
B & T Administrationsaktieselskab
Advokatkontoret
H. C. Andersens Boulevard 51, 2. sal
DK-1553 København V

Telefon 33 12 30 00
Telefax 33 12 30 07
e-mail bt-adm@bt-adm.dk
Online www.bt-adm.dk
Reg. nr. 217047



Andelsselskabet Kristinegården

Årsregnskab for 2000

Vedtaget på andelsselskabets ordinære generalforsamling

den / 2001

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens indstilling	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
<u>Balance:</u>	
Aktiver	7
Passiver	8
Noter til årsregnskaber	9
Driftsbudget	17
Likviditetsbudget	18

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:	Andelsselskabet Kristinegården CVR nr. 16 83 51 10
Adresse:	Lyngbyvej 56, st.th. 2100 København Ø
Bestyrelse:	Anders Bolmgren (Formand) Marianne Sjøstrøm Poul Erik Kristiansen Kim Arrildskov Poul Werner Jensen Kurt Allan Larsen O. Christian Andersen
Administrator:	B & T Administrationsaktieselskab H.C. Andersens Boulevard 51 1553 København V Tlf.nr. 33 12 30 00
Revisor:	AP Statsautoriserede Revisorer Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf.nr. 33 15 78 11

Bestyrelsens indstilling

Bestyrelsen indstiller efterstående regnskab til godkendelse.

København, den / 2001

I bestyrelsen:

Anders Bolmgren
Formand

Marianne Sjøstrøm

Poul Erik Kristiansen

Kim Arrildskov

Poul Werner Jensen

Kurt Allan Larsen

O. Christian Andersen

Revisionspåtegning

Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 2000 for Andelsselskabet Kristinegården.

Den udførte revision

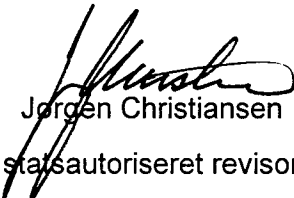
Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte danske revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler. Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af bestyrelsens valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med den danske lovgivnings krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultatet.

København, den 21/4 2001
AP | Statsautoriserede revisorer


Jørgen Christiansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinierne i årsregnskabsloven og tilhørende bekendtgørelser.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgiften, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2000.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2000.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Balancen:

Aktiver:

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar.

Anvendt regnskabspraksis

-fortsat-

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr.

31. december 2000, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2000 kr. 12.336.757.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2000

		Budget	
	2000	2000	1999
Note Indtægter:			
Boligafgift	4.472.990	4.465.671	4.384.249
1 Diverse indtægter	61.778	30.000	30.540
Indtægter i alt	4.534.768	4.495.671	4.414.789
Udgifter:			
Ejendomsskatter og afgifter	989.369	993.000	993.552
- overført til vandregnskab	-292.379	-270.000	-275.788
Elforbrug	20.283	25.000	-4.981
Forsikringer	63.558	70.000	69.644
Kabel-TV	65.215	64.000	55.761
- indbetalt	-63.840	-63.840	-54.720
2 Renholdelse	275.025	220.000	210.850
3 Gage	272.855	250.000	248.862
4 Administration	301.859	323.550	327.067
5 Reparation og vedligeholdelse	459.787	1.536.211	1.350.217
Udgifter i alt	2.091.732	3.147.921	2.920.464
Resultat før afskrivninger og renter	2.443.036	1.347.750	1.494.325
10 Afskrivning, driftsmidler	3.350	3.400	3.350
Resultat før renter	2.439.686	1.344.350	1.490.975
6 Renter, netto	604.637	640.000	670.397
	1.835.049	704.400	820.578
11 Afskrivning, kurstab m.v.	65.353	65.400	65.353
7 Overført til konto for betalte prioritets-afdrag	638.966	639.000	606.860
Årets resultat	1.130.730	0	148.365

Balance pr. 31. december 2000.

