

**Andelsboligforeningen "MATOSA"****(CVR-nr. 16 11 17 16)****Årsrapport 2017/18**

Godkendt på foreningens ordinære  
generalforsamling den 25/10 2018

  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2 -3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2018	5
Balance pr. 30. juni 2018	6
Noter	7 - 13
Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2018	14

## Bestyrelsens påtegning


Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2017/18 for Andelsboligforeningen "Matosa".

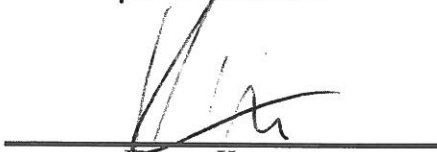
- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.
- Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 11. oktober 2018

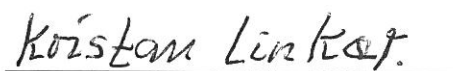
  
Herluf Christensen


  
Flemming Oder

  
Krasen Kranyev

  
Morten Skyum Nielsen

  
Michael Dethmer  
(suppleant)

  
Kristian Linke

  
Michael Hansen

  
Inger Klevang  
(kritisk revisor)

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til medlemmerne af Andelsboligforeningen MATOSA**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

· Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

· Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

· Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige

· Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

· Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den bestyrelsen om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Stenløse, den 11. oktober 2018

### **Reviscan Revisorinteressentskab**

**CVR-nr. 18 89 74 07**

Søren Høj Rasmussen

Registreret revisor

## 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 mæglervurdering, 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 nominal restgæld.

## Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

<u>Note</u>		<b>Budget 17/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>
	Andelsboligafgift	1.364.652	1.364
	Lejeindtægt	239.224	238
	Vaskemønter	28.580	28
	Henlagt til indvendig vedligeholdelse	-6.000	6
	Renter, bank	0	1
	Godkendelsesgebyrer, hoveridag mv.	19.710	12
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.646.166</b>	<b>1.649</b>
	El	50.603	50
	Ejendomsskatter	438.508	460
	Forsikringer	53.963	52
	Vurdering af ejendom	18.750	0
1	Administration mv.	125.498	100
2	Vicevært, renholdelse	172.752	180
3	Reparationer og vedligeholdelse	325.485	200
		1.185.559	1.042
	Renteudgifter, provisioner, gebyrer mv.	375.240	320
		1.560.799	1.362
8	Afskrivninger	29.396	30
	Selskabsskat	32.252	38
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.622.447</b>	<b>1.430</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>23.719</b>	<b>285</b>

### Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud fordeles således:

Hensættelse	0
Overførsel til næste år	23.719
	<b>23.719</b>

## Balance pr. 30. juni 2018

## Aktiver

Note

	Danske Bank 1 78 36 37 (kreditmaks. kr. 1.000.000)		2.356.058
	Vaskemønter		2.540
	Kassebeholdning		13.510
	Ejendom, matr. nr. 1153 Utterslev, handelsværdivurdering (Offentlig kontantværdivurdering pr.1/10 2012: kr. 37.000.000)		69.220.000
	Periodiserede omkostninger		37.843
9	Driftsmateriel og inventar		85.531
	<b>Aktiver i alt</b>		<b>71.715.482</b>

## Passiver

4	Skyldige beløb		1.398.959
	Indvendig vedligeholdelse :		
	Saldo 1/7 2017	35.380	
	Afholdte omkostninger 2017/18	0	
	Henlagt 2017/18	6.000	41.380
	Nøgledeposita		3.475
	Forudbetalt leje og deposita		68.541
	Vand- og varmeregnskab		84.477
6	<u>Prioritetsgæld:</u>		
	2,6836% Realkredit Danmark, nominelt		5.166.077
	2,2472% Realkredit Danmark, nominelt		4.743.849
	2,1592% Realkredit Danmark, nominelt		1.004.533
			12.511.291
5	Egenkapital		59.204.191
	<b>Passiver i alt</b>		<b>71.715.482</b>
7	<b>Eventualforpligtelser og pantsætninger m.v.</b>		



## Noter

### 1 Administration:

Porto og gebyrer	7.110
Revision, bogførings- og regnskabsassistance	49.312
Småanskaffelser	27.198
Edb-omkostninger	5.268
Kontorartikler mv.	4.164
Kontingent	10.427
Øvrige mødeomkostninger, gaver mv.	22.019
	<b>125.498</b>
	<b>125.498</b>

