

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Matthæusgården

Årsrapport for 2014

34. 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	16-21
ØVRIGE NOTER	22-29
LIKVIDITETSOVERSIGT	30
BUDGET FOR ÅRET 2015	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
Rik Svendsen Rose
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 ¹⁶ / 14 2015

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 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 2014

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 17. marts 2015

Bestyrelse:


 Mikkel Zwergius Christensen
 (formand)


 Anders Zeuner

Peter Spanget

Bruno Erbs Nielsen

René Jakobsen


 Heidi Hansen

Rik Svendsen Rose


 Max Mahnecke

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Matthæusgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Matthæusgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

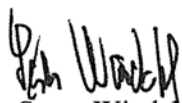
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

Køge, den 17. marts 2015

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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelsen nr. 1539 af den 16. december 2013, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og give oplysning om andelenes værdi, jf. § 6, stk. 8, samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte jf. § 5, stk. 11.

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.	5 år
-------------------------------	------

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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 2014

	Note	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	2.555.181	2.555.200	2.555.181
Vaskeafgift		51.214	52.000	51.324
Vaskeriregnskab	9	48.291	35.000	37.934
Andre indtægter	2	56.463	28.300	60.320
INDTÆGTER I ALT		2.711.149	2.670.500	2.704.759
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	579.863	570.000	521.303
Forbrugsafgifter	4	197.211	195.000	148.355
Renholdelse	5	270.000	297.000	330.858
Vedligeholdelse, løbende	6	130.583	500.000	520.929
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	2.026.022	2.000.000	135.150
Arbejdsweekend	8	1.683	10.000	4.188
Administrationsomkostninger	10	208.097	197.150	198.692
Øvrige foreningsomkostninger	11	49.405	72.000	64.276
Afskrivning inventar m.v.		25.040	23.040	19.033
OMKOSTNINGER I ALT		3.487.904	3.864.190	1.942.784
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-776.755	-1.193.690	761.975
Finansielle indtægter	12	3.069	5.000	5.034
Finansielle omkostninger	13	925.200	403.800	418.193
FINANSIELLE POSTER, NETTO		922.131	398.800	413.159
ÅRETS RESULTAT		-1.698.886	-1.592.490	348.816

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-1.698.886	-1.592.490	348.816
DISPONERET I ALT		-1.698.886	-1.592.490	348.816

---o0o---

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

Årets resultat		-1.698.886	-1.592.490	348.816
Betalte prioritetsafdrag		-421.626	-421.400	-406.330
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen		2.026.022	2.000.000	135.150
Resultat af ordinær drift		-94.490	-13.890	77.636
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering		-2.026.022	-2.000.000	-135.150
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		-2.120.512	-2.013.890	-57.514

Balance pr. 31. december 2014- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</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	149.498	94.538
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		13.439.784	13.384.824
ANLÆGSAKTIVER		13.439.784	13.384.824
Beboerkonto, boligretssag m.v.		0	10.125
Beboerkonto		11.188	0
Beboerkonto, andelssalg		0	661.702
Beboerkonto, fraflyttere		125	8
Mellemregning AB Matthæusgade 34-36		0	10.674
Andre tilgodehavender	16	0	5.619
Forudbetalte omkostninger	17	101.111	108.638
TILGODEHAVENDER		112.424	796.766
LIKVIDE BEHOLDNINGER	18	2.295.847	4.545.679
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.408.271	5.342.445
AKTIVER		15.848.055	18.727.269

Balance pr. 31. december 2014- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		2.432.000	2.432.000
Overført resultat m.v.		<u>3.167.103</u>	<u>4.865.989</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>5.599.103</u>	<u>7.297.989</u>
 EGENKAPITAL	 19	 <u>5.599.103</u>	 <u>7.297.989</u>
 Prioritetsgæld	 20	 9.899.000	 9.791.696
Varmeregnskab	21	73.974	83.004
Internetregnskab	22	86.895	75.823
Forudbetalt løbende boligafgift		4.614	158
Beboerkonto		1.875	4.000
Beboerkonto, andelssalg		0	1.330.676
Beboerkonto, fraflyttere		25.000	2.997
Mellemregning AB Matthæusgade 34-36		18.310	0
Øvrig gæld	23	<u>139.284</u>	<u>140.926</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	24	<u>10.248.952</u>	<u>11.429.280</u>
 PASSIVER		 <u>15.848.055</u>	 <u>18.727.269</u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 <u>kr.</u>	Budget 2014 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2013 <u>kr.</u>
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.555.181	2.555.200	2.555.181
	<u>2.555.181</u>	<u>2.555.200</u>	<u>2.555.181</u>
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Baderumsindtægter	18.450	18.000	18.720
Gebyr, salg og indmeldelser	5.000	0	6.000
Ventelistegebyr	0	0	850
Antenne indtægter	10.213	10.300	10.350
Andre indtægter, udeblivelse fællesarbejde	22.800	0	24.400
	<u>56.463</u>	<u>28.300</u>	<u>60.320</u>
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	462.033	462.000	416.855
Forsikringer	117.830	108.000	104.448
	<u>579.863</u>	<u>570.000</u>	<u>521.303</u>
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift (heraf betalt af M34-36 kr. 33.920)	166.745	160.000	156.054
Elforbrug fællesarealer	30.466	35.000	-7.699
	<u>197.211</u>	<u>195.000</u>	<u>148.355</u>

