

Andelsboligforeningen "MATOSA"

(CVR-nr. 16 11 17 16)

Årsrapport 2018/19

Godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling den / 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2 -3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	5
Balance pr. 30. juni 2019	6
Noter	7 - 13
Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2019	14

Bestyrelsens påtegning

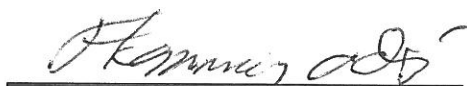
Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2018/19 for Andelsboligforeningen "Matosa".

- 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.

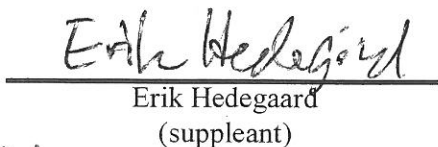
København, den 10. oktober 2019

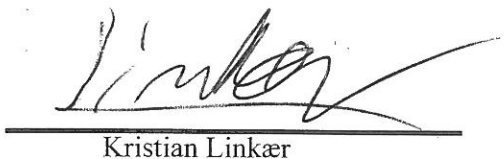

 Hérulf Christensen

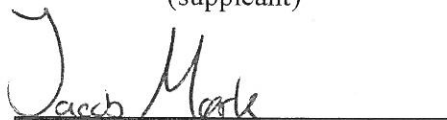

 Flemming Ode


 Michael Hansen


 Morten Skyum Nielsen


 Erik Hedegaard
 (suppleant)


 Kristian Linkær



JACOB MØRK KNUDSEN


 Inger Klevang
 (kritisk revisor)

Revisionspåtegning

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen MATOSA

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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 10. oktober 2019

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 nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

<u>Note</u>		<u>Budget 18/19</u> t.kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
	Andelsboligafgift	1.355.448	1.364
	For meget opkrævet boligafgift tidligere år	-18.408	0
	Lejeindtægt	240.461	238
	Vaskemønter	21.618	28
	Henlagt til indvendig vedligeholdelse	-6.000	6
	Renter, bank	0	1
	Fibia	5.346	0
	Godkendelsesgebyrer, hoveridag mv.	25.423	12
	Indtægter i alt	1.623.888	1.649
	El	42.545	50
	Ejendomsskatter	466.666	460
	Forsikringer	52.824	52
	Vurdering af ejendom	18.750	0
1	Administration mv.	82.043	100
2	Vicevært, renholdelse	111.456	180
3	Reparationer og vedligeholdelse	190.160	200
		964.444	1.042
	Renteudgifter, provisioner, gebyrer mv.	340.427	320
		1.304.871	1.362
8	Afskrivninger	36.048	30
	Selskabsskat	35.486	38
	Udgifter i alt	1.376.405	1.430
	Årets resultat	247.483	219

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud fordeles således:

Hensættelse	0
Overførsel til næste år	247.483
	247.483

Balance pr. 30. juni 2019

Aktiver

Note

	Danske Bank 1 78 36 37 (kreditmaks. kr. 1.000.000)	1.083.879
	Vaskemønter	2.540
	Kassebeholdning	4.444
	Ejendom, matr. nr. 1153 Utterslev, handelsværdivurdering (Offentlig kontantværdivurdering pr.1/10 2012: kr. 37.000.000)	76.400.000
	Periodiserede omkostninger	38.691
9	Driftsmateriel og inventar	<u>115.892</u>
	Aktiver i alt	<u><u>77.645.446</u></u>

Passiver

4	Skyldige beløb	186.638
	Indvendig vedligeholdelse :	
	Saldo 1/7 2017	41.380
	Afholdte omkostninger 2017/18	0
	Henlagt 2017/18	<u>6.000</u>
	Nøgledeposita	3.475
	Forudbetalt leje og deposita	33.200
	Vand- og varmeregnskab	109.639
6	<u>Prioritetsgæld:</u>	
	2,472% Realkredit Danmark, nominelt	5.035.768
	2,6959% Realkredit Danmark, nominelt	4.618.157
	2,1592% Realkredit Danmark, nominelt	<u>979.515</u>
		11.013.772
5	Egenkapital	<u>66.631.674</u>
	Passiver i alt	<u><u>77.645.446</u></u>

7 **Eventualforpligtelser og pantsætninger m.v.**

Noter

1 Administration:

Porto og gebyrer	987
Revision, bogførings- og regnskabsassistance	39.375
Småanskaffelser	900
Edb-omkostninger	5.050
Kontorartikler mv.	797
Kontingent ABF	10.535
Øvrige mødeomkostninger, gaver mv.	24.399
	82.043

