

Godkendt på ordret
Generalforsamling
den 16/4-2013
Andelskrone 23,72

Risto Merts
adm

Andelsboligforeningen Matthæusgården

Årsrapport for 2012

32. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-25
LIKVIDITETSOVERSIGT	26
BUDGET FOR ÅRET 2013	27-28

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Matthæusgården
Matthæusgade 20-32 og 38-44
1666 København V
Matrikelnummer: Udenbys vester kvarter, København 1364
CVR-nr. 88 11 15 16

BESTYRELSE

Mikkel Zwergius Christensen (formand)
Anders Zeuner
Peter Spanget
Bruno Erbs Nielsen
René Jakobsen
Heidi Hansen
Rik Svendsen Rose

ADMINISTRATOR

DATEA
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Telefon 45 26 01 02
Telefax 45 26 01 23
E-mail: datea@datea.dk

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge
Telefon 56 65 52 52
Telefax 56 65 94 52
E-mail: koege@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 16/11 2013

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Matthæusgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012


Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2013

Bestyrelse:


Mikkel Zwergius Christensen
(formand)


Anders Zeuner



Bruno Erbs Nielsen


René Jakobsen


Rik Svendsen Rose

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Matthæusgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Matthæusgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Køge, den 25. februar 2013

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Matthæusgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 25 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>	<u>Budget 2012 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.555.181	2.555.200	2.555.181
Vaskeriindtægter (heraf M34-36 kr. 8.232)		51.324	52.000	51.324
Vaskeriindtægter (vaskekort)		99.378	120.000	120.245
Andre indtægter	2	51.010	23.800	49.100
INDTÆGTER I ALT		<u>2.756.893</u>	<u>2.751.000</u>	<u>2.775.850</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	476.720	477.200	461.066
Forbrugsafgifter	4	248.231	300.000	297.296
Renholdelse	5	263.397	297.000	244.356
Vedligeholdelse, løbende	6	238.322	500.000	306.565
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	28.320	0	150.250
Arbejdsweekend	8	6.212	10.000	9.476
Administrationsomkostninger	9	199.583	214.350	200.375
Øvrige foreningsomkostninger	10	59.617	75.000	70.544
Afskrivning inventar m.v.		18.669	18.700	18.669
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.539.071</u>	<u>1.892.250</u>	<u>1.758.597</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.217.822</u>	<u>858.750</u>	<u>1.017.253</u>
Finansielle indtægter	11	37.825	20.000	32.793
Finansielle omkostninger	12	434.721	439.100	452.549
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>396.896</u>	<u>419.100</u>	<u>419.756</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>820.926</u>	<u>439.650</u>	<u>597.497</u>

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		820.926	439.650	597.497
DISPONERET I ALT		<u>820.926</u>	<u>439.650</u>	<u>597.497</u>

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Årets resultat		820.926	439.650	597.497
Betalte prioritetsafdrag		-391.589	-393.500	-379.385
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		<u>28.320</u>	<u>0</u>	<u>150.250</u>
Resultat af ordinær drift		457.657	46.150	368.362
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-28.320</u>	<u>0</u>	<u>-150.250</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u><u>429.337</u></u>	<u><u>46.150</u></u>	<u><u>218.112</u></u>

Balance pr. 31. december 2012- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys vester kvarter, København 1364 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 72.000.000)	13	13.290.286	13.290.286
Inventar, driftsmateriel m.v.	14	69.821	88.490
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		13.360.107	13.378.776
ANLÆGSAKTIVER		13.360.107	13.378.776
Restancer, andelshavere		0	38
Beboerkonto, vurderingshonorar		7.500	7.500
Mellemregning AB Matthæusgade 34-36		18.853	1.699
Andre tilgodehavender	15	28.873	76.975
Forudbetalte omkostninger	16	104.448	92.513
TILGODEHAVENDER		159.674	178.725
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	4.567.488	3.288.266
OMSÆTNINGSAKTIVER		4.727.162	3.466.991
AKTIVER		18.087.269	16.845.767

