



GYRN · LOPS · BRANDT

Statsautoriserede revisorer A/S

Godkendt pr. ordinær
Generalforsamling
den 19/4 2010 med
andelskrone 24,80
Kirsten Møller
adm

Andelsboligforeningen Matthæusgården

Årsrapport for 2009

29. regnskabsår

Gyrrn · Lops · Brandt · Statsautoriserede Revisorer A/S

Fædtediget 13 · 4600 Køge · Telefon 56 65 52 52 · Telefax 56 65 94 52 · CVR-nr. 30 82 19 63

koege@glb.dk

KØBENHAVN · KØGE

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde · medejer af skatterådgivningsfirmaet Revifax A/S · Medlem af Revisorgruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5
RESULTATOPGØRELSE	6-8
ÅRETS RESULTAT	8
AKTIVER	9-10
PASSIVER	11
EGENKAPITAL	12
NOTER	13
LIKVIDITETSOVERSIGT	14
BUDGET FOR ÅRET	15-16

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Matthæusgården

Matthæusgården 20-32 og 38-44

1666 København V

CVR-nr. 88 11 15 16

ADMINISTRATION

DATEA

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs Lyngby

Telefon 45 26 01 02

Telefax 45 26 01 23

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Fændediget 13

4600 Køge

Telefon 56 65 52 52

Telefax 56 65 94 52

E-mail: sw@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for Andelsboligforeningen Matthæusgården. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions- garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

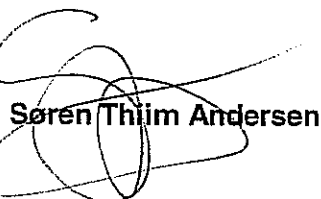
København den 18. februar 2010


Heidi Hansen

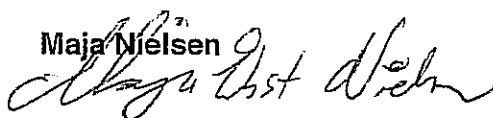
BESTYRELSEN:

Ander Zeuner


Leif Nielsen


Søren Thim Andersen

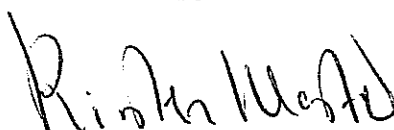

Mikkel Zwegius Christensen

Maja Nielsen


Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

DATEA



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Matthæusgården

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Matthæusgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene for indeværende og kommende regnskabsår. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

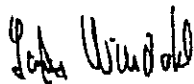
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 18. februar 2010

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2009 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig, da der ikke indgår indtægter ved erhvervsmæssig virksomhed men alene indtægter fra foreningens medlemmer, renter m.v.

Betalt prioritetsafdrag

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til anskaffelsesværdi. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld er optaget til nominel værdi.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -

<u>2009</u> Budget		<u>2009</u> kr.
	<u>Ordinære indtægter:</u>	
2.411.000	Boligafgift - medlemmer	2.410.548
52.000	Vaskeriafgifter (heraf Matthæusgade 34-36, kr. 8.232)	51.324
108.000	Vaskeriafgifter (vaskekort)	103.786
7.500	Antennebidrag	7.452
17.000	Baderumsindtægter	12.560
6.000	Gebyr, salg og indmeldelser	4.000
0	Rykkergebyr	4.030
<u>140.000</u>	Renteindtægter	<u>54.385</u>
<u>2.741.500</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>2.648.085</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009**Ordinære udgifter:**

395.600	Prioritetsrenter		400.000
0	Andre renter		653
320.000	Ejendomsskatter	319.960	
240.000	Vandafgifter	181.793	
0	A/B Matthæusgade 34-36, andel	- 21.103	480.650
85.000	Forsikringer		92.869
81.000	El-forbrug		83.912
300.000	Vicevært, trappevasker	323.621	
0	Lønrefusion	-34.520	
0	Lønsumsafgift	17.228	
0	Sociale ydelser	2.173	
0	A/B Matthæusgade 34-36, andel	-14.216	294.286
5.000	Rengøringsartikler		1.498
2.000	Container		4.888
	Håndværkerudgifter		
	Maler	26.210	
	Murer	4.879	
	Blikkenslager og smed	99.252	
	El-installatør	8.930	
	Låse/døre	21.539	
	Gulvlægger	11.125	
	Gårdsplads og vej	24.251	
	Centralvarme	36.036	
	Vaskeri	26.108	
	Antenneanlæg	17.898	
500.000	Anden vedligeholdelse	3.854	280.082
12.000	Varme baderum (heraf A/B Matthæusgade 34-36, kr. 2.964)		9.748
23.000	Varmeregnskabshonorar		23.881
10.000	Signallevering		12.150
0	Arbejdsweekend		4.846
1.973.600	Transport		1.689.463

