
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

Årsrapport 2002

Vedtaget på andelsselskabets ordinære generalforsamling

den / 2003

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens indstilling	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
<u>Balance:</u>	
Aktiver	7
Passiver	8
Noter til årsrapporten	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)
Poul Werner Jensen
Poul Erik Kristiansen
Kurt Allan Larsen
Jens Jakob Jensen
Jim Bang-Møller
Kim Arildskov

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 / 2003

I bestyrelsen:

Marianne Sjøstrøm
Formand

Poul Werner Jensen

Poul Erik Kristiansen

Kurt Allan Larsen

Jens Jakob Jensen

Jim Bang-Møller

Kim Arildskov

Revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården

Vi har revideret årsrapporten for 2002 for Andelsselskabet Kristinegården.

Selskabets bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2002 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2002 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 14/12/2003
AP | Statsautoriserede revisorer


Jørgen Christiansen
Statsautoriseret revisor


Kurt Christensen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinierne i årsregnskabsloven af 1981 og tilhørende bekendtgørelser.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, dog er foreningens aktiverede kurstab restafskrevet i resultatopgørelsen med i alt kr. 784.230 i dette regnskabsår.

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 2002.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af selskabet pr. 31. december 2002.

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 2002, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2002 kr. 11.260.939.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2002

		Budget	
	2002	2002	2001
Indtægter:			
Boligafgift	4.696.247	4.584.573	4.584.573
1 Diverse indtægter	51.235	30.000	62.939
Indtægter i alt	4.747.482	4.614.573	4.647.512
Udgifter:			
Ejendomsskatter og afgifter	1.070.736	1.073.236	1.017.777
- overført til vandregnskab	-274.898	-291.300	-239.148
Elforbrug	41.225	25.000	24.418
Forsikringer	83.023	80.000	68.612
Kabel-TV	69.066	74.000	65.783
- indbetalt	-78.153	-74.784	-74.784
2 Renholdelse	269.016	310.000	303.695
3 Gage	268.136	270.000	259.241
4 Administration	335.462	338.500	415.929
5 Reparation og vedligeholdelse	459.294	1.478.998	464.443
Kloakreovering	0	0	2.336.060
Udgifter i alt	2.242.907	3.283.650	4.642.026
Resultat før afskrivninger og renter	2.504.575	1.330.923	5.486
11 Afskrivning, driftsmidler	3.350	3.350	3.350
Resultat før renter	2.501.225	1.327.573	2.136
6 Renter, netto	539.991	550.000	529.109
	1.961.234	777.573	-526.973
12 Afskrivning, kurstab m.v.	784.230	65.400	65.353
7 Overført til konto for betalte prioritets-afdrag	712.173	712.173	674.577
Årets resultat	464.831	0	-1.266.903

Balance pr. 31. december 2002

Note Aktiver	2002	2001
Materielle anlægsaktiver		
Ejendommen matr.nr. 5039 Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsværdi pr. 1. januar 2002, kr. 47.500.000)	19.695.619	19.695.620
10 Igangværende gårdrenovering	1.007.002	75.994
11 Driftsmidler	10.050	13.400
12 Kurstab m.v.	0	784.230
Anlægsaktiver i alt	20.712.671	20.569.244
Omsætningsaktiver		
8 Likvide midler	1.592.364	698.613
9 Værdipapirer	1.577.490	1.788.799
Boligafgiftsrestancer	26.626	17.393
Tilgodehavender andelshavere	7.790	7.790
13 Varme- og vandregnskab 1/9-31/12 2002	9.756	0
Andre tilgodehavender	23.334	23.335
Omsætningsaktiver i alt	3.237.360	2.535.930
Aktiver i alt	23.950.031	23.105.174

Note Passiver	2002	2001
Egenkapital:		
Andelshavernes indskud:		
Saldo pr. 1. januar 2002	207.613	207.613
Konto for betalte prioritetsafdrag:		
Saldo pr. 1. januar 2002	9.558.093	
Betalte afdrag i 2002	712.173	10.270.266
		9.558.093
Tabs- og vindingskonto:		
Saldo pr. 1. januar 2002	1.305.946	
Overført fra resultatopgørelse	464.831	1.770.777
		1.305.946
15 Egenkapital ialt	12.248.656	11.071.652
Fremmed kapital:		
Langfristet gæld:		
7 Prioritetsgæld	11.003.424	11.715.597
Kortfristet gæld:		
Boligafgift indgået før forfald	0	6.052
13 Varme- og vandregnskab 1/9-31/12 2001	0	59.637
Varme- og vandregnskab 1/10-31/8 2002	13.678	0
Deponeringer vedr. køb og salg af andele	175.440	19.374
Depositum, fremleje	23.237	15.442
Mellemregning administrator	4.000	524
14 Skyldige omkostninger	481.596	216.896
Kortfristet gæld i alt	697.951	317.925
Fremmed kapital i alt	11.701.375	12.033.522
Passiver i alt	23.950.031	23.105.174

Foreningen har en kautionforpligtelse pr. 31/12 2002 på kr. 1.515.974,65.
Værdien pr. andelskrone udgør pr. statusdagen kr. 180,44 jfr. note 15.