2 Vicevært, renholdelse:

Vicevært	109.927
Arbejdsskadeforsikring	1.529
	111.456

3 Reparationer:

VVS-arbejder inkl. udskiftning af radiatorer	119.798
Murer	7.000
Rens af varmvandsbeholder	4.668
Hegn og haveborde	21.419
Rep. af låse inkl. udboring mv.	10.593
Servicegennemgang af låse og dørpumper	2.603
Diverse småanskaffelser mv.	24.079
	190.160

Noter

(fortsat)

4 Skyldige beløb:

Revisor		10.000
Vicevært		19.650
Vurdering af ejendom		18.750
Selskabsskat 2017/18		32.252
Selskabsskat 2018/19		35.486
Varmetilbageholdelse		70.500
		186.638

5 Egenkapital:

Andelskapital		1.652.221
<u>Tab- og vindingskonto:</u>		
Saldo primo	57.551.970	
Regulering af ejendomsværdi	7.180.000	
Årets resultat	247.483	
		64.979.453
		66.631.674

6 Prioritetsgæld:

Af den samlede nominelle gæld kr. 10.633.440, forfalder kr.300.000 til betaling indenfor 1 år. Kr. 5.700.000 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	164.450	5.995	886.653
Tilgang	0	0	0	0	55.094	0	0	11.315	0	66.409
Afgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	30.881	42.858	67.223	16.987	260.579	347.325	5.449	175.765	5.995	953.062
Samlet afskrivning, primo	6.178	38.565	60.498	16.987	205.485	347.325	5.449	114.640	5.995	801.122
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	4.293	6.725	0	5.509	0	0	16.432	0	36.048
Samlet afskrivning, ultimo	9.267	42.858	67.223	16.987	210.994	347.325	5.449	131.072	5.995	837.170
Bogført værdi, ultimo	21.614	0	0	0	49.585	0	0	44.693	0	115.892

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:

		30.06.2019		30.06.2018	30.06.2017
		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	I alt	56	3.840	3.840	3.840

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	3.655	3.655	1.652.221	
C2	Hvilket fordelingsstal 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. 30.06.2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	76.400.000	19.896

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.2019 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	112.954,00	x 12	1.355.448,00	270,84
H2	Erhvervslejeindtægter	3.214,17	x 12	42.461,00	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)		
		2016/17 kr. pr. m2	2017/18 kr. pr. m2	2018/19 kr. pr. m2
J1	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	77,78	6,48	67,71

		Kr. pr. m2	Forklarig på udregning
K1	Andelsværdi	18.230,28	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-2.704,30	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.525,98	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2016/17 kr. pr. m2	2017/18 kr. pr. m2	2018/19 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	29,96	84,76	49,52
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	29,96	84,76	49,52

Noter

(fortsat)

	Forklaring på udregning	(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)	85,58%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016/17 kr. pr. m2	2017/18 kr. pr. m2	2017/18 kr. pr. m2
R1	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	89,16	156,58	76,88

Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2019

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

Egenkapital iflg. note 6.		<u><u>66.631.674</u></u>
Værdi pr. andelskrone:	$\frac{66.631.674}{1.652.221}$	kr. <u><u>40,33</u></u>
Værdi pr m2:	$\frac{66.631.674}{3.655}$	kr. <u><u>18.230,28</u></u>
Værdi af andel:		
Andelslejlighed på 50 kvm.		kr. <u><u>911.514,01</u></u>
Andelslejlighed på 59 kvm.		kr. <u><u>1.075.586,53</u></u>
Andelslejlighed på 60 kvm.		kr. <u><u>1.093.816,81</u></u>
Andelslejlighed på 65 kvm.		kr. <u><u>1.184.968,21</u></u>
Andelslejlighed på 78 kvm.		kr. <u><u>1.421.961,85</u></u>
Andelslejlighed på 79 kvm.		kr. <u><u>1.440.192,13</u></u>
Andelslejlighed på 87 kvm.		kr. <u><u>1.586.034,37</u></u>
Andelslejlighed på 92 kvm.		kr. <u><u>1.677.185,78</u></u>
Andelslejlighed på 120 kvm.		kr. <u><u>2.187.633,62</u></u>
Andelslejlighed på 124 kvm.		kr. <u><u>2.260.554,74</u></u>