### 2 Vicevært, renholdelse:

Vicevært	171.352
Arbejdsskadeforsikring	1.400
	<b>172.752</b>
	<b>172.752</b>

### 3 Reparationer:

VVS-arbejder	111.548
Murer	13.161
Røgmeldere	67.063
Energimærkning	33.144
Dørtelefoner	7.156
Pumpe for kælderudluftning	25.596
Elektriker	11.080
Diverse småanskaffelser mv.	56.737
	<b>325.485</b>
	<b>325.485</b>

## Noter

(fortsat)

### 4 Skyldige beløb:

Revisor		10.000
Vicevært		24.825
Deponeret vedr. salg af andele		1.188.862
Elektriker		6.250
Vurdering af ejendom		18.750
Selskabsskat 2017/18		32.252
Selskabsskat 2016/17		37.520
Varmetilbageholdelse		80.500
		<b>1.398.959</b>

### 5 Egenkapital:

Andelskapital		1.652.221
<u>Tab- og vindingskonto:</u>		
Saldo primo	54.131.376	
Regulering af ejendomsværdi	3.396.875	
Årets resultat	23.719	57.551.970
		<b>59.204.191</b>

### 6 Prioritetsgæld:

Af den samlede nominelle gæld kr. 10.914.459, forfalder kr.520.000 til betaling indenfor 1 år. Kr. 6.000.000 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**

	Tørre- tumbler	Vandbe- handler	Post- kasser	Kopi- maskine	Cykelhus	Bredbånd	Fitness- maskine	Vaske- anlæg	Plæne- klipper	I alt
Anskaffelsessum, primo	30.881	42.858	67.223	16.987	205.485	347.325	5.449	114.450	5.995	836.653
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	30.881	42.858	67.223	16.987	205.485	347.325	5.449	164.450	5.995	886.653
Samlet afskrivning, primo	3.089	34.280	53.776	16.987	205.485	347.325	5.449	99.340	5.995	771.726
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	3.089	4.285	6.722	0	0	0	0	15.300	0	29.396
Samlet afskrivning, ultimo	6.178	38.565	60.498	16.987	205.485	347.325	5.449	114.640	5.995	801.122
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>24.703</b>	<b>4.293</b>	<b>6.725</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49.810</b>	<b>0</b>	<b>85.531</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:

		30.06.2018		30.06.2017	30.06.2016
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	52	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>	56	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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	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	69.220.000	18.026

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.2018 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	113.721,00	x 12	1.364.652,00	371,06
H2	Erhvervslejeindtægter	3.214,17	x 12	41.224,00	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)		
		2015/16 kr. pr. m2	2016/17 kr. pr. m2	2017/18 kr. pr. m2
J1	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	114,29	77,78	6,48

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	16.198,14	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-2.774,05	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.424,09	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2015/16 kr. pr. m2	2016/17 kr. pr. m2	2017/18 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	53,79	29,96	84,76
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	53,79	29,96	84,76

## 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)	81,92%

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		<b>2015/16</b> kr. pr. m2	<b>2016/17</b> kr. pr. m2	<b>2017/18</b> kr. pr. m2
R1	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	77,02	89,16	156,58

### Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2018

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

Egenkapital iflg. note 6.		<u>59.204.191</u>
Værdi pr. andelskrone:	$\frac{59.204.191}{1.652.221}$	kr. <u>35,83</u>
Værdi pr m2:	$\frac{59.204.191}{3.655}$	kr. <u>16.198,14</u>
<b>Værdi af andel:</b>		
Andelslejlighed på 50 kvm.		kr. <u>809.906,85</u>
Andelslejlighed på 59 kvm.		kr. <u>955.690,09</u>
Andelslejlighed på 60 kvm.		kr. <u>971.888,22</u>
Andelslejlighed på 65 kvm.		kr. <u>1.052.878,91</u>
Andelslejlighed på 78 kvm.		kr. <u>1.263.454,69</u>
Andelslejlighed på 79 kvm.		kr. <u>1.279.652,83</u>
Andelslejlighed på 87 kvm.		kr. <u>1.409.237,93</u>
Andelslejlighed på 92 kvm.		kr. <u>1.490.228,61</u>
Andelslejlighed på 120 kvm.		kr. <u>1.943.776,45</u>
Andelslejlighed på 124 kvm.		kr. <u>2.008.569,00</u>