

Godkendt på ordinær

Generalforsamling

den 10/4-2014

Genudskrivelse 23,72

Kirsten Misk
Adm.

Andelsboligforeningen Matthæusgården

Årsrapport for 2013

33. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	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	21-29
LIKVIDITETSOVERSIGT	30
BUDGET FOR ÅRET 2014	31-33

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
Max Mahnecke
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

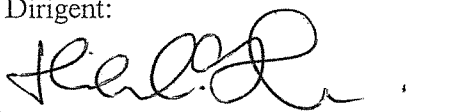
REVISION

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 10/4 2014

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 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 2013

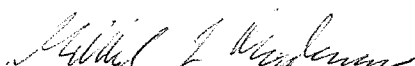
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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 12. marts 2014

Bestyrelse:


Mikkel Zwergius Christensen

(formand)

Bruno Erbs Nielsen

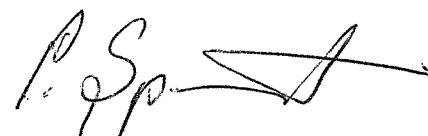



Rik Svendsen Rose


Anders Zeuner


René Jakobsen


Max Mahnecke


Peter Spanget


Heidi Hansen

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Matthæusgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Matthæusgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Matthæusgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget det af ledelsen pr. 16. april 2013 godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Køge, den 12. marts 2014

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. 8 og de § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af den 16. december 2013 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2.

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 bortset fra boligafgift 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.

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 26 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.

Nøgleoplysninger

De i note 28 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab. De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 28 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. 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 2013

	<u>Note</u>	Realiseret <u>2013</u> kr.	Budget <u>2013</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2012</u> kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.555.181	2.555.200	2.555.181
Vaskeafgift, fast beløb (heraf betalt af M34-36 kr. 8.232)		51.324	52.000	51.324
Vaskeriregnskab	9	37.934	73.500	62.018
Andre indtægter	2	60.320	23.800	51.010
INDTÆGTER I ALT		<u>2.704.759</u>	<u>2.704.500</u>	<u>2.719.533</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	521.303	521.900	476.720
Forbrugsafgifter	4	148.355	243.500	248.231
Renholdelse	5	330.858	297.000	263.397
Vedligeholdelse, løbende	6	520.929	500.000	200.962
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	135.150	2.260.000	28.320
Arbejdsweekend	8	4.188	10.000	6.212
Administrationsomkostninger	10	198.692	207.450	199.583
Øvrige foreningsomkostninger	11	64.276	70.500	59.617
Afskrivning inventar m.v.		19.033	18.700	18.669
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.942.784</u>	<u>4.129.050</u>	<u>1.501.711</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>761.975</u>	<u>-1.424.550</u>	<u>1.217.822</u>
Finansielle indtægter	12	5.034	20.000	37.825
Finansielle omkostninger	13	418.193	420.200	434.721
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>413.159</u>	<u>400.200</u>	<u>396.896</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>348.816</u>	<u>-1.824.750</u>	<u>820.926</u>

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	Realiseret 2013 <u>kr.</u>	Budget 2013 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2012 <u>kr.</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		348.816	-1.824.750	820.926
DISPONERET I ALT		<u>348.816</u>	<u>-1.824.750</u>	<u>820.926</u>

---o0o---

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

Årets resultat		348.816	-1.824.750	820.926
Betalte prioritetsafdrag		-406.330	-406.100	-391.589
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		<u>135.150</u>	<u>2.260.000</u>	<u>28.320</u>
Resultat af ordinær drift		77.636	29.150	457.657
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-135.150</u>	<u>-2.260.000</u>	<u>-28.320</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u><u>-57.514</u></u>	<u><u>-2.230.850</u></u>	<u><u>429.337</u></u>

Balance pr. 31. december 2013- A K T I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys vester kvarter, København 1364 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 72.000.000)	14	13.290.286	13.290.286
Inventar, driftsmateriel m.v.	15	94.538	69.821
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		13.384.824	13.360.107
ANLÆGSAKTIVER		13.384.824	13.360.107
Beboerkonto, vurderingshonorar		10.125	7.500
Beboerkonto, andelssalg		661.702	0
Beboerkonto, fraflyttere		8	0
Mellemregning AB Matthæusgade 34-36		10.674	18.853
Andre tilgodehavender	16	5.619	28.873
Forudbetalte omkostninger	17	108.638	104.448
TILGODEHAVENDER		796.766	159.674
LIKVIDE BEHOLDNINGER	18	4.545.679	4.567.488
OMSÆTNINGSAKTIVER		5.342.445	4.727.162
AKTIVER		18.727.269	18.087.269

