

---

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 2001**

Vedtaget på andelsselskabets ordinære generalforsamling

den / 2002

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
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:** Marianne Sjøstrøm (Formand)  
Jens Jakob Møller Jensen  
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    /    2002

### I bestyrelsen:

---

Marianne Sjøstrøm  
Formand

---

Jens Jakob Møller Jensen

---

Poul Erik Kristiansen

---

Kim Arrildskov

---

Poul Werner Jensen

---

Kurt Allan Larsen

---

O. Christian Andersen

## Revisionspåtegning

Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 2001 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 regnskabsafleggelsen, og at det giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultatet.

København, den 19/3 2002  
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 selskabet pr. 31. december 2001.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af selskabet pr. 31. december 2001.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved selskabets 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 selskabets 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 selskabet skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt selskabet havde valgt at indfri gælden pr.

31. december 2001, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2001 kr. 11.852.000

## Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2001

		Budget	
	2001	2001	2000
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift	4.584.573	4.577.313	4.472.990
1 Diverse indtægter	62.939	30.000	61.778
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.647.512</b>	<b>4.607.313</b>	<b>4.534.768</b>
<b>Udgifter:</b>			
Ejendomsskatter og afgifter	1.017.777	1.020.800	989.369
- overført til vandregnskab	-239.148	-277.900	-292.379
Elforbrug	24.418	25.000	20.283
Forsikringer	68.612	70.000	63.558
Kabel-TV	65.783	64.000	65.215
- indbetalt	-74.784	-63.840	-63.840
2 Renholdelse	303.695	275.000	275.025
3 Gage	259.241	300.000	272.855
4 Administration	415.929	326.100	301.859
5 Reparation og vedligeholdelse	464.443	1.574.403	459.787
Kloakreovering	2.336.060	0	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>4.642.026</b>	<b>3.313.563</b>	<b>2.091.732</b>
<b>Resultat før afskrivninger og renter</b>	<b>5.486</b>	<b>1.293.750</b>	<b>2.443.036</b>
11 Afskrivning, driftsmidler	3.350	3.400	3.350
<b>Resultat før renter</b>	<b>2.136</b>	<b>1.290.350</b>	<b>2.439.686</b>
6 Renter, netto	529.109	640.000	604.637
	<b>-526.973</b>	<b>704.400</b>	<b>1.835.049</b>
12 Afskrivning, kurstab m.v.	65.353	65.400	65.353
7 Overført til konto for betalte prioritets-afdrag	674.577	639.000	638.966
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.266.903</b>	<b>0</b>	<b>1.130.730</b>



## Balance pr. 31. december 2001.

Note Aktiver	2001	2000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Ejendommen matr.nr. 5039 Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsværdi pr. 1. januar 2001, kr. 41.500.000)	19.695.620	19.695.620
10 Igangværende gårdrenovering	75.994	913.315
11 Driftsmidler	13.400	16.750
12 Kurstab m.v.	784.230	849.583
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.569.244</b>	<b>21.475.268</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
8 Likvide midler	698.613	596.464
9 Værdipapirer	1.788.799	2.420.639
Boligafgiftsrestancer	17.393	4.372
Tilgodehavender andelshavere	7.790	7.790
Andre tilgodehavender	23.335	18.212
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.535.930</b>	<b>3.047.477</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.105.174</b>	<b>24.522.745</b>

<b>Note Passiver</b>		<b>2001</b>	<b>2000</b>
<b>Egenkapital:</b>			
Andelshavernes indskud:			
Saldo pr. 1. januar 2001		207.613	207.613
<b>Konto for betalte prioritetsafdrag:</b>			
Saldo pr. 1. januar 2001	8.883.516		
Betalte afdrag i 2001	674.577	9.558.093	8.883.516
<b>Tab- og vindingskonto:</b>			
Saldo pr. 1. januar 2001	2.572.849		
Overført fra resultatopgørelse	-1.266.903	1.305.946	2.572.849
<b>15 Egenkapital ialt</b>		<b>11.071.652</b>	<b>11.663.978</b>
<b>Fremmed kapital:</b>			
<b>Langfristet gæld:</b>			
7 Prioritetsgæld		11.715.597	12.390.174
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Boligafgift indgået før forfald		6.052	28.399
13 Varme- og vandregnskab 1/9-31/12 2001		59.637	47.229
Varmeregnskab tidligere år		0	139.407
Deponeringer vedr. køb og salg af andele		19.374	24.387
Depositum, fremleje		15.442	15.442
Mellemregning administrator		524	0
14 Skyldige omkostninger		216.896	213.729
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b>317.925</b>	<b>468.593</b>
<b>Fremmed kapital i alt</b>		<b>12.033.522</b>	<b>12.858.767</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.105.174</b>	<b>24.522.745</b>

Foreningen har en kautionforpligtelse pr. 31/12 2001 på kr. 1.429.497,18.

Værdien pr. andelskrone udgør pr. statusdagen kr. 146,33 jfr. note 15.