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

1.973.600	Transport		1.689.463
151.000	Administrationshonorar	134.119	
0	A/B Matthæusgade 34-36, andel	<u>-4.146</u>	129.973
	Langtidsplan:		
0	Murer, kanapundersøgelse	22.062	
0	Konsulentbistand, istandsættelsesarbejde	<u>256.250</u>	278.312
0	Advokat og tinglysning fjernvarmeaftale		2.900
30.200	Revision og udarbejdelse af årsrapport og budget m.v.		30.200
10.000	Porto + gebyr		4.464
1.000	Kopiering og kontorartikler		470
1.500	Blomster og gaver		870
8.000	Møder og generalforsamling		11.218
8.000	Telefon		3.300
0	Beboerfester		15.107
0	Andre foreningsudgifter, kompensation salg		4.254
29.000	Afskrivninger		29.038
10.000	Omkostninger ved omprioritering		0
10.000	Vurderingshonorar		<u>11.250</u>
<u>2.232.300</u>	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		<u>2.210.819</u>
<u>ÅRETS SAMLEDE RESULTAT</u>			
2.741.500	Ordinære indtægter		2.648.085
<u>-2.232.300</u>	Ordinære udgifter		<u>-2.210.819</u>
509.200	Årets resultat		437.266
<u>-370.700</u>	Afdrag på prioritetsgæld		<u>-370.902</u>
<u>138.500</u>	Årets samlede resultat efter afdrag		<u>66.364</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Ejendommens anskaffelsespris, saldo iflg. sidste årsrapport 13.290.286

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2003 kr. 25.800.000)

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2004 kr. 39.700.000)

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2005 kr. 39.700.000)

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2006 kr. 80.000.000)

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 72.000.000)

Vaskemaskine og tørretumbler, saldo iflg. sidste årsrapport	10.369	
- afskrivning 2009 10 % af kr. 137.130	- 10.369	0

Vaskemaskiner, saldo iflg. sidste årsrapport	43.213	
- afskrivning 2009 10 % af kr. 72.025	- 7.203	36.010

Vaskemaskiner, saldo iflg. sidste årsrapport	101.287	
- afskrivning 2009 10 % af kr. 114.664	- 11.466	89.821

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>13.416.117</u>
---------------------------------	--	--------------------------

ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>13.416.117</u>
----------------------------	--	--------------------------

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

Beboerkonto, andelssalg		7.500
Mellemregning med A/B Matthæusgade 34-36		935
Varmeregnskab		
Afholdte udgifter	419.323	
- indgåede bidrag	<u>- 378.443</u>	40.880
Internet		
Afholdte udgifter	449.021	
- indgåede bidrag	<u>- 435.007</u>	14.014
Forudbetalte omkostninger		<u>87.029</u>
TILGODEHAVENDER		<u>150.358</u>
Kassebeholdning		9.000
Danske Bank, erhvervsgiro		542.793
Jyske Bank, pengemarkedskonto		<u>2.731.974</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>3.283.767</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.434.125</u>
AKTIVER I ALT		<u>16.850.242</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**- PASSIVER -****EGENKAPITAL****8.531.089**

Prioritetsgæld:

	<u>Ud-</u> <u>løbsår</u>	<u>%</u>	<u>Restgæld</u> <u>iflg. sidste</u> <u>status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit	2024	4,26	<u>8.493.137</u>	<u>370.902</u>	<u>8.122.235</u>
			<u>8.493.137</u>	<u>370.902</u>	<u>8.122.235</u>

(Prioritetsgælden omregnet til kontantværdi udgør kr. 8.178.949)

Skyldig A-skat m.v.	10.047
Beboerkonto	4.988
Andre kreditorer	121.136
Skyldige omkostninger	<u>60.747</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>8.319.153</u>

PASSIVER I ALT**16.850.242**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**EGENKAPITAL**

Aktiver	16.850.242
Gældsforpligtelser	- 8.319.153
EGENKAPITAL I ALT	<u>8.531.089</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>2.428.000</u>
-------------------------------	------------------

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	4.489.431
+ betalte prioritetsafdrag	<u>370.902</u>
	<u>4.860.332</u>

Tags- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	1.176.393
Årets samlede resultat	437.266
- prioritetsafdrag, overført til almindelig reservefond	- <u>370.902</u>
	<u>1.242.757</u>

EGENKAPITAL I ALT	<u>8.531.089</u>
--------------------------	-------------------------

NOTER

Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har stillet garanti for 5 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 370.900.

Ejerpantebrev kr. 1.072.000 er deponeret hos pengeinstitut.

