2009/10)		
Saldo primo	593.641	624.944
Afskrivning, 4% af kr. 782.573	-31.302	-31.303
	562.339	593.641
Ejendommen i alt	180.000.000	165.500.000
Offentlig ejendomsvurdering 2014	127.000.000	127.000.000
10 Likvide beholdninger		
Kasser (bestyrelseskasse og viceværtskasse)	8.213	5.651
Danske Bank, 062 7402, ventelistekonto	44.259	36.075
Danske Bank, 566 5204, driftskonto	6.492.757	306.281
Danske Bank, 568 6082, opsparingskonto	14.481	14.477
Danske Bank, 1155 4547 (opsparingskonto, altaner)	2.640	761.424
Danske Bank, 1179 4483	103.610	0
Indestående Grundejernes Investeringsfond §18 og 18b	360.906	272.404
	7.026.866	1.396.312

NOTER

	2015/16	2014/15
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	133.576.454	113.784.211
Årets regulering (ejendom og prioritetsgæld)	14.500.654	19.792.243
Saldo pr. 30. juni	148.077.108	133.576.454
Overført resultat		
Saldo pr. 1. juli	-15.801.587	-11.476.261
Årets resultat	-4.843.864	-4.325.326
Saldo pr. 30. juni	-20.645.451	-15.801.587
Afdrag prioritetsgæld		
Saldo 1. juli	13.005.568	12.547.937
Årets afdrag	793.719	457.631
Saldo pr. 30. juni	13.799.287	13.005.568
EGENKAPITAL	150.174.340	139.723.831

NOTER

12 Prioritetsgæld

	Årets afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
Nykredit, tilpasningslån 0,5245%, 2033 (F 1)	165.731	38.966	3.074.117	3.048.943
Nykredit, tilpasningslån 5,1409%, 2037 (F 10)	0	292.212	5.090.000	5.536.681
Nykredit, kontantlån 2,2364%, 2043	371.196	386.802	13.902.804	13.966.846
Nykredit, kontantlån 2,7056%, 2045	256.792	372.271	11.743.208	12.553.409
	793.719	1.090.251	33.810.129	35.105.879
	Kurstab oprindelig	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	234.344	234.344	0
	337.967	325.534	234.344	91.190
Prioritetsgæld i alt				35.014.689

Tilpasningslånet 2037 er refinansieret i 2016 efter årsregnskabets afslutning.

	2015/16	2014/15
13 Skyldige omkostninger		
Administrationsomkostninger	75.000	106.278
Afsat revision	30.500	30.000
Finn L. Davidsen	0	35.792
P. Jahn	0	115.000
Vinduesprojekt	0	2.375.000
Elarbejde	0	5.141
A-skat, AM-bidrag og ATP	16.332	13.161
EI	17.182	0
Øvrige skyldige omkostninger	692	7.887
	139.706	2.688.259

NOTER

14 Eventualposter

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig 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 skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		30.06.16	30.06.14	30.06.14
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	95	8.117	8.058	8.058
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	7	554	563	563
B4 Erhvervslejemål	1	1.080	1.080	1.080
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	103	9.751	9.701	9.701

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved C1 opgørelse af andelsværdien			x	
Hvilket fordelingstal benyttes ved C2 opgørelse af boligafgiften				x

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 C3 tilvækst til foreningens formue.				x
--	--	--	--	---

	Ar
D1 Foreningens stiftelsesår	1996
D2 Ejendommens opførelsesår:	1919

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		x
Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser E2 med deres indskud.	x	

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	
		Anvendt værdi pr 30.06.16 kr.	kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		180.000.000	18.460
		Anvendt værdi pr 30.06.16 kr.	kr. pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		0	-
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	356.661	x12	/8.117 527
H2 Erhvervslejeindtægter	74.422	x12	/8.117 110
H3 Boliglejeindtægter	23.173	x12	/8.117 34
	2015/16	2014/15	2013/14
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år	-498,97	-479,98	174,25
			kr. pr. m ²
K1 Andelsværdi			18.490
K2 Gæld - omsætningsaktiver			3.674
K3 Teknisk andelsværdi			22.164

