



GYRN • LOPS • BRANDT

Statsautoriserede revisorer A

Godkendt på ordrens
Generalforsamling den
14/4-2011. Andelskrone
23,75 med buffe 6,4
mill.

Andelsboligforeningen Matthæusgården

Årsrapport for 2010

30. regnskabsår

Kirsten Møst
ledm

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	13-14
LIKVIDITETSOVERSIGT	15-16
BUDGET FOR ÅRET	17-18

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 2010 for Andelsboligforeningen Mathæusgården. 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 4. marts 2011

BESTYRELSEN:


Heidi Hansen


Anders Zeuner

Leif Nielsen


Bruno Erbst Nielsen


Søren Thilm Andersen

Rik Svensson Rose



Mikkel Zwegius Christensen


René Jakobsen

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

DATEA



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Matthæusgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Matthæusgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 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 årsrapporten. 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 regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt foreningens vedtægter.

Køge, den 4. marts 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2010 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.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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 anskaffelsværdi. 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 2010**- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2010</u> Budget		<u>2010</u> kr.
	<u>Ordinære indtægter:</u>	
2.411.000	Boligafgift - medlemmer	2.410.548
52.000	Vaskeriindtægter (heraf Matthæusgade 34-36, kr. 8.232)	51.324
108.000	Vaskeriindtægter (vaskekort)	115.769
7.500	TV-bidrag	7.452
13.000	Baderumsindtægter	13.440
6.000	Gebyr, salg og indmeldelser	6.000
50.000	Renteindtægter	7.018
0	Andre indtægter, udeblivelse i fællesarbejde	20.400
<u>2.647.500</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>2.631.951</u>
	<u>Ordinære udgifter:</u>	
384.200	Prioritetsrenter	383.985
0	Renter af kassekredit	4
330.000	Ejendomsskatter	334.034
200.000	Vandafgifter	271.340
0	AB Matthæusgade 34-36, andel	<u>-31.743</u>
93.000	Forsikringer	90.601
84.000	El-forbrug	82.024
330.000	Vicevært, trapper	289.691
0	Lønsumsafgift	13.923
0	Sociale ydelser	2.473
0	AB Matthæusgade 34-36, andel	<u>-9.399</u>
5.000	Container	3.853
<u>1.426.200</u>	Transport	<u>1.430.786</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

1.426.200	Transport		1.430.786
0	Materialer til baderum		769
0	Snerydning		4.414
5.000	Anden renholdelse		788
	Håndværkerudgifter		
	Maler	2.282	
	Snedker og tømrer, rep af døre og låse	24.271	
	Snedker og tømrer, rep af trappe	10.625	
	Blikkenslager og smed	12.777	
	El-installatør	10.114	
	Køb af redskaber	4.170	
	Gårdsplads og vej	4.712	
	Centralvarme	19.821	
	Vaskeri	30.585	
	Antenne, fordelingsanlæg	141.196	
500.000	Anden vedligeholdelse (gynge, pavilloner mm)	<u>5.597</u>	266.150
	Signallevering	15.977	
12.000	AB Matthæusgade 34-36, andel	<u>-2.514</u>	13.463
	Administrationshonorar	104.936	
105.000	AB Matthæusgade 34-36, andel	<u>-4.271</u>	100.665
	Varmeregnskabshonorar	30.114	
24.000	AB Matthæusgade 34-36, andel	<u>-5.250</u>	24.864
31.400	Revision og udarbejdelse af årsrapport og budget m.v.		31.400
4.500	Gebyrer		5.787
1.000	Kopiering og kontorartikler		3.677
0	Andre administrationsudgifter		6.229
1.500	Blomster og gaver		1.144
5.000	Telefongodtgørelse		4.000
8.000	Møder og generalforsamling		16.659
0	Tilskud til fester	15.462	
0	AB Matthæusgade 34-36, andel	<u>-807</u>	14.655
0	Andre foreningsudgifter, fortæring til fællesarbejde		<u>7.762</u>
2.123.600	Transport		1.933.212

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

2.123.600	Transport		1.933.212
18.700	Afskrivninger		18.669
0	Omkostninger ved omprioritering		190.549
10.000	Vurderingshonorar		11.250
	Varme baderum	12.501	
12.000	AB Matthæusgade 34-36, andel	-3.053	9.448
<u>2.164.300</u>	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		<u>2.163.128</u>

Resultat af ordinær drift:

2.647.500	Ordinære indtægter		2.631.951
<u>2.164.300</u>	Ordinære udgifter		<u>2.163.128</u>
483.200	Resultat af ordinær drift		468.823
<u>-386.700</u>	Afdrag på prioritetsgæld		<u>-386.967</u>
<u>96.500</u>	Resultat efter afdrag		<u>81.856</u>

- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**Ekstraordinære udgifter:**

3.745.375	1. etape for langtidsplan		3.363.918
<u>109.200</u>	Postkasser		<u>109.241</u>
<u>3.854.575</u>	Ekstraordinære udgifter i alt		<u>3.473.159</u>
<u>-3.854.575</u>	Resultat af ekstraordinær drift		<u>-3.473.159</u>

ÅRETS SAMLEDE RESULTAT

483.200	Overskud af ordinær drift		468.823
<u>-3.854.575</u>	Resultat af ekstraordinær drift		<u>-3.473.159</u>
-3.371.375	Årets samlede resultat		-3.004.336
<u>-386.700</u>	Afdrag på prioritetsgæld		<u>-386.967</u>
<u>-3.758.075</u>	Årets samlede resultat efter afdrag		<u>-3.391.303</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, anskaffelsessum 13.290.286

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 72.000.000)

Vaskemaskine, saldo iflg. sidste årsrapport	36.010	
- afskrivning 2010 10% af kr. 72.025		
(i alt afskrevet kr. 43.218)	- 7.203	28.807

Vaskemaskine, saldo iflg. sidste årsrapport	89.821	
- afskrivning 2010 10% af kr. 114.664		
(i alt afskrevet kr. 36.309)	- 11.466	78.355

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>13.397.448</u>
---------------------------------	--	--------------------------

ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>13.397.448</u>
----------------------------	--	--------------------------

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

Varmeregnskab		
Afholdte udgifter	517.005	
- indgåede bidrag	- 451.277	65.728
Mellemregning AB Mattæusgade 34-36		41.474
Andre tilgodehavender		204.990
Forudbetalte omkostninger		87.066
TILGODEHAVENDER		<u>399.258</u>
Kassebeholdning		4.047
Danske Bank, erhvervsgiro		295.220
Nordea, omprioriteringskonto		3.088.576
Jyske Bank, pengemarkedskonto		14.218
Nordea, driftskonto		1.944.845
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>5.346.906</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>5.746.164</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>19.143.612</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**- P A S S I V E R -****EGENKAPITAL****5.526.753**

Prioritetsgæld:

	<u>Ud- løbsår</u>	<u>%</u>	<u>Restgæld iflg. sidste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit	2024	4,26	8.122.235	386.967	7.735.268
- indfrielse	2024	4,26	0	7.735.268	-7.735.268
			8.122.235	8.122.235	0
Nyt lån:					
Nordea	2030	3,71	10.969.000	0	10.969.000
			19.091.235	8.122.235	10.969.000

(Prioritetsgælden omregnet til kontantværdi udgør kr. 10.936.850)

Skyldig A-skat m.v.					39.644
Andre kreditorer					87.332
Skyldige omkostninger					94.800
Internet					
Saldo iflg. sidste årsrapport			-	14.014	
Indgåede bidrag				157.800	
- afholdte udgifter			-	105.084	38.702
Beboerkonto, andelssalg					2.387.381
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT					<u>13.616.859</u>

PASSIVER I ALT**19.143.612**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**EGENKAPITAL**

Aktiver	19.143.612
Gældsforpligtelser	- 13.616.859
EGENKAPITAL I ALT	<u>5.526.753</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

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

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	4.860.332
+ betalte prioritetsafdrag	<u>386.967</u>
	<u>5.247.299</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	1.242.757
Årets samlede resultat	- 3.391.303
	<u>- 2.148.546</u>

EGENKAPITAL I ALT	<u>5.526.753</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. Prioritetsgæld

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedt pantebreve med pant i foreningens ejendom.

Prioritetsgælden specificeres således:

	<u>Nordea</u>
Låntype	Kontantlån
Hovedstol	10.969.000
Rentesats	3,71%
Restløbetid	20 år
Restgæld	10.969.000
Obligationsgæld	11.690.914
Officiel Kurs	93,55
Kursværdi	10.936.850

Foreningen har pr. 31. december 2010 ingen renteswap.

Note 3. 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 2011 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 2010.