Noter til årsrapporten

	2002	2001
1 Diverse indtægter		
Salgsgebyrer	41.176	34.045
Påkravsgebyrer m.v.	3.413	1.784
Udleje vaskekælder	2.520	2.520
Regulering vedrørende tidligere år	2.188	24.000
Øvrige indtægter	1.938	590
	51.235	62.939
2 Renholdelse		
Trappevask	162.895	150.068
Vinduespolering	55.160	42.660
Hovedrengøring af trapper	0	87.336
Ejendomsservice m.v.	46.325	16.349
Rengøringsartikler m.m.	3.484	4.938
Bortkørsel af affald	1.152	2.344
	269.016	303.695
3 Gage		
Viceværtløn	262.547	255.986
Løn til viceværtfløser	162.895	150.068
- overført til trappevask	-162.895	-150.068
ATP	3.181	3.131
AER	2.298	0
Arbejdsmiljøafgift	110	124
	268.136	259.241

	2002	2001
4 Administration		
Administrationshonorar	176.300	195.750
Administrationshonorar, anden assistance	7.200	7.000
Revisionshonorar	12.000	11.600
Advokathonorar	26.000	70.000
Mødeudgifter, generalforsamling	13.370	36.512
Telefon	9.090	7.638
Kontorartikler m.m.	4.457	3.054
Viterra, varmeregnskabshonorar, målerpasning og varmeregnskab	47.594	42.858
Viterra, vandregnskabshonorar	19.680	19.462
Viterra, kontrolmanual	3.238	3.194
Andel varme og vand	2.490	3.241
Gaver	0	1.018
Gebyrer og porto	11.631	10.693
Udbetalt tidligere indtægtsført varme	0	2.753
Diverse udgifter	2.412	1.156
	335.462	415.929

	2002	2001
5 Reparation og vedligeholdelse		
Murer	211.591	235.996
Blikkenslager	23.536	6.929
Tømrer	619	26.247
El-installatør	9.985	22.845
Maler, køkkentrapper/hovedtrappe	16.801	1.211
Glarmester	610	1.438
Rådgivende ingeniør	11.027	7.369
Vedligeholdelse varmeanlæg	14.370	21.057
Låseservice	7.237	5.638
Kloak	21.322	5.163
Porttelefon	1.139	1.899
Galvisolering	0	54.375
Juleudsmykning	17.569	14.781
Julelyskæder	29.146	0
Udgifter til nedrivning af cykelskur m.v.	0	40.398
Reparation af materiel	2.994	0
Cykelstativer	51.700	0
Saltspreder	4.999	0
Dørpumper	9.360	0
Dørmåtter	2.664	0
Arbejdstøj	5.826	0
Materialer til brug for småreparationer m.v.	16.799	19.097
	459.294	464.443

	2002	2001	
6 Renter, netto			
Renteindtægter			
BG Bank 260-00-06609	21.852	28.900	
BG Bank 260-04-89197	0	4.904	
Renter, obligationer	112.614	145.302	
Kursgevinst, netto obligationer	2.375	6.203	
Handelsrenter, obligationer	0	4.852	
	136.841	190.161	
Renteudgifter			
BG Bank 260-04-89197	0	43	
BG Bank 260-00-06609	0	1.701	
Prioritetsrenter, jfr. note 7	676.832	717.526	
	676.832	719.270	
Renter i alt	-539.991	-529.109	
7 Prioritetsrenter og -gæld	Renter	Afdrag	Restgæld
Realkredit Danmark 26.D.s. 2014, kontantlån på 5%	676.832	712.173	11.003.424
	676.832	712.173	11.003.424
Prioritetsgæld, kursværdi kr. 11.260.939.			
8 Likvide midler			
Kassebeholdning	1.573	220	
BG Bank 260-00-06609	1.590.791	698.393	
	1.592.364	698.613	

	2002	2001
9 Værdipapirer		
Nom.kr. 9.516 Realkredit Danmark 22.s.2007, 12% (Kursværdi pr. 31/12 2002 kr. 10.658)	9.635	13.239
Nom.kr. 13.796 Forenede Kreditforeninger 7.s.2004, 10% (Kursværdi pr. 31/12 2002 kr. 14.486)	14.004	29.761
Nom.kr. 0 Bikuben 1992/2005, 10,75% (Kursværdi pr. 31/12 2002 kr. 0)	0	100.000
Nom.kr. 592.000 Dansk Stat St.lån 2004, 7% (Kursværdi pr. 31/12 2002 kr. 634.979)	592.592	592.592
Nom.kr. 617.000 Dansk Stat St.lån 2005, 5% (Kursværdi pr. 31/12 2002 kr. 643.716)	596.298	596.298
Nom.kr. 375.491 Realkredit Danmark, 26D 2014, 6% (Kursværdi pr. 31/12 2002 kr. 389.948)	364.961	456.909
	1.577.490	1.788.799
10 Igangværende gårdrenovering		
Arkitekt	167.967	65.494
Advokat	23.000	10.500
Hovedentreprenør, cykelskur og skralderum	243.356	0
Anlægsgartner, gårdrenovering	565.541	0
Entrepriseforsikring samt gebyrer byggetilladelse	7.138	0
	1.007.002	75.994
11 Driftsmidler		
Selvkørende bladsug		
Saldo pr. 1. januar 2002	13.400	16.750
- afskrivning (7. gang af 10)	3.350	3.350
	10.050	13.400