Balance pr. 31. december 2012- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		2.432.000	2.432.000
Overført resultat m.v.		<u>4.517.173</u>	<u>3.696.247</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>6.949.173</u>	<u>6.128.247</u>
 EGENKAPITAL	 18	 <u>6.949.173</u>	 <u>6.128.247</u>
 Prioritetsgæld	 19	 10.198.026	 10.589.614
Varmeregnskab	20	84.410	16.794
Internetregnskab	21	64.450	58.352
Forudbetalt løbende boligafgift		0	9.544
Beboerkonto, vurderingshonorar		1.000	0
Beboerkonto, andelssalg		689.000	0
Beboerkonto, fraflyttere		28.717	0
Øvrig gæld	22	<u>72.493</u>	<u>43.216</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	23	<u>11.138.096</u>	<u>10.717.520</u>
 PASSIVER		 <u><u>18.087.269</u></u>	 <u><u>16.845.767</u></u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	2.555.181	2.555.200	2.555.181
	2.555.181	2.555.200	2.555.181
Note 2. Andre indtægter			
Baderumsindtægter	12.560	13.500	13.440
Gebyr, salg og indmeldelser	4.000	0	3.000
Ventelistegebyr	500	0	0
Antenne indtægter	10.350	10.300	8.660
Andre indtægter, udeblivelse fællesarbejde	23.600	0	24.000
	51.010	23.800	49.100
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	384.207	384.200	374.000
Forsikringer	92.513	93.000	87.066
	476.720	477.200	461.066
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift (heraf betalt af M34-36, kr. 34.952)	159.401	210.000	208.455
Elforbrug fællesarealer	88.830	90.000	88.841
	248.231	300.000	297.296
Note 5. Renholdelse			
Trappevasker og vask vaskeri m.v. (heraf betalt af M34-36, kr. 14.945)	262.140	290.000	288.703
Sociale ydelser (lønsom)	0	0	-47.553
Snerydning	0	5.000	1.950
Anden renholdelse	1.257	2.000	1.256
	263.397	297.000	244.356

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 <hr/> kr.	Budget 2012 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2011 <hr/> kr.
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	37.360		22.601
Varmeanlæg (heraf betalt af M34-36 kr. 8.498)	42.843		43.263
Låseservice	833		10.197
Elektriker	10.699		61.866
Maler	4.012		24.342
VVS	107.165		63.972
Tagarbejde	24.859		11.383
Kloakarbejde	0		3.225
Gårdplads og vej	320		15.658
Indvendig vedligeholdelse	0		15.338
Antenne	0		6.038
Udendørs vedligeholdelse	0		15.795
Anden vedligeholdelse, småværktøj	10.231		12.887
	<hr/> 238.322 <hr/>	<hr/> 500.000 <hr/>	<hr/> 306.565 <hr/>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
1. etape for langtidsplan	0	0	150.250
Opgangsstandsættelse	28.320	0	0
	<hr/> 28.320 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 150.250 <hr/>
<u>Note 8. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	6.212	10.000	9.476
Nettounderskud	<hr/> 6.212 <hr/>	<hr/> 10.000 <hr/>	<hr/> 9.476 <hr/>

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar (heraf betalt af M34-36, kr. 5.560)	130.934	130.950	128.489
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400	31.400
Konsulentbistand	5.000	10.000	4.675
Varmeregnskabshonorar (heraf betalt af M34-36, kr. 5.690)	26.548	26.000	25.956
Gebyrer m.v.	5.263	6.000	9.566
Andre administrationsudgifter	438	10.000	289
	<u>199.583</u>	<u>214.350</u>	<u>200.375</u>

Note 10. Øvrige foreningsomkostninger

Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.000	3.500	3.500
Kontorartikler	2.010	10.000	3.779
Blomster og gaver	450	1.500	180
Møder og generalforsamling	17.870	15.000	17.040
Tilskud til fester	11.681	20.000	20.691
Ejd. andel i varmeudgifter (heraf betalt af M34-36, kr. 3.238)	13.054	15.000	15.209
Andre foreningsudgifter	0	0	1.228
Antenne signallevering (heraf betalt af M34-36, kr. 1.925)	10.552	10.000	8.917
	<u>59.617</u>	<u>75.000</u>	<u>70.544</u>

Note 11. Finansielle indtægter

Renteindtægter bank	37.825	20.000	23.022
Rentegodtgørelse, lønsum	0	0	9.771
	<u>37.825</u>	<u>20.000</u>	<u>32.793</u>