## Noter til årsregnskabet

	2001	2000
<b>1 Diverse indtægter</b>		
Salgsgebyrer	34.045	28.883
Påkravsgebyrer m.v.	1.784	3.744
Udleje vaskekælder	2.520	2.520
Regulering vedrørende tidligere år	24.000	26.106
Øvrige indtægter	590	525
	<b>62.939</b>	<b>61.778</b>
<b>2 Renholdelse</b>		
Trappevask	150.068	144.192
Vinduespolering	42.660	24.345
Hovedrengøring af trapper	87.336	69.750
Ejendomsservise m.v.	16.349	26.413
Rengøringsartikler m.m.	4.938	5.862
Bortkørsel af affald	2.344	4.463
	<b>303.695</b>	<b>275.025</b>
<b>3 Gage</b>		
Viceværtløn	255.986	251.080
Løn til viceværtfløser	150.068	161.378
- overført til trappevask	-150.068	-144.192
ATP	3.131	3.429
AER	0	1.160
Arbejdsmiljøafgift	124	0
	<b>259.241</b>	<b>272.855</b>

	<b>2001</b>	<b>2000</b>
<b>4 Administration</b>		
Administrationshonorar	195.750	163.800
Administrationshonorar, anden assistance	7.000	6.500
Revisionshonorar	11.600	11.250
Advokathonorar	70.000	5.250
Mødeudgifter, generalforsamling	36.512	26.656
Telefon	7.638	7.258
Kontorartikler m.m.	3.054	5.011
Viterra, varmeregnskabshonorar, målerpasning og varmeregnskab	42.858	42.055
Viterra, vandregnskabshonorar	19.462	17.030
Viterra, kontrolmanual	3.194	3.194
Andel varme og vand	3.241	2.246
Gaver	1.018	1.468
Gebyrer og porto	10.693	8.468
Udbetalt tidligere indtægtsført varme	2.753	0
Diverse udgifter	1.156	1.673
	<b>415.929</b>	<b>301.859</b>

	<b>2001</b>	<b>2000</b>
<b>5 Reparation og vedligeholdelse</b>		
Murer	235.996	321.119
Blikkenslager	6.929	36.792
Tømrer	26.247	278
EI-installatør	22.845	13.689
Maler, køkkentrapper/hovedtrappe	1.211	42.094
Glarmester	1.438	584
Rådgivende ingeniør	7.369	0
Vedligeholdelse varmeanlæg	21.057	14.008
Låseservice	5.638	6.730
Kloak	5.163	12.654
Porttelefon	1.899	0
Galvisolering	54.375	0
Juleudsmykning	14.781	0
Udgifter til nedrivning af cykelskur m.v.	37.387	0
TV-inspektion	3.011	0
Materialer til brug for småreparationer m.v.	19.097	11.839
	<b>464.443</b>	<b>459.787</b>

	<b>2001</b>	<b>2000</b>	
<b>6 Renter, netto</b>			
<b>Renteindtægter</b>			
BG Bank 260-00-06609	28.900	15.605	
BG Bank 260-04-89197	4.904	4.762	
Renter, obligationer	145.302	134.422	
Kursgevinst, netto obligationer	6.203	386	
Handelsrenter, obligationer	4.852	0	
	<b>190.161</b>	<b>155.175</b>	
<b>Renteudgifter</b>			
Handelsrenter, obligationer	0	3.740	
BG Bank 260-04-89197	43	0	
BG Bank 260-00-06609	1.701	0	
Prioritetsrenter, jfr. note	717.526	756.072	
	<b>719.270</b>	<b>759.812</b>	
<b>Renter i alt</b>	<b>-529.109</b>	<b>-604.637</b>	
<b>7 Prioritetsrenter og -gæld</b>	<b>Renter</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
Realkredit Danmark 26.D.s. 2014, kontantlån på 5%	717.526	674.577	11.715.597
	<b>717.526</b>	<b>674.577</b>	<b>11.715.597</b>
Prioritetsgæld, kursværdi kr. 11.852.000 .			
<b>8 Likvide midler</b>			
Kassebeholdning	220	2.463	
BG Bank 260-00-06609	698.393	522.060	
BG Bank 260-004-89197	0	71.941	
	<b>698.613</b>	<b>596.464</b>	

