



GYRN • LOPS • BRANDT

Statsautoriserede revisorer A/S

Godkendt på ordinær
generalforsamling den
16/4 2012. Andelskrone
23,72.

Risiken Mest
adm

Andelsboligforeningen Matthæusgården

Årsrapport for 2011

31. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

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

koege@glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Internationalt samarbejde med CH International • Medejer af skatte- og momsrådgivningsfirmaet RevITax A/S • Medlem af RevisorGruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-24
LIKVIDITETSOVERSIGT	25
BUDGET FOR ÅRET 2012	26-28

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Matthæusgården
Matthæusgården 20-32 og 38-44
1666 København V
Matrikelnummer: Udenbys vester kvarter, København 1362
CVR-nr. 88 11 15 16

BESTYRELSE

Heidi Hansen (formand)
Anders Zeuner
Leif Nielsen
Bruno Erbst Nielsen
Jacob Brauner Jørgensen
Rik Svendsen Rose
Mikkel Zwegius Christensen
René Jakobsen

ADMINISTRATOR

DATEA
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs Lyngby
Telefon 45 26 01 02
Telefax 45 26 01 23
E-mail: datea@datea.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge
Telefon 56 65 52 52
Telefax 56 65 94 52
E-mail: koege@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2012
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Matthæusgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2012

Administrator:

DATEA

Bestyrelse:



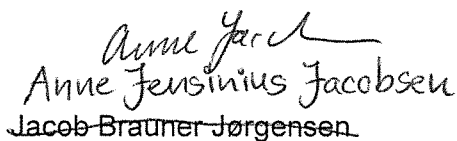
Heidi Hansen

(formand)

Bruno Erbst Nielsen



Anders Zeuner



Anne Jensinius Jacobsen

Jacob Brauner Jørgensen



Leif Nielsen



Rik Svendsen Rose



Mikkel Zwęgius Christensen

René Jakobsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Matthæusgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Matthæusgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Køge, den 20. februar 2012

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Søren Windahl
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Matthæusgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men note oplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 25 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2011

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>	<u>Budget 2011 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.555.181	2.555.000	2.410.548
Vaskeriindtægter (vaskekort)		120.245	110.000	115.769
Vaskeriindtægter (heraf M34-36 kr. 8.232)		51.324	52.000	51.324
Andre indtægter	2	49.100	21.000	47.292
INDTÆGTER I ALT		<u>2.775.850</u>	<u>2.738.000</u>	<u>2.624.933</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	461.066	468.100	424.635
Forbrugsafgifter	4	297.296	325.000	321.621
Renholdelse	5	244.356	311.000	306.512
Vedligeholdelse, løbende	6	306.565	500.000	266.150
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	150.250	0	3.473.159
Arbejdsweekend	8	9.476	8.000	7.762
Administrationsomkostninger	9	196.375	209.100	173.969
Øvrige foreningsomkostninger	10	74.544	65.500	69.275
Afskrivning inventar m.v.		18.669	18.700	18.669
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.758.597</u>	<u>1.905.400</u>	<u>5.061.752</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.017.253</u>	<u>832.600</u>	<u>-2.436.819</u>
Finansielle indtægter	11	32.793	10.000	7.018
Finansielle omkostninger	12	452.549	453.200	574.538
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>419.756</u>	<u>443.200</u>	<u>567.520</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>597.497</u>	<u>389.400</u>	<u>-3.004.339</u>

Resultatopgørelse for 2011

	<u>Note</u>	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		597.497	389.400	-3.004.339
DISPONERET I ALT		597.497	389.400	-3.004.339

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Årets resultat		597.497	389.400	-3.004.339
Betalte prioritetsafdrag		-379.385	-379.400	-386.967
Genopretning og renovering af ejendommen		150.250	0	3.473.159
Resultat af ordinær drift		368.362	10.000	81.853
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-150.250	0	-3.473.159
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		218.112	10.000	-3.391.306