Note Aktiver	2000	1999
Materielle anlægsaktiver		
Ejendommen matr.nr. 5039 Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsværdi pr. 1. januar 2000, kr. 39.500.000)	19.695.620	19.695.620
Igangværende gårdrenovering	913.315	0
10 Driftsmidler	16.750	20.100
11 Kurstab m.v.	849.583	914.936
Anlægsaktiver i alt	21.475.268	20.630.656
Omsætningsaktiver		
8 Likvide midler	596.464	795.820
9 Værdipapirer	2.420.639	1.986.056
Boligafgiftsrestancer	4.372	519
Tilgodehavender andelshavere	7.790	8.390
Andre tilgodehavender	18.212	131.323
Omsætningsaktiver i alt	3.047.477	2.922.108
Aktiver i alt	24.522.745	23.552.764

Note Passiver		2000	1999
Egenkapital:			
Andelshavernes indskud:			
Saldo pr. 1. januar 2000		207.613	207.613
Konto for betalte prioritetsafdrag:			
Saldo pr. 1. januar 2000	8.244.550		
Betalte afdrag i 2000	638.966	8.883.516	8.244.550
Tags- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1. januar 2000	1.442.119		
Overført fra resultatopgørelse	1.130.730	2.572.849	1.442.119
14 Egenkapital ialt		11.663.978	9.894.282
Fremmed kapital:			
Langfristet gæld:			
7 Prioritetsgæld		12.390.174	13.029.140
Kortfristet gæld:			
Boligafgift indgået før forfald		28.399	32.005
12 Varme- og vandregnskab 1/9-31/12 2000		47.229	105.843
Varmeregnskab tidligere år		139.407	12.458
Deponeringer vedr. køb og salg af andele		24.387	152.835
Depositum, fremleje		15.442	21.390
13 Skyldige omkostninger		213.729	304.811
Kortfristet gæld i alt		468.593	629.342
Fremmed kapital i alt		12.858.767	13.658.482
Passiver i alt		24.522.745	23.552.764

Foreningen har en kautionforpligtelse pr. 31/12 2000 på kr. 1.210.903,12.

Værdien pr. andelskrone udgør pr. statusdagen kr. 136,59 jfr. note 14.

Noter til årsregnskabet

	2000	1999
1 Diverse indtægter		
Salgsgebyrer	28.883	24.747
Påkravsgebyrer m.v.	3.744	3.273
Udleje vaskekælder	2.520	2.520
Regulering vedrørende tidligere år	26.106	0
Øvrige indtægter	525	0
	61.778	30.540
 2 Renholdelse		
Trappevask	144.192	166.354
Vinduespolering	24.345	8.775
Hovedrengøring af trapper	69.750	32.265
Ejendomsservise m.v.	26.413	0
Rengøringsartikler m.m.	5.862	2.457
Bortkørsel af affald	4.463	999
	275.025	210.850
 3 Gage		
Viceværtløn	251.080	243.275
Løn til viceværtfløser	161.378	166.354
- overført til trappevask	-144.192	-166.354
ATP	3.429	3.378
AER	1.160	1.045
Arbejdsmarkedsbidrag, arbejdsgiver	0	1.164
	272.855	248.862

	2000	1999
4 Administration		
Administrationshonorar	163.800	158.600
Administrationshonorar, anden assistance	6.500	6.500
Revisionshonorar	11.250	11.250
Advokathonorar	5.250	14.000
Mødeudgifter, generalforsamling	26.656	20.587
Telefon	7.258	5.263
Kontorartikler m.m.	5.011	5.256
Viterra, varmeregnskabshonorar, målerpasning og varmeregnskab	42.055	39.802
Viterra, vandregnskabshonorar	17.030	15.904
Viterra, kontrolmanual	3.194	-
Andel varme og vand	2.246	3.621
Køb af fotokopimaskine	0	34.981
Gaver	1.468	469
Gebyrer og porto	8.468	9.626
Diverse udgifter	1.673	1.208
	301.859	327.067

