

GLB REVISION

Godkendt på ordinær
Generalforsamling
den 14/4-16

Andelskrone 24,-

Kirsten Kløf
adm

Andelsboligforeningen Matthæusgården

Årsrapport for 2015

35. 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	12-14
NOTER TIL BALANCE	15-20
ØVRIGE NOTER	21-28
LIKVIDITETSOVERSIGT	29
BUDGET FOR ÅRET 2016	30-32

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
Simon Høgsberg
René Jakobsen
Heidi Hansen
Christian Ballund
Max Mahnecke

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 / 2016
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 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 2015.


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 11. marts 2016

Bestyrelse:


Mikkel Zwergius Christensen
(formand)


Anders Zeuner


Peter Spanget


Simon Høgsberg

René Jakobsen


Heidi Hansen


Christian Ballund


Max Mahnecke

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Matthæusgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Matthæusgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Matthæusgården har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Køge, den 11. marts 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Matthæusgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 rentekomkostninger 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

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 leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

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 2015

	Note	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	2.585.858	2.585.000	2.555.181
Vaskeafgift		51.012	52.000	51.214
Vaskeriregnskab	9	50.705	50.000	48.291
Andre indtægter	2	32.700	51.300	56.463
INDTÆGTER I ALT		2.720.275	2.738.300	2.711.149
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	587.400	597.000	579.863
Forbrugsafgifter	4	289.909	201.000	197.211
Renholdelse	5	304.199	286.000	270.000
Vedligeholdelse, løbende	6	175.321	500.000	130.583
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	165.002	150.000	2.026.022
Arbejdsweekend	8	3.461	3.000	1.683
Administrationsomkostninger	10	215.892	203.900	208.097
Øvrige foreningsomkostninger	11	74.545	71.500	49.405
Afskrivning inventar m.v.		24.216	31.000	25.040
OMKOSTNINGER I ALT		1.839.945	2.043.400	3.487.904
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		880.330	694.900	-776.755
Finansielle indtægter	12	412	5.000	3.069
Finansielle omkostninger	13	270.113	264.500	925.200
FINANSIELLE POSTER, NETTO		269.701	259.500	922.131
ÅRETS RESULTAT		610.629	435.400	-1.698.886

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		610.629	435.400	-1.698.886
DISPONERET I ALT		610.629	435.400	-1.698.886

---o0o---

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

Årets resultat		610.629	435.400	-1.698.886
Betalte prioritetsafdrag		-398.720	-398.700	-421.626
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		165.002	150.000	2.026.022
Resultat af ordinær drift		376.911	186.700	-94.490
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-165.002	-150.000	-2.026.022
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		211.909	36.700	-2.120.512

Balance pr. 31. december 2015- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys vester kvarter, København 1364 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 kr. 72.000.000)	14	13.290.286	13.290.286
Inventar, driftsmateriel m.v.	15	170.272	149.498
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		13.460.558	13.439.784
ANLÆGSAKTIVER		13.460.558	13.439.784
Beboerkonto		0	11.188
Beboerkonto, fraflyttere		939	125
Andre tilgodehavender	16	358	0
Forudbetalte omkostninger	17	102.779	101.111
TILGODEHAVENDER		104.076	112.424
LIKVIDE BEHOLDNINGER	18	2.664.855	2.295.847
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.768.931	2.408.271
AKTIVER		16.229.489	15.848.055

Balance pr. 31. december 2015- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		2.435.500	2.432.000
Overført resultat m.v.		3.857.252	3.167.103
Egenkapital excl. andre reserver		<u>6.292.752</u>	<u>5.599.103</u>
EGENKAPITAL	19	<u>6.292.752</u>	<u>5.599.103</u>
Prioritetsgæld	20	9.500.280	9.899.000
Varmeregnskab	21	165.640	73.974
Internetregnskab	22	91.468	86.895
Forudbetalt løbende boligafgift		11.878	4.614
Beboerkonto		0	1.875
Beboerkonto, fraflyttere		1.983	25.000
Mellemregning AB Matthæusgade 34-36		17.076	18.310
Øvrig gæld	23	148.412	139.284
GÆLDSFORPLIGTELSER	24	<u>9.936.737</u>	<u>10.248.952</u>
PASSIVER		<u>16.229.489</u>	<u>15.848.055</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 25-26-27-28