Balance pr. 31. december 2013- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		2.432.000	2.432.000
Overført resultat m.v.		4.865.989	4.517.173
Egenkapital excl. andre reserver		<u>7.297.989</u>	<u>6.949.173</u>
EGENKAPITAL	19	<u>7.297.989</u>	<u>6.949.173</u>
Prioritetsgæld	20	9.791.696	10.198.026
Varmeregnskab	21	83.004	84.410
Internetregnskab	22	75.823	64.450
Forudbetalt løbende boligafgift		158	0
Beboerkonto, vurderingshonorar		4.000	1.000
Beboerkonto, andelssalg		1.330.676	689.000
Beboerkonto, fraflyttere		2.997	28.717
Øvrig gæld	23	140.926	72.493
GÆLDSFORPLIGTELSER	24	<u>11.429.280</u>	<u>11.138.096</u>
PASSIVER		<u>18.727.269</u>	<u>18.087.269</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 25-26-27

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.555.181	2.555.200	2.555.181
	2.555.181	2.555.200	2.555.181
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Baderumsindtægter	18.720	13.500	12.560
Gebyr, salg og indmeldelser	6.000	0	4.000
Ventelistegebyr	850	0	500
Antenne indtægter	10.350	10.300	10.350
Andre indtægter, udeblivelse fællesarbejde	24.400	0	23.600
	60.320	23.800	51.010
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	416.855	416.900	384.207
Forsikringer	104.448	105.000	92.513
	521.303	521.900	476.720
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift (heraf betalt af M34-36, kr. 36.958)	156.054	200.000	159.401
Elforbrug fællesarealer	-7.699	43.500	88.830
	148.355	243.500	248.231

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Trappevasker og vask vaskeri m.v. (heraf betalt af M34-36, kr. 14.945)	286.994	290.000	262.140
Trappevask	4.375	0	0
Sociale ydelser, feriepengeforpligtelse vicevært	35.435	0	0
Snerydning	1.950	5.000	0
Anden renholdelse	2.104	2.000	1.257
	<u>330.858</u>	<u>297.000</u>	<u>263.397</u>
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg (heraf betalt af M34-36 kr. 5.259)	29.395		42.843
Låseservice	14.204		833
Elektriker	165.218		10.699
Drift af maskiner	729		0
Maler	74.188		4.012
VVS	93.283		107.165
Glarmester	13.163		0
Tagarbejde	15.797		24.859
Kloakarbejde	87.418		0
Gårdplads og vej	10.797		320
Anden vedligeholdelse, småværktøj	16.737		10.231
	<u>520.929</u>	<u>500.000</u>	<u>200.962</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Opgangsstandsættelse	135.150	2.260.000	28.320
	<u>135.150</u>	<u>2.260.000</u>	<u>28.320</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 <hr/> kr.	Budget 2013 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2012 <hr/> kr.
<u>Note 8. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	4.188	10.000	6.212
Nettounderskud	<u>4.188</u>	<u>10.000</u>	<u>6.212</u>
<u>Note 9. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt (vaskekort)	-105.780	-120.000	-99.378
Drift af vaskeri	21.596	0	37.360
El-forbrug vaskeri	46.250	46.500	0
Nettooverskud	<u>37.934</u>	<u>73.500</u>	<u>62.018</u>
<u>Note 10. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar (heraf betalt af M34-36, kr. 5.651)	133.061	133.050	130.934
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400	31.400
Konsulentbistand	0	10.000	5.000
Varmeregnskabshonorar (heraf betalt af M34-36 kr. 5.750)	27.595	26.500	26.548
Gebyrer m.v.	5.136	6.000	5.263
Andre administrationsudgifter	1.500	500	438
	<u>198.692</u>	<u>207.450</u>	<u>199.583</u>
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.000	3.500	4.000
Kontorartikler	1.650	5.000	2.010
Blomster og gaver	0	1.500	450
Møder og generalforsamling	7.548	15.000	17.870
Tilskud til kurser og fester	24.403	20.000	11.681
Ejd. andel i varmeudgifter (heraf betalt af M34-36 kr. 3.335)	16.174	15.000	13.054
Antenne signallevering (heraf betalt af M34-36 kr. 3.303)	10.501	10.500	10.552
	<u>64.276</u>	<u>70.500</u>	<u>59.617</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 <hr/> kr.	Budget 2013 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2012 <hr/> kr.
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	5.034	20.000	37.825
	<hr/> 5.034	<hr/> 20.000	<hr/> 37.825
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	418.193	420.200	434.721
	<hr/> 418.193	<hr/> 420.200	<hr/> 434.721