Note 2. Andelsværdier

I henhold til § 6, stk. 5, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, oplyses det herved, at der ved overdragelse af andelslejligheder fra ordinær generalforsamling 2010 til en ny generalforsamling fastsætter andelskronen, vil blive godkendt en pris for andelen i foreningens formue på kr. 24,80 pr. andelskrone. På sidste års generalforsamling blev godkendt en pris for andelen på kr. 24,80 pr. andelskrone, fra ordinær generalforsamling i april 2009.

Andelsværdiberegning:

Egenkapital iflg. regnskab		8.531.089
Kontant vurdering pr. 1. oktober 2008	72.000.000	
Vaskemaskiner og tørretumbler	- 125.831	
Bogført ejendomsværdi pr. 1. januar 2009	- 13.290.286	<u>58.583.883</u>
		67.114.972
Prioritetsgæld, nominal værdi	8.122.235	
Prioritetsgæld, kontant værdi	8.178.949	<u>-56.714</u>
		67.058.258
Hensat til kursregulering af prioritetsgæld og regulering af ejendomsvurdering		<u>6.834.013</u>
		<u><u>60.224.245</u></u>

Prisen pr. andelskrone er beregnet således:

Pr. 31. december 2009:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Beregnet egenkapital} & & \underline{60.224.245} \\
 \text{Andelskapital} & = & 2.428.000 = \underline{24.80}
 \end{array}$$

Under henvisning til Vestre Landsretsdom af 12. januar 1995 skal vi gøre opmærksom på, at den vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi for ejendommen, der er anvendt i ovennævnte beregning.

Andelsboligforeningen Matthæusgården

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2009

		<u>31/12 2009</u>
		kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, andelssalg	7.500	
Mellemregning med A/B Matthæusgade 34-36	900	
Varmeregnskab	40.900	
Internet	14.000	
Kassebeholdning	9.000	
Danske Bank, erhvervsgiro	542.800	
Jyske Bank, pengemarkedskonto	<u>2.732.000</u>	3.347.100
Diverse gældsposter:		
Skyldig A-skat m.v.	10.000	
Beboerkonto	5.000	
Andre kreditorer	121.100	
Skyldige omkostninger	<u>60.900</u>	<u>197.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2009		<u><u>3.150.100</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2009		3.064.200
Formueatilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	437.300	
Afskrivninger	<u>29.000</u>	<u>466.300</u>
		3.530.500
Formueafgang i årets løb:		
Afdrag på prioritetsgæld	370.900	
Forudbetalte omkostninger	2.000	
Varmeafregning	<u>7.500</u>	<u>380.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2009		<u><u>3.150.100</u></u>

Andelsboligforeningen Matthæusgården

Budget for året 2010

- I N D T Æ G T E R -

	2010 kr.
Ordinære indtægter:	
Boligafgift - medlemmer	2.411.000
Vaskeriafgifter (heraf Matthæusgade 34-36, kr. 8.232)	52.000
Vaskeriafgifter (vaskekort)	108.000
Antennebidrag	7.500
Badeafgift	13.000
Gebyr, salg og indmeldelser	6.000
Renteindtægter	50.000
	2.647.500

- U D G I F T E R -

Ordinære udgifter:	
Prioritetsrenter	384.200
Ejendomsskatter	330.000
Vandafgifter	200.000
Forsikringer	93.000
El-forbrug	84.000
Vicevært, trappevasker	330.000
Rengøringsartikler	5.000
Container	5.000
Håndværkerudgifter	500.000
Varme, baderum	12.000
Varmeregnskabshonorar	24.000
Signallevering	12.000
Administrationshonorar	105.000
Revision og udarbejdelse af årsrapport og budget m.v.	31.400
Porto + gebyr	4.500
Kopiering og kontorartikler	1.000
Blomster og gaver	1.500
Møder og generalforsamling	8.000
Telefon	5.000
Afskrivninger	18.700
Vurderingshonorar	10.000
	2.164.300

Resultat af ordinær drift:

Ordinære indtægter	2.647.500
Ordinære udgifter	<u>-2.164.300</u>
Overskud af ordinær drift	483.200
Afdrag på prioritetsgæld	<u>-386.700</u>
Resultat efter afdrag	<u>96.500</u>

Ekstraordinære udgifter:

Postkasser	109.200
1. etape for langtidsplan	<u>3.745.375</u>
	<u>3.854.575</u>

Resultat af ekstraordinær drift**-3.854.575****LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2010	3.150.100
Ordinært resultat efter afdrag	96.500
Ekstraordinært resultat	-3.854.575
Ikke likvide poster (afskrivning)	<u>18.700</u>
Likviditetsunderskud pr. 31. december 2010	<u>-589.275</u>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2010 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.