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 <hr/> kr.	Budget 2012 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2011 <hr/> kr.
<u>Note 12. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	434.721	439.100	453.152
Omkostninger ved omprioritering	0	0	-1.400
Renter bank	0	0	689
Andre renter	0	0	108
	<hr/> 434.721 <hr/>	<hr/> 439.100 <hr/>	<hr/> 452.549 <hr/>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. Udenbys vester kvarter, København 1364</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	<u>13.290.286</u>	<u>13.290.286</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>13.290.286</u>	<u>13.290.286</u>
Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.		
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2012.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2012.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 72.000.000.		
<u>Note 14. Inventar, driftsmateriel m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. januar	<u>186.686</u>	<u>186.686</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>186.686</u>	<u>186.686</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	98.196	79.527
Årets afskrivning	<u>18.669</u>	<u>18.669</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>116.865</u>	<u>98.196</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>69.821</u>	<u>88.490</u>
Forventet levetid, år	10	10
<u>Note 15. Andre tilgodehavender</u>		
Tilgodehavender, Københavns Energi	28.873	19.207
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>0</u>	<u>57.768</u>
	<u>28.873</u>	<u>76.975</u>
<u>Note 16. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt forsikring	<u>104.448</u>	<u>92.513</u>
	<u>104.448</u>	<u>92.513</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Nordea, nr. 6275389682	0	2.250.000
Nordea, nr. 6274756851	4.563.987	1.038.266
Kassebeholdning	3.501	0
	<u>4.567.488</u>	<u>3.288.266</u>
 <u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	2.432.000	2.428.000
Tilgang nye andele	0	4.000
Saldo pr. 31. december	<u>2.432.000</u>	<u>2.432.000</u>
 Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	3.696.247	3.098.750
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	820.926	597.497
Saldo pr. 31. december	<u>4.517.173</u>	<u>3.696.247</u>
 Egenkapital i alt	 <u>6.949.173</u>	 <u>6.128.247</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<u>Note 19. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.		
	Nordea	
	Kredit	
	<u>Lån 751678</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	18	
Renter og bidrag	434.721	<u>434.721</u>
Betalt afdrag i året	391.589	<u>391.589</u>
Nominel restgæld	10.198.026	<u>10.198.026</u>
Obligationsrestgæld	10.808.448	<u>10.808.448</u>
Kurs	100	
Kursværdi	10.808.448	<u>10.808.448</u>
Næste års afdrag	406.130	<u>406.130</u>
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		<u>434.721</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>434.721</u>
Betalt afdrag i alt		391.589
Nominel restgæld i alt		10.198.026
Kursværdi i alt		10.808.448
Næste års afdrag i alt		406.130

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<u>Nordea Kredit Lån 751678</u>		
Nordea Kredit, kontantlån, oprindelig kr. 10.969.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,7124 pct. p.a.		
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	600.768	526.221
Fjernvarmeomkostning	<u>516.358</u>	<u>509.427</u>
	<u>-84.410</u>	<u>-16.794</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-84.410</u>	<u>-16.794</u>
<u>Note 21. Internetregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-58.352	-38.702
Indbetalt aconto	-136.440	-135.360
Internetomkostning	<u>130.342</u>	<u>115.710</u>
Mellemværende internetregnskab	<u>-64.450</u>	<u>-58.352</u>
<u>Note 22. Øvrig gæld</u>		
Fiberby	150	150
Nortec Systems A/S	10.604	0
Frederiksberg VVS	9.938	0
Videx Danmark ApS	2.588	0
Per Axelsens Tegneste ApS	3.750	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400
Skyldige omkostninger	3.500	1.134
Skyldig A-skat m.v.	<u>10.563</u>	<u>10.532</u>
	<u>72.493</u>	<u>43.216</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

<u>2012</u>	<u>2011</u>
kr.	kr.

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 9.791.896 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. december 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.072.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Nordea Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 4 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 277.900.

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Note 25. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Matthæusgården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	69	6.173
	69	6.173

Boligtype ifølge BBR-oplysning	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Boliglejemål	69	6.125
Erhvervslejemål	1	48
	70	6.173

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	11.664	11.664
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	2.153	2.153

	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	11.664	11.664
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	2.153	2.153
Foreslået andelsværdi	9.345	9.345
Reserver uden for andelsværdi	1.181	1.037
Andel i foreningens nettogæld m.v.	1.137	1.282
	11.664	11.664

Øvrige noter pr. 31. december 2012

	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	414	414
	<u>2012 i pct.</u>	<u>2011 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	11	18
Øvrige omkostninger	54	50
Finansielle poster netto	18	17
Afdrag	17	15
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	93	92

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Note 26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2012		6.949.173
Reservation		-7.291.604
Kontant vurdering pr. 1. oktober 2012	72.000.000	
Vaskemaskiner og tørretumbler	-69.821	
Bogført ejendomsværdi pr. 31. december 2012	<u>-13.290.286</u>	58.639.893
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.198.026	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.808.448</u>	<u>-610.422</u>
		<u>57.687.040</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>57.687.040</u> 2.432.000	23,72
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. april 2012)		23,72