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 <hr/> kr.	Budget 2015 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2014 <hr/> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.585.858	2.585.000	2.555.181
	2.585.858	2.585.000	2.555.181
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Baderumsindtægter	19.800	18.000	18.450
Gebyr, salg og indmeldelser	2.000	0	5.000
Ventelistegebyr	850	0	0
Antenne indtægter	10.050	10.300	10.213
Andre indtægter, udeblivelse fællesarbejde	0	23.000	22.800
	32.700	51.300	56.463
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	476.945	477.000	462.033
Forsikringer	110.455	120.000	117.830
	587.400	597.000	579.863
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift (heraf betalt af M34-36 kr. 32.265)	180.749	170.000	166.745
Elforbrug fællesarealer	109.160	31.000	30.466
	289.909	201.000	197.211
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Trp.vask, vask vaskeri (heraf betalt af M34-36, kr. 14.945)	293.034	280.000	270.224
Sociale ydelser, feriepengeforpligtelse vicevært	2.954	0	-5.609
Snerydning	0	2.000	1.450
Anden renholdelse	8.211	4.000	3.935
	304.199	286.000	270.000

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 <hr/> kr.	Budget 2015 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2014 <hr/> kr.
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	9.928		65.648
Låseservice, døre	16.009		24.161
Elektriker	5.399		10.115
VVS	106.517		13.065
Tagarbejde	0		199
Kloakarbejde	0		6.405
Gårdsplads og vej	4.966		1.178
Skadedyrsbekæmpelse	4.000		0
Isolering m.m. baderum/kælder	9.337		0
Anden vedligeholdelse	19.165		9.812
	<hr/> 175.321	<hr/> 500.000	<hr/> 130.583
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Opgangsisstandsættelse	165.002	150.000	2.026.022
	<hr/> 165.002	<hr/> 150.000	<hr/> 2.026.022
<u>Note 8. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	3.461	3.000	1.683
Nettounderskud	<hr/> 3.461	<hr/> 3.000	<hr/> 1.683
<u>Note 9. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-107.323	-50.000	-112.576
Drift vaskei	12.327	0	15.574
El forbrug vaskeri	44.291	0	48.711
Nettooverskud	<hr/> 50.705	<hr/> 50.000	<hr/> 48.291

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 10. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar (heraf betalt af M34-36 kr. 5.802)	136.527	136.500	134.850
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400	31.400
Revision og regnskabsmæssig assistance, reg. tidl. år	-1.400	0	0
Andre salærer	33.922	0	3.750
Varmeregnskabshonorar (heraf betalt af M34-36 kr. 2.167)	10.433	30.000	32.345
Gebyrer m.v.	5.010	6.000	5.127
Andre administrationsudgifter	0	0	625
	<u>215.892</u>	<u>203.900</u>	<u>208.097</u>
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.000	4.000	4.000
Kontorartikler	1.940	3.000	1.815
Blomster og gaver	1.750	1.500	0
Møder og generalforsamling	13.632	0	12.225
Tilskud til kurser og fester (heraf betalt af M34-36 kr. 5.806)	27.858	35.000	4.659
Ejd. andel i varmeudgifter (heraf betalt af M34-36 kr. 3.539)	12.477	16.000	15.098
Antenne signallevering (heraf betalt af M34-36 kr. 2.835)	12.888	12.000	11.608
	<u>74.545</u>	<u>71.500</u>	<u>49.405</u>
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	412	5.000	3.069
	<u>412</u>	<u>5.000</u>	<u>3.069</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	264.513	264.500	401.043
Omkostninger ved omprioritering	5.600	0	20.149
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	504.008
	<u>270.113</u>	<u>264.500</u>	<u>925.200</u>

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</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 2015.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2015.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 72.000.000.		
<u>Note 15. Inventar, driftsmateriel m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. januar	310.436	230.436
Tilgang, vaskeri	44.990	80.000
Kostpris pr. 31. december	<u>355.426</u>	<u>310.436</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	160.938	135.898
Årets afskrivning	24.216	25.040
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>185.154</u>	<u>160.938</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>170.272</u>	<u>149.498</u>
Forventet levetid, år	10	10
<u>Note 16. Andre tilgodehavender</u>		
Tilgodehavender	358	0
	<u>358</u>	<u>0</u>
<u>Note 17. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt forsikring	102.779	101.111
	<u>102.779</u>	<u>101.111</u>

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Likvide beholdninger</u>		
Nordea, nr. 8981592981	0	6.773
Nordea, nr. 6274756851	2.655.855	2.265.074
Kassebeholdning	9.000	24.000
	<u>2.664.855</u>	<u>2.295.847</u>
<u>Note 19. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	2.432.000	2.432.000
Tillæg til andel, bolig nr. 91	3.500	0
Saldo pr. 31. december	<u>2.435.500</u>	<u>2.432.000</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	3.167.103	4.865.989
Tillægsværdi andel, bolig nr. 91	79.520	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	610.629	- 1.698.886
Saldo pr. 31. december	<u>3.857.252</u>	<u>3.167.103</u>
Egenkapital i alt	<u>6.292.752</u>	<u>5.599.103</u>