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 <u>kr.</u>	Budget 2014 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2013 <u>kr.</u>
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Trappevask og vask vaskeri (heraf betalt af M34-36, kr. 14.945)	270.224	290.000	286.994
Trappevask	0	0	4.375
Sociale ydelser, feriepengeforpligtelse vicevært	-5.609	0	35.435
Snerydning	1.450	5.000	1.950
Anden renholdelse	3.935	2.000	2.104
	<u>270.000</u>	<u>297.000</u>	<u>330.858</u>
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	65.648		29.395
Låseservice, døre	24.161		14.204
Elektriker	10.115		165.218
Drift af maskiner	0		729
Maler	0		74.188
VVS	13.065		93.283
Glarmester	0		13.163
Tagarbejde	199		15.797
Kloakarbejde	6.405		87.418
Gårdplads og vej	1.178		10.797
Anden vedligeholdelse	9.812		16.737
	<u>130.583</u>	<u>500.000</u>	<u>520.929</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Opgangsisstandsættelse	2.026.022	2.000.000	135.150
	<u>2.026.022</u>	<u>2.000.000</u>	<u>135.150</u>

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 <hr/> kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 <hr/> kr.
<u>Note 8. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	1.683	10.000	4.188
Nettounderskud	1.683	10.000	4.188
<u>Note 9. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-112.576	-100.000	-105.780
Drift vaskeri	15.574	20.000	21.596
El forbrug vaskeri	48.711	45.000	46.250
Nettooverskud	48.291	35.000	37.934
<u>Note 10. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar (heraf betalt af M34-36 kr. 5.729)	134.850	136.650	133.061
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400	31.400
Andre salærer	3.750	0	0
Varmeregnskabshonorar (heraf betalt af M34-36 kr. 2.100)	32.345	22.600	27.595
Gebyrer m.v.	5.127	6.000	5.136
Andre administrationsudgifter	625	500	1.500
	208.097	197.150	198.692
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.000	4.000	4.000
Kontorartikler	1.815	5.000	1.650
Blomster og gaver	0	1.500	0
Møder og generalforsamling	12.225	15.000	7.548
Tilskud til kurser og fester	4.659	20.000	24.403
Ejd. andel i varmeudgifter (heraf betalt af M34-36 kr. 3.436)	15.098	16.000	16.174
Antenne signallevering (heraf betalt af M34-36 kr. 3.785)	11.608	10.500	10.501
	49.405	72.000	64.276

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 <hr/> kr.	Budget 2014 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2013 <hr/> kr.
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	3.069	5.000	5.034
	<hr/> 3.069	<hr/> 5.000	<hr/> 5.034
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	401.043	403.800	418.193
Omkostninger ved omprioritering	20.149	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	504.008	0	0
	<hr/> 925.200	<hr/> 403.800	<hr/> 418.193

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</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 2014.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2014.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 72.000.000.		
<u>Note 15. Inventar, driftsmateriel m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. januar	230.436	186.686
Tilgang	<u>80.000</u>	<u>43.750</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>310.436</u>	<u>230.436</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	135.898	116.865
Årets afskrivning	<u>25.040</u>	<u>19.033</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>160.938</u>	<u>135.898</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>149.498</u>	<u>94.538</u>
Forventet levetid, år	10	10
<u>Note 16. Andre tilgodehavender</u>		
Tilgodehavender, naboejendom M34-36	0	2.083
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>0</u>	<u>3.536</u>
	<u>0</u>	<u>5.619</u>
<u>Note 17. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt forsikring	<u>101.111</u>	<u>108.638</u>
	<u>101.111</u>	<u>108.638</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Likvide beholdninger</u>		
Nordea, nr. 8981592981	6.773	0
Nordea, nr. 6274756851	2.265.074	4.544.263
Kassebeholdning	24.000	1.416
	<u>2.295.847</u>	<u>4.545.679</u>
<u>Note 19. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	<u>2.432.000</u>	<u>2.432.000</u>
Saldo pr. 31. december	<u>2.432.000</u>	<u>2.432.000</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	4.865.989	4.517.173
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 1.698.886	348.816
Saldo pr. 31. december	<u>3.167.103</u>	<u>4.865.989</u>
Egenkapital i alt	<u>5.599.103</u>	<u>7.297.989</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.