Balance pr. 31. december 2011**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys vester kvarter, København 1362 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 72.000.000)	13	13.290.286	13.290.286
Inventar, driftsmateriel m.v.	14	88.490	107.159
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		13.378.776	13.397.445
ANLÆGSAKTIVER		13.378.776	13.397.445
Restancer, andelshavere		38	0
Beboerkonto, vurderingshonorar		7.500	0
Mellemregning AB Matthæusgade 34-36		1.699	41.474
Varmeregnskab	20	0	65.728
Andre tilgodehavender	15	76.975	204.990
Forudbetalte omkostninger	16	92.513	87.066
TILGODEHAVENDER		178.725	399.258
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	3.288.266	5.346.906
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.466.991	5.746.164
AKTIVER		16.845.767	19.143.609

Balance pr. 31. december 2011- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		2.432.000	2.428.000
Overført resultat m.v.		<u>3.696.247</u>	<u>3.098.750</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>6.128.247</u>	<u>5.526.750</u>
 EGENKAPITAL	 18	 <u>6.128.247</u>	 <u>5.526.750</u>
 Prioritetsgæld	 19	 10.589.614	 10.969.000
Varmeregnskab	20	16.794	0
Internetregnskab	21	58.352	38.702
Forudbetalt løbende boligafgift		9.544	0
Beboerkonto, andelssalg		0	2.387.381
Øvrig gæld	22	<u>43.216</u>	<u>221.776</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	23	<u>10.717.520</u>	<u>13.616.859</u>
 PASSIVER		 <u><u>16.845.767</u></u>	 <u><u>19.143.609</u></u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	2.555.181	2.555.000	2.410.548
	2.555.181	2.555.000	2.410.548
Note 2. Andre indtægter			
Baderumsindtægter	13.440	13.500	13.440
Gebyr, salg og indmeldelse	3.000	0	6.000
Antenne indtægter	8.660	7.500	7.452
Andre indtægter, udeblivelse fællesarbejde	24.000	0	20.400
	49.100	21.000	47.292
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	374.000	375.100	334.034
Forsikringer	87.066	93.000	90.601
	461.066	468.100	424.635
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift (heraf betalt af M34-36, kr 32.522)	208.455	240.000	239.597
Elforbrug fællesarealer	88.841	85.000	82.024
	297.296	325.000	321.621
Note 5. Renholdelse			
Vicevært (heraf betalt M34-36, kr. 14.857)	288.703	300.000	282.765
Materialer til baderum	0	0	769
Sociale ydelser (lønsum)	-47.553	0	13.923
Snerydning	1.950	5.000	4.414
Anden renholdelse	1.256	6.000	4.641
	244.356	311.000	306.512