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. Udenbys vester kvarter, København 1364</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	13.290.286	13.290.286
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>13.290.286</u>	<u>13.290.286</u>
Følsomhedsanalyse fremgår af note 27.		
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2013.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2013.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 72.000.000.		
<u>Note 15. Inventar, driftsmateriel m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. januar	186.686	186.686
Tilgang	<u>43.750</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>230.436</u>	<u>186.686</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	116.865	98.196
Årets afskrivning	<u>19.033</u>	<u>18.669</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>135.898</u>	<u>116.865</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>94.538</u>	<u>69.821</u>
Forventet levetid, år	10	10
<u>Note 16. Andre tilgodehavender</u>		
Tilgodehavender, Københavns Energi	0	28.873
Tilgodehavender, naboejendom M34-36	2.083	0
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>3.536</u>	<u>0</u>
	<u>5.619</u>	<u>28.873</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt forsikring	108.638	104.448
	<u>108.638</u>	<u>104.448</u>
<u>Note 18. Likvide beholdninger</u>		
Nykredit 8117 0222962	4.544.263	4.563.987
Kassebeholdning	1.416	3.501
	<u>4.545.679</u>	<u>4.567.488</u>
<u>Note 19. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	2.432.000	2.432.000
Saldo pr. 31. december	<u>2.432.000</u>	<u>2.432.000</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	4.517.173	3.696.247
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	348.816	820.926
Saldo pr. 31. december	<u>4.865.989</u>	<u>4.517.173</u>
Egenkapital i alt	<u>7.297.989</u>	<u>6.949.173</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<u>Note 20. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.		
	Nordea	
	Kredit	
	<u>Lån 751678</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	17	
Renter og bidrag	418.193	<u>418.193</u>
Betalt afdrag i året	406.330	<u>406.330</u>
Nominel restgæld	9.791.696	<u>9.791.696</u>
Obligationsrestgæld	10.348.244	<u>10.348.244</u>
Kurs	100	
Kursværdi	10.348.244	<u>10.348.244</u>
Næste års afdrag	421.400	<u>421.400</u>
	---o0o---	
Renter og bidrag i alt		<u>418.193</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>418.193</u>
Betalt afdrag i alt		406.330
Nominel restgæld i alt		9.791.696
Kursværdi i alt		10.348.244
Næste års afdrag i alt		421.400

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<u>Nordea Kredit Lån 751678</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 10.969.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,712443 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.		
<u>Note 21. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	643.019	600.768
Fjernvarmeomkostning	<u>560.015</u>	<u>516.358</u>
	<u>-83.004</u>	<u>-84.410</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-83.004</u>	<u>-84.410</u>
<u>Note 22. Internetregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-64.450	-58.352
Indbetalt aconto	-138.720	-136.440
Internetomkostning	<u>127.347</u>	<u>130.342</u>
Mellemværende internetregnskab	<u>-75.823</u>	<u>-64.450</u>
<u>Note 23. Øvrig gæld</u>		
Fiberby	150	150
Silvan	460	0
Nortec Systems A/S	506	10.604
Frederiksberg VVS	3.718	9.938
Friborg og Lassen A/S	46.713	0
Videx Danmark ApS	0	2.588
Per Axelsens Tegnestue ApS	0	3.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400
Skyldige omkostninger	10.571	3.500
Feriepengeforpligtelse	35.435	0
Skyldig A-skat m.v.	<u>11.973</u>	<u>10.563</u>
	<u>140.926</u>	<u>72.493</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

<u>2013</u>	<u>2012</u>
kr.	kr.