Note 20. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Nordea	Nordea	
	Kredit	Kredit	
	Lån 751678	Lån 913172	I alt
Restløbetid år	Indfriet	20	
Renter og bidrag	401.043	0	<u>401.043</u>
Betalt afdrag i året	421.626	0	<u>421.626</u>
Nominel restgæld	0	9.899.000	<u>9.899.000</u>
Obligationsrestgæld	0	10.132.037	<u>10.132.037</u>
Kurs	0	100	
Kursværdi	0	10.132.037	<u>10.132.037</u>
Næste års afdrag	0	398.720	<u>398.720</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		<u>401.043</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>401.043</u>
Betalt afdrag i alt		421.626
Nominel restgæld i alt		9.899.000
Kursværdi i alt		10.132.037
Næste års afdrag i alt		398.720

Nordea Kredit Lån 751678

Kontantlån, oprindelig kr. 10.969.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,712443 pct. p.a. Lånet er indfriet pr 23. december 2014.

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	664.393	643.019
Fjernvarmeomkostning	<u>590.419</u>	<u>560.015</u>
	<u>-73.974</u>	<u>-83.004</u>
	<u>-73.974</u>	<u>-83.004</u>
Varmeregnskab i alt		

Note 22. Internetregnskab

Saldo iflg. sidste årsrapport	-75.823	-64.450
Indbetalt aconto	-136.920	-138.720
Internetomkostning	<u>125.848</u>	<u>127.347</u>
Mellemværende internetregnskab	<u>86.895</u>	<u>75.823</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
<u>Note 23. Øvrig gæld</u>		
Fiberby	150	150
Silvan	0	460
Nortec Systems	169	506
Frederiksberg VVS	0	3.718
Friberg og Lassen	0	46.713
Service Centralen	40.000	0
Låsepartner Herlev	6.764	0
Sanistål	1.958	0
Ruko	285	0
El-strøm v/P. Strøm	8.703	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400
Skyldig omkostninger	0	10.571
Vand, Matthæusgade 22	4.449	0
Gebyr låneomlægning Datea	2.000	0
Telefongodtgørelse	4.000	0
Skyldig A-skat m.v.	<u>39.406</u>	<u>47.408</u>
	<u>139.284</u>	<u>140.926</u>

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 9.500.280 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 2014 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. december 2014

<u>2014</u>	<u>2013</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 2014

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	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	67	6.173
	<u>67</u>	<u>6.173</u>

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

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2014	2013
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	11.664	11.664
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	2.153	2.153

	2014	2013
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	11.664	11.664
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	2.153	2.153

Foreslået andelsværdi	9.346	9.345
Reserver uden for andelsværdi	1.010	1.242
Andel i foreningens nettogæld m.v.	1.308	1.076
	<u>11.664</u>	<u>11.664</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	414	414
	<u>2014 i pct.</u>	<u>2013 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	45	24
Øvrige omkostninger	27	47
Finansielle poster netto	19	15
Afdrag	9	15
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	94	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 2014		5.599.103
Reservation		-6.232.614
Kontant vurdering pr. 1. oktober 2014	72.000.000	
Vaskemaskiner og tørretumbler	149.498	
Bogført ejendomsværdi pr. 31. december 2014	<u>13.290.286</u>	58.560.216
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.899.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.132.037</u>	<u>-233.037</u>
		<u>57.693.668</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2014

Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>57.693.668</u>	23,72
	2.432.000	

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. april 2014)		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>
15	50.000	750.000	1.186.136	17.792.040
20	30.000	600.000	711.682	14.233.640
13	40.000	520.000	948.909	12.335.817
4	20.000	80.000	474.455	1.897.820
8	27.000	216.000	640.514	5.124.112
4	23.000	92.000	545.623	2.182.492
2	60.000	120.000	1.423.364	2.846.728
1	54.000	54.000	1.281.027	1.281.027
<u>Afrunding</u>				<u>-8</u>
67		<u>2.432.000</u>		<u>57.693.668</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 2014

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%	54.093.668	22,24	-6,24%
-2.160.000	-3%	55.533.668	22,83	-3,74%
-720.000	-1%	56.973.668	23,43	-1,25%
0	0	57.693.668	23,72	0,00%
720.000	1%	58.413.668	24,02	+1,25%
2.160.000	3%	59.853.668	24,61	+3,74%
3.600.000	5%	61.293.668	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. 6.232.614 (taget fra andelsnoten).