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)	Realiseret 2010
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	22.601		30.585
Varmeanlæg (heraf betalt af af M34-36 kr. 5.618)	43.263		19.821
Låseservice	10.197		24.271
Elektriker	61.866		10.114
Maler	24.342		0
Murer	0		10.625
VVS	63.972		11.776
Tagarbejde	11.383		0
Kloakarbejde	3.225		0
Gårdplads og vej	15.658		4.712
Indvendig vedligeholdelse	15.338		1.001
Antenne	6.038		141.196
Udendørs vedligeholdelse (heraf betalt af M34-36 kr. 2.286)	15.795		2.282
Anden vedligeholdelse	12.887		9.767
	<u>306.565</u>	<u>500.000</u>	<u>266.150</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
1. Etape for langtidsplan	<u>150.250</u>	<u>0</u>	<u>3.473.159</u>
	<u>150.250</u>	<u>0</u>	<u>3.473.159</u>
<u>Note 8. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	<u>9.476</u>	<u>8.000</u>	<u>7.762</u>
Nettounderskud	<u>9.476</u>	<u>8.000</u>	<u>7.762</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar (heraf betalt af M34-36, kr. 5.454)	128.489	128.500	100.665
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	32.600	31.400
Konsulentbistand	4.675	12.000	11.250
Varmeregnskabshonorar (heraf betalt af M34-36, kr. 5.250)	25.956	25.000	24.864
Gebyrer m.v.	5.566	6.000	5.790
Andre administrationsudgifter	289	5.000	0
	<hr/> 196.375 <hr/>	<hr/> 209.100 <hr/>	<hr/> 173.969 <hr/>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	3.500	4.000	4.000
Kontorartikler	3.779	5.000	9.906
Blomster og gaver	180	1.500	1.144
Møder og generalforsamling	17.040	15.000	16.659
Tilskud til fester (heraf betalt af M34-36, kr. 1.399)	20.691	15.000	14.655
Ejd. andel i varmeudgifter (heraf betalt af M34-36 kr. 3.144)	15.209	10.000	9.448
Andre foreningsudgifter	1.228	0	0
Antenne signallevering (heraf betalt af M34-36, kr. 1.602)	8.917	15.000	13.463
Andre udgifter, regulering af andelskapital	4.000	0	0
	<hr/> 74.544 <hr/>	<hr/> 65.500 <hr/>	<hr/> 69.275 <hr/>
<u>Note 11. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	23.022	10.000	7.018
Rentegodtgørelse, lønsum	9.771	0	0
	<hr/> 32.793 <hr/>	<hr/> 10.000 <hr/>	<hr/> 7.018 <hr/>

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)	Realiseret 2010
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 12. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	453.152	453.200	383.985
Omkostninger ved omprioritering	-1.400	0	190.549
Renter bank	689	0	4
Andre renter	108	0	0
	<u>452.549</u>	<u>453.200</u>	<u>574.538</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 13.</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	13.290.286	13.290.286
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>13.290.286</u>	<u>13.290.286</u>
Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.		
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2011.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2011.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 72.000.000.		
<u>Note 14. Inventar, driftsmateriel m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. januar	186.686	186.686
Kostpris pr. 31. december	186.686	186.686
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	79.527	60.858
Årets afskrivning	18.669	18.669
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	98.196	79.527
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>88.490</u>	<u>107.159</u>
Forventet levetid, år	5-10	5
<u>Note 15. Andre tilgodehavender</u>		
Tilgodehavender, Københavns Energi/AB valdemarsgade	19.207	0
Andre tilgodehavender	0	204.990
Tilgodehavende forsikringserstatning	57.768	0
	<u>76.975</u>	<u>204.990</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 16. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt forsikring	92.513	87.066
	<u>92.513</u>	<u>87.066</u>
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank, nr. 2202042	0	295.220
Nordea, omprioteringskonto	0	3.088.576
Jyske Bank, nr. 50241098057	0	14.218
Nordea, nr. 6274756851	1.038.266	1.944.845
Nordea, nr. 6275389682	2.250.000	0
Kassebeholdning	0	4.047
	<u>3.288.266</u>	<u>5.346.906</u>
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	2.428.000	2.428.000
Regulering af andelskapital, tidligere år	4.000	0
Saldo pr. 31. december	<u>2.432.000</u>	<u>2.428.000</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	3.098.750	1.242.757
Almindelig reservefond pr. 1. januar	0	4.860.332
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	597.497	-3.004.339
Saldo pr. 31. december	<u>3.696.247</u>	<u>3.098.750</u>
Egenkapital i alt	<u>6.128.247</u>	<u>5.526.750</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Note 19. Prioritetsgæld		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.		
	Nordea	
	Kredit	
	<u>Lån 751678</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	19	
Renter og bidrag	453.152	<u>453.152</u>
Betalt afdrag i året	379.385	<u>379.385</u>
Nominel restgæld	10.589.614	<u>10.589.614</u>
Obligationsrestgæld	11.255.101	<u>11.255.101</u>
Kurs	100	
Kursværdi	11.255.101	<u>11.255.101</u>
Næste års afdrag	393.470	<u>393.470</u>
	---o0o---	
Renter og bidrag i alt		<u>453.152</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>453.152</u>
Betalt afdrag i alt		379.385
Nominel restgæld i alt		10.589.614
Kursværdi i alt		11.255.101
Næste års afdrag i alt		393.470