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 9.370.296 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Foreningen har pr. 31. december 2013 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 25. 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 2013

Note 26. 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
	<u>69</u>	<u>6.173</u>

Boligtype ifølge BBR-oplysning	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Boliglejemål	68	6.125
Erhvervslejemål	1	48
	<u>69</u>	<u>6.173</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2013	2012
	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

	2013	2012
	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	1.242	1.181
Andel i foreningens nettogæld m.v.	1.076	1.137
	<u>11.664</u>	<u>11.664</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2013

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	414	414
	<hr/>	<hr/>
	2013 i pct.	2012 i pct.
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	24	10
Øvrige omkostninger	46	55
Finansielle poster netto	15	19
Afdrag	15	17
Udgifter m.v.	100	100
	<hr/>	<hr/>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	94	94
	<hr/>	<hr/>

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Note 27. 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 2013		7.297.989
Reservation		-7.667.494
Kontant vurdering pr. 1. oktober 2012	72.000.000	
Vaskemaskiner og tørretumbler	-94.538	
Bogført ejendomsværdi pr 31. december 2013	<u>-13.290.286</u>	58.615.176
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.791.696	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.348.244</u>	<u>-556.548</u>
		<u>57.689.123</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>57.689.123</u> 2.432.000	23,72
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. april 2013)		23,72

Øvrige noter pr. 31. december 2013

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	1.186.043	17.790.645
20	30.000	600.000	711.626	14.232.520
12	40.000	480.000	948.834	11.386.008
6	20.000	120.000	474.417	2.846.502
10	27.000	270.000	640.463	6.404.630
4	23.000	92.000	545.580	2.182.320
2	60.000	120.000	1.423.251	2.846.502
<u>Afrunding</u>				<u>-4</u>
<u>69</u>		<u>2.432.000</u>		<u>57.689.123</u>

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 2013

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.

Ændring i egenkapital	Ændring i ejendoms- vurdering pct.	Nye andelsvær- dier i alt kr.	Værdi pr. indskudskrone kr.	Ændring i andels- krone. pct.
-3.600.000	-5%	54.089.123	22,24	-6,24%
-2.160.000	-3%	55.529.123	22,83	-3,74%
-720.000	-1%	56.969.123	23,42	-1,25%
0	0	57.689.123	23,72	0,00%
720.000	1%	58.409.123	24,02	+1,25%
2.160.000	3%	59.849.123	24,61	+3,74%
3.600.000	5%	61.289.123	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. 7.667.494 (taget fra andelsnoten).

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Note 28. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31. december 2013 stk.	Areal oplyst af foreningen m ²
B1	Andelsboliger	69	6173
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boligelejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	69	6173

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften			X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Boligafgiften fastsættes af generalforsamlingen		

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	0
D2	Ejendommens opførelsesår	0

	Ja	Nej
Sæt kryds		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Ikke relevant	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendte værdier 31. december 2013 kr	Ejendoms-værdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000	11.664

	Forklaring på udregning	Andre reserver 31. december 2013	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	7.667.494	1.242

		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	11%

	Sæt kryds	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G2	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

kr. pr. m²

H1	Boligafgift	212.932	* 12 /	6.173	414
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0	0
H3	Boligindtægter	0	* 12 /	0	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

		2011	2012	2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	97	133	57

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	0
K2	Gæld - omsætningsaktiver	986
K3	Teknisk andelsværdi	986

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m2 ultimo året i alt (B6)

		2011	2012	2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	50	43	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	24	33	84
M3	Vedligeholdelse i alt	74	75	138

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	14
----	----------	----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

		2011	2012	2013
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	61	133	57

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2013

		<u>31/12 2013</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, vurderingshonorar	10.100	
Beboerkonto, andelssalg	661.700	
Mellemregning AB Matthæusgade 34-36	10.700	
Andre tilgodehavender	5.600	
Likvide beholdninger	<u>4.545.700</u>	5.233.800
 Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	83.000	
Internetregnskab	75.800	
Forudbetalt løbende boligafgift	200	
Beboerkonto, vurderingshonorar	4.000	
Beboerkonto, andelssalg	1.330.700	
Beboerkonto, fraflyttere	3.000	
Øvrig gæld	<u>140.800</u>	<u>1.637.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013		<u><u>3.596.300</u></u>
 Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013		3.682.700
Formue tilgang i årets løb:		
Afskrivninger	<u>19.000</u>	<u>19.000</u>
		3.701.700
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	57.500	
Tilgang driftsmidler, vaskemaskine	43.700	
Stigning forudbetalte omkostninger	<u>4.200</u>	<u>105.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013		<u><u>3.596.300</u></u>