	2002	2001
12 Kurstab m.v.		
Kurstab og låneomkostninger kr. 1.045.642		
Afskrevet over lånets løbetid 16 år	784.230	849.583
- afskrivning	784.230	65.353
	0	784.230
Afskrivning i alt	784.230	65.353

Kurstabet er restafskrevet over resultatopgørelsen i dette regnskabsår.

13 Varme- og vandregnskab 1/9 - 31/12 2002

A'conto bidrag	316.984	300.742
A'conto forbrug	326.740	241.105
	-9.756	59.637

	2002	2001
14 Skyldige omkostninger:		
Revisionshonorar, anslået incl. moms	12.000	11.600
Administrationshonorar	0	26.250
Honorar regnskabsudarbejdelse	7.200	20.000
A-skat	17.716	9.034
ATP	969	1.342
AM- og SP-bidrag	4.018	1.901
Feriepenge	3.314	1.368
AER	1.258	0
Depotgebyr	100	0
TeleDanmark Kabel-Tv 1/7 2001-31/12 2002	102.253	32.892
EI, 4. kvartal 2002	753	1.551
EI-installatør	1.771	0
Anlægsgartner P. Malmos A/S	161.912	0
Rengøring	3.875	0
Advokat	29.750	10.500
Låsesmed	0	3.703
VVS	2.185	0
Kloakmester	1.436	0
Diverse materialer	22.270	14.827
Deponeret vedrørende varmeregnskab	9.975	19.994
Fjernvarme	98.841	61.934
	481.596	216.896

15 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2002 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c:

Egenkapital ifølge balance		12.248.656
Reguleringer:		
Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2002	19.695.620	
Ejendomsværdi pr. 1. januar 2002	47.500.000	27.804.380
Prioritetsgæld	11.003.424	
Prioritetsgæld til kursværdi	11.260.939	-257.515
Værdipapirer	1.577.490	
Værdipapirer til kursværdi	1.693.787	116.297
Hensættelse til gårdreovering m.v.		-2.450.000
Reguleret egenkapital pr. 31/12 2002		37.461.818
Andelsindskud kr. 207.613.		
Værdi pr. andelskrone	(37.461.818 : 207.613)	180,44
(Værdi pr. andelskrone pr. 31/12 2001 kr. 146,33)		

Forslag til budget for 2003

	Regnskab 2002	Budget 2003
Indtægter		
Boligafgift, 12 mdr. á kr. 391.353,91	4.696.247	4.696.247
Diverse indtægter	51.235	30.000
Indtægter i alt	4.747.482	4.726.247
Udgifter		
Ejendomsskatter og afgifter	1.070.736	799.284
- overført til vandregnskab	-274.898	0
Elforbrug	41.225	40.000
Forsikringer	83.023	83.000
Kabel TV.	69.066	78.000
- indbetalt	-78.153	-78.153
Renholdelse	269.016	300.000
Gager	268.136	300.000
Administration:		
Administration	176.300	181.600
Administration, anden assistance	7.200	7.500
Revisionshonorar	12.000	12.500
Advokathonorar	26.000	0
Mødeudgifter, generalforsamling	13.370	30.000
Kontorartikler, gebyrer m.v.	16.088	20.000
Telefon	9.090	10.000
Viterra, målerpasning og varme- & vandregnska	70.512	75.000
Øvrige administrationsudgifter	4.902	20.000
Renter, netto	539.991	550.000
Terminsafdrag	712.173	751.864
Afskrivninger, driftsmidler og kurstab	787.580	3.350
Udgifter i alt	3.823.357	3.183.945
Til disposition	924.125	1.542.302
Reparation, vedligeholdelse og opsparing m.v.	459.294	1.542.302
Årets resultat	464.831	0

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2002

Kassebeholdning		1.573	
BG Bank 260-00-06609		1.590.791	
Værdipapirer		1.577.490	
Boligafgiftsrestancer		26.626	
Tilgodehavender andelshavere		7.790	
Varme- og vandregnskab 1/9-31/12 2002		9.756	
Andre tilgodehavender		23.334	
			3.237.360
Heraf reserveres:			
Gårdrenovering	1.442.998		
Boligafgift indgået før forfald		0	
Deponeringer vedrørende køb/salg andele	175.440		
Depositum, fremleje	23.237		
Varme- og vandregnskab 1/10-31/8 2002	13.678		
Mellemregning administrator	4.000		
Skyldige omkostninger	481.596		
Minimumsbeholdning	100.000		
			2.240.949
Likviditetsoverskud			996.411