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
 <u>Nordea Kredit Lån 751678</u>		
Nordea Kredit, kontantlån, oprindelig kr. 10.969.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,7124 pct. p.a.		
 <u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	526.221	451.277
Fjernvarmeomkostning	<u>509.427</u>	<u>517.005</u>
	<u>-16.794</u>	<u>65.728</u>
	<hr/>	<hr/>
Varmeregnskab i alt	<u>-16.794</u>	<u>65.728</u>
 <u>Note 21. Internetregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-38.702	14.014
Indbetalt aconto	-135.360	-157.800
Internetomkostning	<u>115.710</u>	<u>105.084</u>
Mellemværende internetregnskab	<u>58.352</u>	<u>38.702</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
<u>Note 22. Øvrig gæld</u>		
Notec Systems	0	7.516
Fiberby	150	150
Låsepartner Herlev	0	2.850
Henrik A. Fog	0	2.874
Datea	0	600
Ingvarsen Ringsted	0	11.625
Alka Forsikring	0	61.717
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400
Københavns Energi, vand	0	37.774
Dong	0	21.626
Telefongodtgørelse, bestyrelse	0	4.000
Skyldige omkostninger, udlæg bestyrelsen	1.134	0
Skyldig A-skat m.v.	10.532	39.644
	<u>43.216</u>	<u>221.776</u>

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 10.196.144 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendoms tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.072.000. Ejerpanterevet er håndpantet til pengeinstitut , som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 4 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 277.900.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Note 25. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Matthæusgården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	69	6.173
	69	6.173

Boligtype ifølge BBR-oplysning	Antal	Areal (kvm)
Boliglejemål	69	6.173
	69	6.173

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	11.664	11.664
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	2.153	2.153

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	11.664	11.664
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	2.153	2.153
Foreslået andelsværdi	9.345	9.357
Reserver uden for andelsværdi	1.037	1.037
Andel i foreningens nettogæld m.v.	1.282	1.270
	11.664	11.664

Øvrige noter pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	414	390
	<u>2011 i pct.</u>	<u>2010 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	18	62
Øvrige omkostninger	50	22
Finansielle poster netto	17	10
Afdrag	15	6
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	92	92

Note 26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2011		6.128.247
Reservation		-6.400.000
Kontant vurdering pr. 1. oktober 2010	72.000.000	
Vaskemaskiner og tørretumbler	-88.490	
Bogført ejendomsværdi pr. 31. januar 2011	<u>-13.290.286</u>	58.621.224
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.589.614	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-11.255.101</u>	<u>-665.487</u>
		<u>57.683.984</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>57.683.984</u>	23,72
	2.432.000	

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning
(vedtaget på generalforsamlingen den. 14. april 2011) **23,75**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
15	50.000	750.000	1.185.937	17.789.055
20	30.000	600.000	711.562	14.231.240
12	40.000	480.000	948.750	11.385.000
6	20.000	120.000	474.375	2.846.250
10	27.000	270.000	640.406	6.404.060
4	23.000	92.000	545.531	2.182.124
2	60.000	120.000	1.423.125	2.846.250
Afrunding				5
69		2.432.000		57.683.984

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 23,72 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 720.000, kr. 2.160.000, kr. 3.600.000. Beløbene svare til en ændring af vurderingen med henholdvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 72.000.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i ejendoms- vurdering pct.	Nye andelsvær- dier i alt kr.	Værdi pr. indskudskrone kr.	Ændring i andels- krone. pct.
-3.600.000	-5%	54.083.984	22,24	-6,24%
-2.160.000	-3%	55.523.984	22,83	-3,74%
-720.000	-1%	56.963.984	23,42	-1,25%
0	0	57.683.984	23,72	0,00%
720.000	1%	58.403.984	24,01	+1,25%
2.160.000	3%	59.843.984	24,61	+3,74%
3.600.000	5%	61.283.984	25,20	+6,24%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 0 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 0, men der er lavet en samlet reservation på kr. 6.400.000 (taget fra andelsnoten).