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2015/16	2014/15	2013/14
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	762	751	102
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	25
M3 Vedligeholdelse i alt	762	751	127

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 79%

	2015/16	2014/15	2013/14
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	98	57	55

ANDELENS VÆRDI

Beregning af andelens værdi i henhold til § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Egenkapital 30. juni 2016 i henhold til regnskab		150.174.340
Aktiveret kurstab		-91.190
		150.083.150
Maksimal beregnet værdi pr. andelskrone 30. juni 2016	<u>150.083.150</u> 2.700.549	55,58
Maksimal beregnet værdi pr. andelskrone 30. juni 2015		49,66
Andelskronen pr. 30. juni 2015, blev på generalforsamlingen d. 5. oktober 2015 fastsat til		42,50
Bestyrelsen foreslår andelskronen sat til		42,50

LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 30. JUNI 2016

Tilgodehavende vedrørende dørblændinger	57.500
Restancer	38.416
Likvide beholdninger	7.026.866
Kassekredit, max	500.000
Disponibelt	7.622.782
Varmeregnskab 14/15	-21.489
Varmeregnskab 15/16	-107.483
Deponeringer, køb og salg af lejligheder	-1.204.758
Forudbetalt leje	-8.787
Deposita	-31.453
Skyldige omkostninger, side 16 note 12	-139.706
Mellemregning, loftsudvidelser	-106.615
Indvendig vedligeholdelse	-313.462
LIKVIDITETSOVERSKUD/UNDERSKUD	5.689.029

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST

Samlede udgifter ifølge regnskab	10.470.270
Regnskabsmæssige afskrivninger	-64.883
Afskrivning, fjernvarme, 4%	268.170
Afskrivning, internet	20.696
Afskrivning, kloakrening	91.514
Afskrivning, el-installationer	78.257
- hensat til indvendig vedligeholdelse, lejere	-23.849
- direkte omkostninger lejere	0
	10.840.175
Vaskeriindtægter	-89.150
Fradragsberettigede nettoudgifter	10.751.025
Lejeindtægter	1.167.646
Andel i fællesudgifter fordelt efter leje: 10.751.025 x 1.167.646 / 5.487.037	-2.287.827
	-1.120.181
Direkte omkostninger	
Afskrivning renovering badeværelse	-10.504
Afskrivning toiletter vedr. lejemål	-358
Skattemæssigt resultat før underskud tidligere år	-1.131.043
Underskud fra tidligere år	0
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	-1.131.043
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
Underskud 2016	1.131.043
	3.350.307

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**

EI-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 INDKØMST

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 2016 – 30/6 2017

(Budgettal ej revideret)

INDTÆGTER

Boligafgifter incl. Bo-af afgifter samt 2% stigning pr. 1. januar	(note 1)	4.329.932
Heraf Bo-af afgifter		-50.000
Lejeindtægter		1.200.000
Finansielle indtægter m.v.		5.000
Fællesvaskeri		90.000
INDTÆGTER I ALT		5.574.932

UDGIFTER

Prioritetsrenter		1.075.000
Ejendomsskat og vand		1.050.000
Forsikringer		120.000
Indvendig vedligeholdelse		25.000
Renholdelse		50.000
Administrative omkostninger m.v.		400.000
El		90.000
Vedligeholdelsesomkostninger		700.000
Lønninger og gager		600.000
UDGIFTER I ALT		4.110.000

DRIFTSRESULTAT

1.464.932

Afdrag på prioritetsgæld		-820.000
Afsat skat		0

ÅRETS RESULTAT

644.932

Overført fra likviditetsoversigt side 21		5.689.029
--	--	-----------

Til disposition inkl. træk på kassekredit (kr. 500.000)		6.333.961
--	--	------------------

1 Boligafgifter incl. Bo-af afgifter ved fastholdt boligafgift

1/7 2016 - 30/6 2017	kr. 354.027 x 12	4.279.932
Bo-af afgifter		50.000
		4.329.932