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Note 20. Prioritetsgæld		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.		
	Nordea	
	Kredit	
	<u>Lån 913172</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	19	
Renter og bidrag	264.513	<u>264.513</u>
Betalt afdrag i året	398.720	<u>398.720</u>
Nominel restgæld	9.500.280	<u>9.500.280</u>
Obligationsrestgæld	9.713.518	<u>9.713.518</u>
Kurs	99	
Kursværdi	9.584.813	<u>9.584.813</u>
Næste års afdrag	405.587	<u>405.587</u>

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
---oOo---		
Renter og bidrag i alt		264.513
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		264.513
Betalt afdrag i alt		398.720
Nominel restgæld i alt		9.500.280
Kursværdi i alt		9.584.813
Næste års afdrag i alt		405.587

Nordea Kredit Lån 913172

Kontantlån, oprindelig kr. 9.899.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,248237 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Note 21. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	684.644	664.393
Fjernvarmeomkostning	519.004	590.419
	<u>-165.640</u>	<u>-73.974</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-165.640</u>	<u>-73.974</u>

Note 22. Internetregnskab

Saldo iflg. sidste årsrapport	-86.895	-75.823
Indbetalt aconto	-135.360	-136.920
Internetomkostning	130.787	125.848
Mellemværende internetregnskab	<u>91.468</u>	<u>86.895</u>

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<u>Note 23. Øvrig gæld</u>		
Fiberby	150	150
Nortec Systems	169	169
Service Centralen	44.991	40.000
Låsepartner Herlev	0	6.764
Sanistål	1.655	1.958
Ruko	0	285
El-strøm v/P. Strøm	0	8.703
Københavns Kommune	4.300	0
Frederiksberg VVS	6.853	0
Peter Jahn & Partnere	7.500	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400
Vand, Matthæusgade 22	5.553	4.449
Gebyr låneomkostninger Datea	0	2.000
Telefongodtgørelse	4.000	4.000
Skyldig A-skat m.v.	41.841	39.406
	<u>148.412</u>	<u>139.284</u>

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 9.094.693 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 2015 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. december 2015

<u>2015</u>	<u>2014</u>
kr.	kr.

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 2015

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	67	6.173
	67	6.173

Boligtype ifølge BBR-oplysning	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Boliglejemål	67	6.125
Erhvervslejemål	1	48
	68	6.173

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2015	2014
	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

	2015	2014
	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	9.469	9.346
Reserver uden for andelsværdi	1.020	1.010
Andel i foreningens nettogæld m.v.	1.175	1.308
	<u>11.664</u>	<u>11.664</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2015

	2015	2014
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	419	414
	<u>2015 i pct.</u>	<u>2014 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	14	45
Øvrige omkostninger	59	28
Finansielle poster netto	11	19
Afdrag	16	9
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	95	94

Note 27. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. december 2015		6.292.752
Reservation		-6.295.661
Kontant vurdering pr. 1. oktober 2014	72.000.000	
Vaskemaskiner og tørretumbler	170.272	
Bogført ejendomsværdi pr. 31. oktober 2014	13.290.286	58.539.442
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.500.280	
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.584.813	-84.533
		58.452.000

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>58.452.000</u>	24,00
	2.435.500	

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. april 2015)	23,72
--	--------------

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>
14	50.000	700.000	1.200.000	16.800.000
20	30.000	600.000	720.000	14.400.000
13	40.000	520.000	960.000	12.480.000
4	20.000	80.000	480.000	1.920.000
8	27.000	216.000	648.000	5.184.000
4	23.000	92.000	552.000	2.208.000
2	60.000	120.000	1.440.000	2.880.000
1	54.000	54.000	1.296.000	1.296.000
<u>1</u>	53.500	<u>53.500</u>	1.284.000	<u>1.284.000</u>
<u>67</u>		<u>2.435.500</u>		<u>58.452.000</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 2015

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 24,00 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 henholdvis 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%	54.852.000	22,52	-6,16%
-2.160.000	-3%	56.292.000	23,11	-3,70%
-720.000	-1%	57.732.000	23,70	-1,23%
0	0	58.452.000	24,00	0,00%
720.000	1%	59.172.000	24,30	+1,23%
2.160.000	3%	60.612.000	24,89	+3,70%
3.600.000	5%	62.052.000	25,48	+6,16%

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. 6.295.661 (taget fra andelsnoten).