Andelsværdiberegning:

Egenkapital iflg. regnskab		5.526.753
Kontant vurdering pr. 1. oktober 2010	72.000.000	
Vaskemaskiner og tørretumbler	- 107.162	
Bogført ejendomsværdi pr. 1. januar 2010	- 13.290.286	<u>58.602.552</u>
		64.129.305
Prioritetsgæld, nominel værdi	10.969.000	
Prioritetsgæld, kontant værdi	<u>10.936.850</u>	<u>32.150</u>
		64.161.455
Hensat til kursregulering af prioritetsgæld og regulering af ejendomsvurdering		<u>3.937.210</u>
		<u><u>60.224.245</u></u>

Prisen pr. andelskrone er beregnet således:

Pr. 31. december 2010:

Ved en andelskapital på kr. 2.428.000

<u>Beregnet egenkapital</u>		<u>60.224.245</u>	
Andelskapital	=	2.428.000	= <u>24.80</u>

Ved en andelskapital på kr. 2.432.000

<u>Beregnet egenkapital</u>		<u>60.224.245</u>	
Andelskapital	=	2.432.000	= <u>24.76</u>

14/4-2011

Vedtaget

23,75

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.



Vedtaget 14/4 -
2011

Til medlemmerne i A/B Matthæusgården

Anbefaling til andelskrone på generalforsamling den 14. april 2011.

Bestyrelsen anbefaler, at hensættelse/buffer forøges til kr. 6,4 mill

Det medfører en reguleret egenkapital på kr. 57.761.455.

Fordelt med en andelskapital på kr. 2.432.000, giver det en andelskrone på 23,75.

Bestyrelsen anbefaler en andelskrone på 23,75, gældende fra generalforsamling den 14. april 2011 og indtil næste generalforsamling.

Lyngby, den 1. april 2011

Som administrator

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Kloster'.

Kirsten Kloster

Andelsboligforeningen Matthæusgården

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2010

31/12 2010
kr.

Disponible beløb:

Varmeregnskab	65.600	
Mellemregning AB Mattæusgade 34-36	41.500	
Andre tilgodehavender	205.000	
Kassebeholdning	4.000	
Danske Bank, erhvervsgiro	295.200	
Nordea, omprioriteringskonto	3.088.600	
Jyske Bank, pengemarkedskonto	14.200	
Nordea, driftskonto	<u>1.944.800</u>	5.658.900

Diverse gældsposter:

Skyldig A-skat m.v.	39.600	
Andre kreditorer	87.300	
Skyldige omkostninger	94.800	
Internet	38.700	
Beboerkonto, andelssalg	<u>2.387.400</u>	<u>2.647.800</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010

3.011.100

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2010		3.150.100
Formue tilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	468.800	
Afskrivninger	18.700	
Optagelse af lån	<u>10.969.000</u>	<u>11.456.500</u>
		14.606.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	3.473.200	
Afdrag på prioritetsgæld	387.000	
Indfrielse af lån	<u>7.735.300</u>	<u>11.595.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>3.011.100</u></u>

Andelsboligforeningen Matthæusgården

Budget for året 2011

- I N D T Æ G T E R -

	2011
	kr.
Ordinære indtægter:	
Boligafgift - medlemmer	2.555.000
Vaskeriindtægter (vaskekort)	110.000
Vaskeri	52.000
TV-bidrag	7.500
Baderumsindtægter	13.500
Renteindtægter	10.000
	2.748.000

- U D G I F T E R -

Ordinære udgifter:	
Prioritetsrenter	453.200
Ejendomsskatter	375.100
Vandafgifter	240.000
Forsikringer	93.000
El-forbrug	85.000
Vicevært, trapper	300.000
Container	5.000
Snerydning	5.000
Anden renholdelse	1.000
Håndværkerudgifter	500.000
Signallevering	15.000
Administrationshonorar	128.500
Varmeregnskabshonorar	25.000
Revision og udarbejdelse af årsrapport og budget m.v.	32.600
Gebyrer	6.000
Kopiering og kontorartikler	5.000
Andre administrationsudgifter	5.000
Blomster og gaver	1.500
Telefongodtgørelse	4.000
Møder og generalforsamling	15.000
Tilskud til fester	15.000
Andre foreningsudgifter, fortæring til fællesarbejde	8.000
Afskrivninger	18.700
Vurderingshonorar	12.000
Varme baderum	10.000
	2.358.600

Resultat af ordinær drift:

Ordinære indtægter	2.748.000
Ordinære udgifter	<u>-2.358.600</u>
Overskud af ordinær drift	389.400
Afdrag på prioritetsgæld	<u>-379.400</u>
Resultat efter afdrag	<u><u>10.000</u></u>

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011	3.011.100
Ordinært resultat efter afdrag	10.000
Ikke likvide poster (afskrivning)	<u>18.700</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2011	<u><u>3.039.800</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2011 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.