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
15	50.000	750.000	1.186.000	17.790.000
20	30.000	600.000	711.600	14.232.000
12	40.000	480.000	948.800	11.385.600
6	20.000	120.000	474.400	2.846.400
10	27.000	270.000	640.440	6.404.400
4	23.000	92.000	545.560	2.182.240
2	60.000	120.000	1.423.200	2.846.400
69		2.432.000		57.687.040

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 23,72 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 720.000, kr. 2.160.000, kr. 3.600.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 72.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-3.600.000	-5%	54.087.040	22,24	-6,24%
-2.160.000	-3%	55.527.040	22,83	-3,74%
-720.000	-1%	56.967.040	23,42	-1,25%
0	0	57.687.040	23,72	0,00%
720.000	1%	58.407.040	24,02	+1,25%
2.160.000	3%	59.847.040	24,61	+3,74%
3.600.000	5%	61.287.040	25,20	+6,24%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 0 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 0, men der er lavet en samlet reservation på kr. 7.291.604 (taget fra andelsnoten).

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012

		<u>31/12 2012</u>
		kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, vurderingshonorar	7.500	
Mellemregning AB Matthæusgade 34-36	18.900	
Andre tilgodehavender	28.900	
Likvide beholdninger	<u>4.567.500</u>	4.622.800
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	84.400	
Internetregnskab	64.500	
Beboerkonto, vurderingshonorar	1.000	
Beboerkonto, andelssalg	689.000	
Beboerkonto, fraflyttere	28.700	
Øvrig gæld	<u>72.500</u>	<u>940.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012		<u><u>3.682.700</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012		3.246.600
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	429.300	
Afskrivninger	<u>18.700</u>	<u>448.000</u>
		3.694.600
Formueafgang i årets løb:		
Stigning i forudbetalte omkostninger	<u>11.900</u>	<u>11.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012		<u><u>3.682.700</u></u>

Budget for året 2013 med sammenligningstal

	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012	Budget 2012 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.555.200	2.555.181	2.555.200
Vaskeriindtægter (vaskekort)	120.000	99.378	120.000
Vaskeriindtægter	52.000	51.324	52.000
Baderumsindtægter	13.500	12.560	13.500
Påkravsgebyr	0	4.000	0
Ventelistegebyr	0	500	0
Antenne indtægter	10.300	10.350	10.300
Andre indtægter	0	23.600	0
	2.751.000	2.756.893	2.751.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	416.900	384.207	384.200
Forsikringer	105.000	92.513	93.000
Vandafgift	200.000	159.401	210.000
Elforbrug fællesarealer	90.000	88.830	90.000
Trappevasker og vask vaskeri m.v.	290.000	262.140	290.000
Snerydning	5.000	0	5.000
Anden renholdelse	2.000	1.257	2.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	238.322	500.000
Opgangsreovering, langtidsplan	2.260.000	28.320	0
Arbejdsweekend	10.000	6.212	10.000
Administrationshonorar	133.050	130.934	130.950
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400	31.400
Konsulentbistand	10.000	5.000	10.000
Varmeregnskabshonorar	26.500	26.548	26.000
Gebyrer m.v.	6.000	5.263	6.000
Andre administrationsudgifter	500	438	10.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	3.500	4.000	3.500
Kontorartikler	5.000	2.010	10.000
Blomster og gaver	1.500	450	1.500
Møder og generalforsamling	15.000	17.870	15.000
Tilskud til fester	20.000	11.681	20.000
Ejd. Andel i varme	15.000	13.054	15.000
Antenne	10.500	10.552	10.000
Afskrivning inventar m.v.	18.700	18.669	18.700
OMKOSTNINGER I ALT	4.175.550	1.539.071	1.892.250
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-1.424.550	1.217.822	858.750

Budget for året 2013 med sammenligningstal

	<u>Budget 2013 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2012</u>	<u>Budget 2012 (ej revideret)</u>
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	20.000	37.825	20.000
Prioritetsrenter og bidrag	-420.200	-434.721	-439.100
FINANSIELLE POSTER, NETTO	400.200	396.896	419.100
ÅRETS RESULTAT	-1.824.750	820.926	439.650
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-1.824.750	820.926	439.650
DISPONERET I ALT	1.824.750	820.926	439.650
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	-1.824.750	820.926	439.650
Betalte prioritetsafdrag	-406.100	-391.589	-393.500
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	2.260.000	28.320	0
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-2.260.000	-28.320	0
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-2.230.850	429.337	46.150

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2013**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013	3.682.700
Årets budgetterede resultat 2013 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-2.230.850
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	18.700
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2013	1.470.550

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2013 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.