	2000	1999
5 Reparation og vedligeholdelse		
Murer	321.119	185.268
Blikkenslager	36.792	33.509
Tømrer	278	28.456
El-installatør	13.689	23.902
Maler, gadedøre	0	40.725
Maler, køkkentrapper/hovedtrappe	42.094	115.340
Glarmester	584	1.303
Rådgivende ingeniør	0	94.599
Vedligeholdelse varmeanlæg	14.008	17.636
Låseservice	6.730	6.759
Kloak	12.654	13.542
Porttelefon	0	6.805
Reparation af vinduer, tætningslister	0	1.120
Renovering af porte	0	405.417
Ombygning Børges Bodega	0	339.475
Fejemaskine	0	6.619
Arbejdstøj	0	9.936
Materialer til brug for småreparationer	11.839	19.806
	459.787	1.350.217

	2000	1999
6 Renter, netto		
Renteindtægter		
BG Bank 260-00-06609	15.605	18.645
BG Bank 260-04-89197	4.762	6.114
Renter debitorer	0	15
Renter, obligationer	134.422	96.540
Kursgevinst, netto obligationer	386	0
Handelsrenter, obligationer	0	1.643
	155.175	122.957
Renteudgifter		
Kurstab, netto obligationer	0	747
Handelsrenter, obligationer	3.740	0
Prioritetsrenter, jfr. note	756.072	792.607
	759.812	793.354
Renter i alt	-604.637	-670.397

7 Prioritetsrenter og -gæld	Renter	Afdrag	Restgæld
Realkredit Danmark 26.D.s. 2014, kontantlån på 5%	756.072	638.966	12.390.174
	756.072	638.966	12.390.174

Prioritetsgæld, kursværdi kr. 12.336.757 .

8 Likvide midler

Kassebeholdning	2.463	78
BG Bank 260-00-06609	522.060	636.569
BG Bank 260-004-89197	71.941	159.173
	596.464	795.820

	2000	1999
9 Værdipapirer		
Nom.kr. 16.000 Realkredit Danmark 22.s.2007, 12% (Kursværdi pr. 31/12 2000 kr. 17.600)	16.200	19.238
Nom.kr. 49.100 Forenede Kreditforeninger 7.s.2004, 10% (Kursværdi pr. 31/12 2000 kr. 51.796)	49.838	76.735
Nom.kr. 100.000 Bikuben 1992/2005, 10,75% (Kursværdi pr. 31/12 2000 kr. 105.800)	100.000	100.000
Nom.kr. 592.000 Dansk Stat St.lån 2004, 7% (Kursværdi pr. 31/12 2000 kr. 635.157)	592.592	592.592
Nom.kr. 617.000 Dansk Stat St.lån 2005, 5% (Kursværdi pr. 31/12 2000 kr. 618.481)	596.298	596.298
Nom.kr. 597.000 Realkredit Danmark, 22D 2019, 6% (Kursværdi pr. 31/12 2000 kr. 585.358)	582.649	601.193
Nom.kr. 497.000 Realkredit Danmark, 26D 2014, 6% (Kursværdi pr. 31/12 2000 kr. 490.440)	483.062	0
	2.420.639	1.986.056

10 Driftsmidler

Selvkørende bladsug

Saldo pr. 1. januar 2000	20.100	23.450
- afskrivning (5. gang af 10)	3.350	3.350
	16.750	20.100

2000

1999

11 Kurstab m.v.

Kurstab og låneomkostninger kr. 1.045.642

Afskrevet over lånets løbetid 16 år

914.936

980.289

- afskrivning (3. af 16)

65.353

65.353

849.583**914.936****Afskrivning i alt****65.353****65.353****12 Varme- og vandregnskab 1/9 - 31/12 2000**