Øvrige noter pr. 31. december 2014

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.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. december 2014 stk.	Areal oplyst af foreningen m ²
B1	Andelsboliger	67	6173
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boligelejemål	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
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
			Anvendte værdier 31. december 2014 kr	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		72.000.000	11.664
			Andre reserver 31. december 2014	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver		6.232.614	1.010
				(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

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	212.932	* 12 /	6.173	414
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	6.173	0
H3	Boligindtægter	0	* 12 /	6.173	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2012	2013	2014
		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	133	57	-275

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. m ²
K1	Andelsværdi	9.346
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.270
K3	Teknisk andelsværdi	10.616

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	33	84	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	22	328
M3	Vedligeholdelse i alt	37	106	349

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	23%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	63	66	68

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2014

		<u>31/12 2014</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto	11.300	
Beboerkonto, fraflyttere	100	
Likvide beholdninger	<u>2.295.800</u>	2.307.200
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	74.000	
Internetregnskab	86.900	
Forudbetalt løbende boligafgift	4.600	
Beboerkonto	1.900	
Beboerkonto, fraflyttere	25.000	
Mellemregning AB Matthæusgade 34-36	18.300	
Øvrig gæld	<u>139.300</u>	<u>350.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2014		<u><u>1.957.200</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2014		3.596.300
Formue tilgang i årets løb:		
Fald i forudbetalte omkostninger	7.500	
Afskrivninger	25.000	
Optagelse af lån	<u>9.899.000</u>	<u>9.931.500</u>
		13.527.800
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	2.120.500	
Tilgang driftsmidler, vaskemaskiner	80.000	
Indfrielse af lån	<u>9.370.100</u>	<u>11.570.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2014		<u><u>1.957.200</u></u>

Korrigeret budget besluttet på generalforsamling 16.04.2015.

Budget for året 2015 med sammenligningstal

	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014	Budget 2014 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.555.200	2.555.181	2.555.200
Boligafgift - medlemmer, stigning 2% pr. 01.06.15	29.800	0	0
Vaskeriregnskab (vaskekort, drift, el-forbrug)	50.000	48.291	35.000
Vaskeafgift, fast beløb	52.000	51.214	52.000
Baderumsindtægter	18.000	18.450	18.000
Påkravsgebyr	0	5.000	0
Antenne indtægter	10.300	10.213	10.300
Andre indtægter	23.000	22.800	0
	2.738.300	2.711.149	2.670.500
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	477.000	462.033	462.000
Forsikringer	120.000	117.830	108.000
Vandafgift	170.000	166.745	160.000
Elforbrug fællesarealer	31.000	30.466	35.000
Trappevask og vask vaskeri	280.000	270.224	290.000
Sociale ydelser, feriepengeforpligtelse vicevært	0	-5.609	0
Snerydning	2.000	1.450	5.000
Anden renholdelse	4.000	3.935	2.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	130.583	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	150.000	2.026.022	2.000.000
Arbejdsweekend	3.000	1.683	10.000
Administrationshonorar	136.500	134.850	136.650
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400	31.400
Andre salærer	0	3.750	0
Varmeregnskabshonorar	30.000	32.345	22.600
Gebyrer m.v.	6.000	5.127	6.000
Andre administrationsudgifter	0	625	500
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	4.000	4.000	4.000
Kontorartikler	3.000	1.815	5.000
Blomster og gaver	1.500	0	1.500
Møder og generalforsamling	0	12.225	15.000
Gårdfest og andre aktiviteter	35.000	4.659	20.000
Ejd. Andel i varmeudgifter	16.000	15.098	16.000
Antenne signallevering	12.000	11.608	10.500
Afskrivning inventar m.v.	31.000	25.040	23.040
OMKOSTNINGER I ALT	2.043.400	3.487.904	3.864.190
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	694.900	-776.755	-1.193.690

Korrigeret budget besluttet på generalforsamling 16.04.2015.

Budget for året 2015 med sammenligningstal

	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014	Budget 2014 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	5.000	3.069	5.000
Prioritetsrenter og bidrag	-264.500	-401.043	-403.800
Omkostninger ved omprioritering	0	-20.149	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-504.008	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	259.500	922.131	398.800
RESULTAT FØR SKAT	435.400	-1.698.886	-1.592.490
ÅRETS RESULTAT	435.400	-1.698.886	1.592.490
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	435.400	-1.698.886	1.592.490
DISPONERET I ALT	435.400	1.698.886	1.592.490
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	435.400	-1.698.886	-1.592.490
Betalte prioritetsafdrag	-398.700	-421.626	-421.400
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	150.000	2.026.022	2.000.000
Resultat af ordinær drift	186.700	-94.490	-13.890
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-150.000	-2.026.022	-2.000.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	36.700	-2.120.512	-2.013.890

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2015

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2015	1.957.200
Årets budgetterede resultat 2015 efter prioritetsafdrag og hensættelser	36.700
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	31.000
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2015	2.024.900

Korrigeret budget besluttet på generalforsamling 16.04.2015.

Budget for året 2015 med sammenligningstal

Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014	Budget 2014 (ej revideret)
---	----------------------------	---

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2015 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.