

**Andelsboligforeningen "MATOSA"****(CVR-nr. 16 11 17 16)****Årsrapport 2015/16**Godkendt på foreningens ordinære  
generalforsamling den 27/10 2016

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	4
Balance pr. 30. juni 2016	5
Noter	6-12
Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2016	13

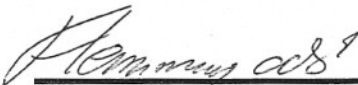
## Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2015/16 for Andelsboligforeningen "Matosa".

- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.
- Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

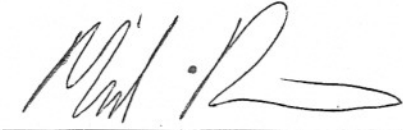
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 11. oktober 2016

  
 \_\_\_\_\_  
 Flemming Odér

  
 \_\_\_\_\_  
 Herluf Christensen

  
 \_\_\_\_\_  
 Kristian Linkær

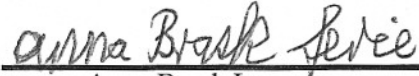
  
 \_\_\_\_\_  
 Michael Dethmer


  
 \_\_\_\_\_  
 Niels Thorup

  
 \_\_\_\_\_  
 Dennis Lund

(suppleant)

(suppleant)

  
 \_\_\_\_\_  
 Anna Brask Lysemose  
 (kritisk revisor)

stedet for underskrevet  
 KRASEN Kasperen 

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Matosa"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Matosa" for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at de opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Stenløse, den 11. oktober 2016  
Reviscan Revisorinteressentskab

Søren Høj Rasmussen

Registreret revisor, medlem af FSR - Danske Revisorer

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Boligafgift og lejeindtægter**

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

### **Vedligeholdelse**

Beløbet til fremtidig vedligeholdelse omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse i balancen.

### **Skat**

Andelsboligforeningen har skattepligtig aktivitet i form af udlejning.

Skat af årets resultat beregnes med udgangspunkt i skattepligtige lejeindtægter fratrukket fradragsberettigede omkostninger, der kan henføres til de skattepligtige aktiviteter. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

### **Ejendom**

Ejendommen måles til mægler vurdering, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

### **Driftsmateriel og inventar**

Måles til kontant anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger, 10 % p. a..

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

## Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

<u>Note</u>	Faktisk	Budget 15/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
	1.356.215	1.355	1.355
Andelsboligafgift	236.573	232	236
Lejeindtægt	26.070	26	25
Vaskemønter	-6.000	0	-6
Henlagt til indvendig vedligeholdelse	1.143	1	1
Renter, bank	39.700	8	22
Godkendelsesgebyrer, hoveridag mv.	<b>1.653.701</b>	<b>1.622</b>	<b>1.633</b>
<b>Indtægter i alt</b>			
	56.151	60	60
El	448.329	435	431
Ejendomsskatter	49.581	52	78
Forsikringer	0	0	19
Vurdering af ejendom	86.532	110	109
1 Administration mv.	137.201	180	125
2 Vicevært, renholdelse	206.546	170	224
3 Reparationer og vedligeholdelse	984.340	1.007	1.046
	183.928	265	378
Renteudgifter, provisioner, gebyrer mv.	1.168.268	1.272	1.424
	26.307	60	57
8 Afskrivninger	41.388	18	30
Selskabsskat	<b>1.235.963</b>	<b>1.350</b>	<b>1.511</b>
<b>Udgifter i alt</b>			
<b>Årets resultat</b>	<b>417.738</b>	<b>272</b>	<b>122</b>

## Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud fordeles således:

Hensættelse	0
Overførsel til næste år	417.738
	<b>417.738</b>

## Balance pr. 30. juni 2016

## Aktiver

Note

	Danske Bank 1 78 36 37 (kreditmaks. kr. 1.000.000)		3.038.361
	Vaskemønter		2.540
	Kassebeholdning		5.739
	Ejendom, matr. nr. 1153 Utterslev, handelsværdivurdering (Offentlig kontantværdivurdering pr. 1/10 2012: kr. 37.000.000)		50.120.000
	Periodiserede omkostninger		26.766
9	Driftsmateriel og inventar		113.442
	<b>Aktiver i alt</b>		<b>53.306.848</b>

## Passiver

4	Skyldige beløb		2.593.888
	Indvendig vedligeholdelse :		
	Saldo 1/7 2014	23.380	
	Afholdte omkostninger 2014/15	0	
	Henlagt 2014/15	6.000	29.380
	Nøgledeposita		3.475
	Forudbetalt leje og deposita		20.660
	Vand- og varmeregnskab		12.165
6	<u>Prioritetsgæld:</u>		
	2,6941% Realkredit Danmark, nominelt		4.985.368
	2% BRF-Kredit, INK, (rentetilpasningslån), nominelt		220.862
			7.865.798
5	Egenkapital		45.441.050
	<b>Passiver i alt</b>		<b>53.306.848</b>

7 Eventualforpligtelser og pantsætninger m.v.

**Noter****1 Administration:**

Porto og gebyrer	10.315
Revision, bogførings- og regnskabsassistance	39.125
Edb-omkostninger	4.483
Kontorartikler mv.	3.706
Kontingent	10.213
Øvrige mødeomkostninger, gaver mv.	18.690
	<hr/>
	<b>86.532</b>
	<hr/> <hr/>

**2 Vicevært, renholdelse:**

Vicevært	136.020
Arbejdsskadeforsikring	1.181
	<hr/>
	<b>137.201</b>
	<hr/> <hr/>