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011

		<u>31/12 2011</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, vurderingshonorar	7.500	
Mellemregning AB Matthæusgade 34-36	1.700	
Andre tilgodehavender	77.000	
Likvide beholdninger	<u>3.288.300</u>	3.374.500
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	16.800	
Internetregnskab	58.400	
Forudbetalt løbende boligafgift	9.500	
Øvrig gæld	<u>43.200</u>	<u>127.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>3.246.600</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011		3.011.100
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	218.100	
Afskrivninger	18.700	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	<u>4.000</u>	<u>240.800</u>
		3.251.900
Formueafgang i årets løb:		
Fald i forudbetalte omkostninger	<u>5.300</u>	<u>5.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>3.246.600</u></u>

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012	Realiseret 2011	Budget 2011
	(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.555.200	2.555.181	2.555.000
Vaskeriindtægter (vaskekort)	120.000	120.245	110.000
Vaskeriindtægter	52.000	51.324	52.000
Baderumsindtægter	13.500	13.440	13.500
Påkravsgebyr	0	3.000	0
Antenne indtægter	10.300	8.660	7.500
Andre indtægter	0	24.000	0
	2.751.000	2.775.850	2.738.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	384.200	374.000	375.100
Forsikringer	93.000	87.066	93.000
Vandafgift	210.000	208.455	240.000
Elforbrug fællesarealer	90.000	88.841	85.000
Vicevært	290.000	288.703	300.000
Sociale ydelser (lønsom)	0	-47.553	0
Snerydning	5.000	1.950	5.000
Anden renholdelse	2.000	1.256	6.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	306.565	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	150.250	0
Arbejdsweekend	10.000	9.476	8.000
Administrationshonorar	130.950	128.489	128.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.400	31.400	32.600
Konsulentbistand	10.000	4.675	12.000
Varmeregnskabshonorar	26.000	25.956	25.000
Gebyrer m.v.	6.000	5.566	6.000
Andre administrationsudgifter	10.000	289	5.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	3.500	3.500	4.000
Kontorartikler	10.000	3.779	5.000
Blomster og gaver	1.500	180	1.500
Møder og generalforsamling	15.000	17.040	15.000
Tilskud til fester	20.000	20.691	15.000
Ejd. andel i varme	15.000	15.209	10.000
Andre foreningsudgifter	0	1.228	0
Antenne	10.000	8.917	15.000
Andre udgifter	0	4.000	0
Afskrivning inventar m.v.	18.700	18.669	18.700
OMKOSTNINGER I ALT	1.892.250	1.758.597	1.905.400
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	858.750	1.017.253	832.600

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	20.000	23.022	10.000
Rentegodtgørelse, lønsum	0	9.771	0
Prioritetsrenter og bidrag	-439.100	-453.152	-453.200
Omkostninger ved omprioritering	0	1.400	0
Renter bank	0	-689	0
Andre renter	0	-108	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	419.100	419.756	443.200
RESULTAT FØR SKAT	439.650	597.497	389.400
ÅRETS RESULTAT	439.650	597.497	389.400
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	439.650	597.497	389.400
DISPONERET I ALT	439.650	597.497	389.400
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	439.650	597.497	389.400
Betalte prioritetsafdrag	-393.500	-379.385	-379.400
Genopretning og renovering af ejendommen	0	150.250	0
Resultat af ordinær drift	46.150	368.362	10.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-150.250	0
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	46.150	218.112	10.000

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2012**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012	3.246.600
Årets budgetterede resultat 2012 efter prioritetsafdrag og hensættelser	46.150
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	18.700
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2012	3.311.450

Budget for året 2012 med sammenligningstal

Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
---	----------------------------	---

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2012 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.