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.555.200	2.555.181	2.555.200
Vaskeriregnskab (vaskekort, drift, el-forbrug)	35.000	37.934	73.500
Vaskeafgift, fast beløb	52.000	51.324	52.000
Baderumsindtægter	18.000	18.720	13.500
Påkravsgebyr	0	6.000	0
Ventelistegebyr	0	850	0
Antenne indtægter	10.300	10.350	10.300
Andre indtægter	0	24.400	0
	<u>2.670.500</u>	<u>2.704.759</u>	<u>2.704.500</u>
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	462.000	416.855	416.900
Forsikringer	108.000	104.448	105.000
Vandafgift	160.000	156.054	200.000
Elforbrug fællesarealer	35.000	-7.699	43.500
Trappevasker og vask vaskeri - vicevært	290.000	286.994	290.000
Trappevask	0	4.375	0
Sociale ydelser, feriepengeforpligtelse vicevært	0	35.435	0
Snerydning	5.000	1.950	5.000
Anden renholdelse	2.000	2.104	2.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	520.929	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.000.000	135.150	2.260.000
Arbejdsweekend	10.000	4.188	10.000
Administrationshonorar	136.650	133.061	133.050
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400	31.400
Konsulentbistand	0	0	10.000
Varmeregnskabshonorar	22.600	27.595	26.500
Gebyrer m.v.	6.000	5.136	6.000
Andre administrationsudgifter	500	1.500	500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.000	4.000	3.500
Kontorartikler	5.000	1.650	5.000
Blomster og gaver	1.500	0	1.500
Møder og generalforsamling	15.000	7.548	15.000
Tilskud til kurser og fester	20.000	24.403	20.000
Ejd. andel i varmeudgifter	16.000	16.174	15.000
Antenne	10.500	10.501	10.500
Afskrivning inventar m.v.	23.040	19.033	18.700
OMKOSTNINGER I ALT	<u>3.864.190</u>	<u>1.942.784</u>	<u>4.129.050</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	<u>-1.193.690</u>	<u>761.975</u>	<u>-1.424.550</u>

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 <u>(ej revideret)</u>	Realiseret 2013	Budget 2013 <u>(ej revideret)</u>
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	5.000	5.034	20.000
Prioritetsrenter og bidrag	<u>-403.800</u>	<u>-418.193</u>	<u>-420.200</u>
FINANSIELLE POSTER, NETTO	<u>398.800</u>	<u>413.159</u>	<u>400.200</u>
 RESULTAT FØR SKAT	 <u>-1.592.490</u>	 <u>348.816</u>	 <u>-1.824.750</u>
 ÅRETS RESULTAT	 <u>-1.592.490</u>	 <u>348.816</u>	 <u>1.824.750</u>
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	<u>-1.592.490</u>	<u>348.816</u>	<u>1.824.750</u>
DISPONERET I ALT	<u>1.592.490</u>	<u>348.816</u>	<u>1.824.750</u>
 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	-1.592.490	348.816	-1.824.750
Betalte prioritetsafdrag	-421.400	-406.330	-406.100
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	2.000.000	135.150	2.260.000
Resultat af ordinær drift	<u>-13.890</u>	<u>77.636</u>	<u>29.150</u>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	<u>-2.000.000</u>	<u>-135.150</u>	<u>-2.260.000</u>
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-2.013.890</u>	<u>-57.514</u>	<u>-2.230.850</u>

Budget for året 2014 med sammenligningstal

<u>Budget 2014 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2013</u>	<u>Budget 2013 (ej revideret)</u>
---	----------------------------	---

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRETLikviditetsoversigt for året 2014

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2014	3.596.300
Årets budgetterede resultat 2014 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-2.013.890
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	<u>23.040</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2014	<u><u>1.605.450</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2014 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.