A'conto bidrag

243.410

339.180

A'conto forbrug

196.181

233.337

47.229**105.843**

	2000	1999
13 Skyldige omkostninger:		
Revisionshonorar, anslået incl. moms	11.250	11.250
Honorar regnskabsudarbejdelse	13.000	6.500
A-skat	15.965	17.357
ATP	1.118	1.342
DMP-bidrag	3.341	2.563
Feriepenge	1.320	1.614
Lønsumsafgift	24.000	24.000
EI, 4. kvartal 2000	0	335
EI-installatør	2.714	2.539
Viterra	3.194	0
Kaj's TV Inspektion	1.107	0
Murer	0	189.332
Maler	0	34.187
VVS	30.750	0
Varmemålere	838	1.164
Glarmester	0	714
Falck	0	6.900
Diverse materialer	2.028	1.014
Deponeret vedrørende varmeregnskab	0	4.000
Fjernvarme	103.104	0
	213.729	304.811

14 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2000 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c:

Egenkapital ifølge balance		11.663.978
----------------------------	--	------------

Reguleringer:

Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2000	19.695.620	
---	------------	--

Ejendomsværdi pr. 1. januar 2000	39.500.000	19.804.380
----------------------------------	------------	------------

Prioritetsgæld	12.390.174	
----------------	------------	--

Prioritetsgæld til kursværdi	12.336.757	53.417
------------------------------	------------	--------

Værdipapirer	2.420.639	
--------------	-----------	--

Værdipapirer til kursværdi	2.504.631	83.992
----------------------------	-----------	--------

Hensættelse til gådrenovering m.v.		-3.248.000
------------------------------------	--	------------

Reguleret egenkapital pr. 31/12 2000		28.357.767
---	--	-------------------

Andelsindskud kr. 207.613.

Værdi pr. andelskrone	(28.357.767 : 207.613)	136,59
------------------------------	-------------------------	---------------

(Værdi pr. andelskrone pr. 31/12 1999 kr. 136,59)

Forslag til budget for 2001

	Regnskab 2000	Budget 2001
Indtægter		
Boligafgift, 6 mdr. á kr. 372.139,25	4.472.990	2.232.836
Boligafgift, 6 mdr. á kr. 390.746,21	-	2.344.477
Diverse indtægter	61.778	30.000
Indtægter i alt	4.534.768	4.607.313
Udgifter		
Ejendomsskatter og afgifter	989.369	1.020.800
- overført til vandregnskab	-292.379	-277.900
Elforbrug	20.283	25.000
Forsikringer	63.558	70.000
Kabel TV.	65.215	64.000
- indbetalt	-63.840	-63.840
Renholdelse	275.025	275.000
Gager	272.855	300.000
Administration:		
Administration	163.800	169.500
Honorar regnskabsudarbejdelse	6.500	7.000
Revisionshonorar	11.250	11.600
Advokathonorar	5.250	0
Mødeudgifter, generalforsamling	26.656	30.000
Kontorartikler, gebyrer m.v.	13.479	15.000
Telefon	7.258	8.000
Viterra, målerpasning og varme- & vandregnskab	62.279	65.000
Øvrige administrationsudgifter	5.387	20.000
Renter, netto	604.637	550.000
Terminsafdrag	638.966	675.000
Afskrivninger, driftsmidler og kurstab	68.703	68.750
Udgifter i alt	2.944.251	3.032.910
Til disposition	1.590.517	1.574.403
Reparation, vedligeholdelse og opsparing m.v.	459.787	1.574.403
Årets resultat	1.130.730	0

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2000

Kassebeholdning		2.463	
BG Bank 260-00-06609		522.060	
BG Bank 260-04-89197		71.941	
Værdipapirer		2.420.639	
Boligafgiftsrestancer		4.372	
Tilgodehavender andelshavere		7.790	
Andre tilgodehavender		18.212	
			3.047.477
Heraf reserveres:			
Boligafgift indgået før forfald	28.399		
Varme- og vandregnskab 1/9 - 31/12 2000	47.229		
Varmeregnskab tidligere år	139.407		
Deponeringer vedrørende køb/salg andele	24.387		
Depositum, fremleje	15.442		
Skyldige omkostninger	213.729		
Minimumsbeholdning	100.000	568.593	
Likviditetsoverskud			2.478.884