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Note 28. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 2015	Areal oplyst af foreningen m ²
B1	Andelsboliger	67	6173
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	67	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	1979
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

	Ja	Nej
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 2015 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		72.000.000	11.664
Forklaring på udregning			Andre reserver 31. december 2015	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver		6.295.661	1.020
				(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			9%
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
G3	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 + B2)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	217.314	* 12 /	6.173	422
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	6.173	0
H3	Boligindtægter	0	* 12 /	6.173	0

Forklaring på udregning:**Årets resultat**

		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2013	2014	2015
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	57	-275	99

Forklaring på udregning af K1:**Andelsværdi pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)****Forklaring på udregning af K2:****(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	9.469
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.161
K3	Teknisk andelsværdi	10.630

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år				
m ² ultimo året i alt (B6)				
	2013	2014	2015	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	84	21	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	22	328	27
M3	Vedligeholdelse i alt	106	349	55

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100		
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
P1	Friværdi	25%

Forklaring på udregning:

Årets afdrag				
m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)				
	2013	2014	2015	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	66	68	65

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2015

		<u>31/12 2015</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, fraflyttere	900	
Andre tilgodehavender	400	
Likvide beholdninger	<u>2.664.800</u>	2.666.100
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	165.600	
Internetregnskab	91.500	
Forudbetalt løbende boligafgift	11.900	
Beboerkonto, fraflyttere	2.000	
Mellemregning AB Matthæusgade 34-36	17.100	
Øvrig gæld	<u>148.400</u>	<u>436.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2015		<u><u>2.229.600</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2015		1.957.200
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	211.900	
Afskrivninger	24.200	
Tillægsværdi andel (inkl. andelsindskud)	<u>83.000</u>	<u>319.100</u>
		2.276.300
Formueafgang i årets løb:		
Tilgang til driftsmidler	45.000	
Ændring til forudbetalte omkostninger	<u>1.700</u>	<u>46.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2015		<u><u>2.229.600</u></u>

Budget for året 2016 med sammenligningstal

	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.607.800	2.585.858	2.585.000
Vaskeafgift	52.000	51.012	52.000
Vaskeriregnskab	55.000	50.705	50.000
Baderumsindtægter	20.000	19.800	18.000
Påkravsgebyr	0	2.000	0
Ventelistegebyr	0	850	0
Antenne indtægter	10.300	10.050	10.300
Andre indtægter	0	0	23.000
	2.745.100	2.720.275	2.738.300
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	490.200	476.945	477.000
Forsikringer	111.000	110.455	120.000
Vandafgift	180.000	180.749	170.000
Elforbrug fællesarealer	65.000	109.160	31.000
Trappevask, vask vaskeri	295.000	293.034	280.000
Sociale ydelser, feriepengeforpligtelse vicevært	0	2.954	0
Snerydning	2.000	0	2.000
Anden renholdelse	4.000	8.211	4.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	175.321	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	165.002	150.000
Arbejdsweekend	4.000	3.461	3.000
Administrationshonorar	138.500	136.527	136.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400	31.400
Revision og regnskabsmæssig assistance, reg. tidl. år	0	-1.400	0
Andre salærer	10.000	33.922	0
Varmeregnskabshonorar	11.000	10.433	30.000
Gebyrer m.v.	6.000	5.010	6.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	0	4.000	4.000
Kontorartikler	3.000	1.940	3.000
Blomster og gaver	1.500	1.750	1.500
Møder og generalforsamling	14.000	13.632	0
Tilskud til kurser og fester	30.000	27.858	35.000
Ejd. andel i varmodgifter	15.000	12.477	16.000
Antenne signallevering	13.000	12.888	12.000
Afskrivning inventar m.v.	28.300	24.216	31.000
OMKOSTNINGER I ALT	1.952.900	1.839.945	2.043.400
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	792.200	880.330	694.900

Budget for året 2016 med sammenligningstal

	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	1.000	412	5.000
Prioritetsrenter og bidrag	-252.300	-264.513	-264.500
Omkostninger ved omprioritering	0	-5.600	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	251.300	269.701	259.500
RESULTAT FØR SKAT	540.900	610.629	435.400
ÅRETS RESULTAT	540.900	610.629	435.400
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	540.900	610.629	435.400
DISPONERET I ALT	540.900	610.629	435.400
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	540.900	610.629	435.400
Betalte prioritetsafdrag	-405.600	-398.720	-398.700
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	0	165.002	150.000
Resultat af ordinær drift	135.300	376.911	186.700
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-165.002	-150.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	135.300	211.909	36.700

Budget for året 2016 med sammenligningstal

Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)
---	----------------------------	---

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2016**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2016	2.229.600
Årets budgetterede resultat 2016 efter prioritetsafdrag og hensættelser	135.300
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	<u>28.300</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2016	<u><u>2.393.200</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2016 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.