	<b>2001</b>	<b>2000</b>
<b>9 Værdipapirer</b>		
Nom.kr. 13.075 Realkredit Danmark 22.s.2007, 12% (Kursværdi pr. 31/12 2001 kr. 14.514)	13.239	16.200
Nom.kr. 29.321 Forenede Kreditforeninger 7.s.2004, 10% (Kursværdi pr. 31/12 2001 kr. 31.227)	29.761	49.838
Nom.kr. 100.000 Bikuben 1992/2005, 10,75% (Kursværdi pr. 31/12 2001 kr. 105.250)	100.000	100.000
Nom.kr. 592.000 Dansk Stat St.lån 2004, 7% (Kursværdi pr. 31/12 2001 kr. 632.966)	592.592	592.592
Nom.kr. 617.000 Dansk Stat St.lån 2005, 5% (Kursværdi pr. 31/12 2001 kr. 624.219)	596.298	596.298
Nom.kr. 0 Realkredit Danmark, 22D 2019, 6% (Kursværdi pr. 31/12 2001 kr. 0)	0	582.649
Nom.kr. 470.092 Realkredit Danmark, 26D 2014, 6% (Kursværdi pr. 31/12 2001 kr.471.032)	456.909	483.062
	<b>1.788.799</b>	<b>2.420.639</b>
<b>10 Igangværende gårdrenovering</b>		
Arkitekt	65.494	0
Advokat	10.500	0
	<b>75.994</b>	<b>0</b>
<b>11 Driftsmidler</b>		
<b>Selvkørende bladsug</b>		
Saldo pr. 1. januar 2001	16.750	20.100
- afskrivning (6. gang af 10)	3.350	3.350
	<b>13.400</b>	<b>16.750</b>

2001                      2000

**12 Kurstab m.v.**

Kurstab og låneomkostninger kr. 1.045.642

Afskrevet over lånets løbetid 16 år

- afskrivning (4. af 16)

849.583                      914.936

65.353                      65.353

**784.230                      849.583**

**Afskrivning i alt**

**65.353                      65.353**

**13 Varme- og vandregnskab 1/9 - 31/12 2001**

A'conto bidrag

300.742                      243.410

A'conto forbrug

241.105                      196.181

**59.637                      47.229**



**14 Skyldige omkostninger:**

	<b>2001</b>	<b>2000</b>
Revisionshonorar, anslået incl. moms	11.600	11.250
Administrationshonorar	26.250	0
Honorar regnskabsudarbejdelse	20.000	13.000
A-skat	9.034	15.965
ATP	1.342	1.118
AM- og SP-bidrag	1.901	3.341
Feriepenge	1.368	1.320
Lønsumsafgift	0	24.000
TeleDanmark Kabel-Tv, 3. & 4. kvartal	32.892	0
El, 4. kvartal 2001	1.551	0
El-installatør	0	2.714
Viterra	0	3.194
Kaj's TV Inspektion	0	1.107
Advokat	10.500	0
Låsesmed	3.703	0
VVS	0	30.750
Varmemålere	0	838
Diverse materialer	14.827	2.028
Deponeret vedrørende varmeregnskab	19.994	0
Fjernvarme	61.934	103.104
	<b>216.896</b>	<b>213.729</b>

## Forslag til budget for 2002

	Regnskab 2001	Budget 2002
<b>Indtægter</b>		
Boligafgift, 12 mdr. á kr. 382.047,75	4.584.573	4.584.573
Diverse indtægter	62.939	30.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.647.512</b>	<b>4.614.573</b>
<b>Udgifter</b>		
Ejendomsskatter og afgifter	1.017.777	1.073.236
- overført til vandregnskab	-239.148	-291.300
Elforbrug	24.418	25.000
Forsikringer	68.612	80.000
Kabel TV.	65.783	74.000
- indbetalt	-74.784	-74.784
Renholdelse	303.695	310.000
Gager	259.241	270.000
Administration:		
Administration	195.750	176.300
Honorar regnskabsudarbejdelse	7.000	7.200
Revisionshonorar	11.600	12.000
Advokathonorar	70.000	0
Mødeudgifter, generalforsamling	36.512	30.000
Kontorartikler, gebyrer m.v.	13.747	15.000
Telefon	7.638	8.000
Viterra, målerpasning og varme- & vandregnskab	65.514	70.000
Øvrige administrationsudgifter	8.168	415.929
Renter, netto	529.109	550.000
Terminsafdrag	674.577	712.173
Afskrivninger, driftsmidler og kurstab	68.703	68.750
<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.113.912</b>	<b>3.135.575</b>
<b>Til disposition</b>	<b>1.533.600</b>	<b>1.478.998</b>
Kloakreovering	2.336.060	0
Reparation, vedligeholdelse og opsparring m.v.	464.443	1.478.998
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.266.903</b>	<b>0</b>

## Likviditetsoversigt pr. 31. december 2001

Kassebeholdning		220	
BG Bank 260-00-06609		698.393	
Værdipapirer		1.788.799	
Boligafgiftsrestancer		17.393	
Tilgodehavender andelshavere		7.790	
Andre tilgodehavender		23.335	
			<b>2.535.930</b>
<b>Heraf reserveres:</b>			
Gårdrenovering	2.375.000		
Boligafgift indgået før forfald	6.052		
Varme- og vandregnskab 1/9 - 31/12 2001	59.637		
Deponeringer vedrørende køb/salg andele	19.374		
Depositum, fremleje	15.442		
Mellemregning administrator	524		
Skyldige omkostninger	216.896		
Minimumsbeholdning	100.000		
			<b>2.792.925</b>
<b>Likviditetsunderskud</b>			<b>-256.995</b>