**3 Reparationer:**

VVS-arbejder	127.210
Murer	17.937
Beskæring af træer	6.250
Diverse småanskaffelser mv.	55.149
	<hr/>
	<b>206.546</b>
	<hr/> <hr/>



## Noter

(fortsat)

### 4 Skyldige beløb:

Revisor		40.625
Vicevært		11.000
Deponeret vedr. salg af andele		2.408.152
VVS		5.653
Selskabsskat 2015/16		36.388
Selskabsskat 2014/15		35.570
Varmetilbageholdelse		56.500
		2.593.888
		2.593.888

### 5 Egenkapital:

Andelskapital		1.652.221
<u>Tab- og vindingskonto:</u>		
Saldo primo	43.366.333	
Regulering af ejendomsværdi	0	
Vand- og varmeregnskab 2014	4.758	
Årets resultat	417.738	
	417.738	43.788.829
		45.441.050

### 6 Prioritetsgæld:

Af den samlede nominelle gæld kr. 5.581.800, forfalder kr. 300.000 til betaling indenfor 1 år. Kr. 4.163.000 forfalder til betaling efter mere end 5 år fra balancedatoen.

### 7 Eventualforpligtelser og pantsætninger m.v.

Foreningen har deponeret ejerpantebrev i ejendommen kr. 600.000 til sikkerhed for eventuelt mellemværende med pengeinstitut.

Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i grunde og bygninger.

**Noter  
(fortsat)**

**8 Driftsmateriel og inventar**

	<u>Edb- anlæg</u>	<u>Vandbe- handler</u>	<u>Post- kasser</u>	<u>Kopi- maskine</u>	<u>Cykelhus</u>	<u>Bredbånd</u>	<u>Fitness- maskine</u>	<u>Vaske- anlæg</u>	<u>Plæne- klipper</u>	<u>I alt</u>
Anskaffelsessum, primo	8.020	42.858	67.223	16.987	205.485	347.325	5.449	114.450	5.995	813.792
Tilgang	0	0	0	0	0	0	0	50.000	0	50.000
Afgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>8.020</u>	<u>42.858</u>	<u>67.223</u>	<u>16.987</u>	<u>205.485</u>	<u>347.325</u>	<u>5.449</u>	<u>164.450</u>	<u>5.995</u>	<u>863.792</u>
Samlet afskrivning, primo	8.020	25.710	40.332	16.987	205.485	347.325	5.449	68.740	5.995	724.043
Afskrivning på afgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hensat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets afskrivning	0	4.285	6.722	0	0	0	0	15.300	0	26.307
Samlet afskrivning, ultimo	<u>8.020</u>	<u>29.995</u>	<u>47.054</u>	<u>16.987</u>	<u>205.485</u>	<u>347.325</u>	<u>5.449</u>	<u>84.040</u>	<u>5.995</u>	<u>750.350</u>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>12.863</u></b>	<b><u>20.169</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>80.410</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>113.442</u></b>

## Noter

(fortsat)

9 Nøgleoplysninger:

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Standard A anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

**Lovkrævede nøgleoplysninger**

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		30.06.2016		30.06.2015	30.06.2014
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	53	3.655	3.655	3.655
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	179	179	179
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	6	6	6
B6	<b>I alt</b>	57	3.840	3.840	3.840

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	3.655	3.655	1.652.221	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	3.655	3.655	1.652.221	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

## Noter

(fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rate for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.2016  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.120.000	13.052

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.2016  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	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

## Noter

(fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Boligafgift	113.017,91	x 12	1.356.215,00	371,06
H2	Erhvervslejeindtægter	3.214,17	x 12	38.570,00	535,70
H3	Boliglejeindtægter	16.500,00	x 12	198.000,00	1.106,00

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013/14 kr. pr. m2	2014/15 kr. pr. m2	2015/16 kr. pr. m2
J1	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	39,97	33,43	114,29

		Kr. pr. m2	Forklarig på udregning
K1	Andelsværdi	• 12.432,57	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-1.311,19	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	11.121,38	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2013/14 kr. pr. m2	2014/15 kr. pr. m2	2015/16 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	37,08	58,16	53,79
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	37,08	58,16	53,79

## Noter

(fortsat)

	<b>Forklaring på udregning</b>	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84,31%

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		<b>2013/14</b> kr. pr. m2	<b>2014/15</b> kr. pr. m2	<b>2015/16</b> kr. pr. m2
R1	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	7.711	2.575	7.701

### Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2016

Bestyrelsen oplyser, at ejendommens værdi, i henhold til vedtægternes § 15, stk. 2, er opgjort efter punkt a.

Egenkapital iflg. note 6. 45.441.050

Værdi pr. andelskrone:  $\frac{45.441.050}{1.652.221}$  kr. 27,50

Værdi pr m2:  $\frac{45.441.050}{3.655}$  kr. 12.432,57

#### Værdi af andel:

Andelslejlighed på 50 kvm. kr. 621.628,59

Andelslejlighed på 59 kvm. kr. 733.521,74

Andelslejlighed på 60 kvm. kr. 745.954,31

Andelslejlighed på 65 kvm. kr. 808.117,17

Andelslejlighed på 78 kvm. kr. 969.740,60

Andelslejlighed på 79 kvm. kr. 982.173,17

Andelslejlighed på 87 kvm. kr. 1.081.633,75

Andelslejlighed på 92 kvm. kr. 1.143.796,61

Andelslejlighed på 120 kvm. kr. 1.491.908,62

Andelslejlighed på 124 kvm. kr. 1.541.638,91