

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 2003

Vedtaget på andelsselskabets ordinære generalforsamling

den / 2004

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	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
Ulla Kancaie-Hansen
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

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2003 for andelsselskabet Kristinegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Gårdrenoveringen, der blev vedtaget på generalforsamlingen den 4. december 2001, er nu afsluttet. Omkostningerne er opgjort til kr. 2.426.927, der driftsført i dette regnskabsår.

Der er endvidere foretaget en omlægning af selskabets lån til 3%. Omlægningen har betydet et kurstab på kr. 889.256, men vil give lavere renter de kommende år.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2004

I bestyrelsen:

Marianne Sjøstrøm
Formand

Poul Werner Jensen

Ulla Kancaie-Hansen

Kurt Allan Larsen

Jens Jakob Jensen

Jim Bang-Møller

Kim Arildskov

Revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården

Vi har revideret årsrapporten for 2003 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 bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen 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 2003 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2003 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 31/3 2004
AP | Statsautoriserede revisorer


Kurt Christensen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsmodel A i årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeninger og dets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgiften og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til selskabet pr. 31. december 2003.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af selskabet pr. 31. december 2003.

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 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.

Obligationsbeholdningen værdiansættes til kursværdi på statusdagen.

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 2003, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2003 kr. 10.787.357.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2003

	2003	Budget 2003	2002
Indtægter:			
Boligafgift	4.696.247	4.696.247	4.696.247
1 Diverse indtægter	43.361	30.000	51.235
Indtægter i alt	4.739.608	4.726.247	4.747.482
Udgifter:			
Ejendomsskatter og afgifter*)	766.473	799.284	1.070.736
- overført til vandregnskab	-11.335	0	-274.898
Elforbrug	36.304	40.000	41.225
Forsikringer og abonnementer	79.504	83.000	83.023
Kabel-tv	70.552	78.000	69.066
- indbetalt	-77.572	-78.153	-78.153
2 Renholdelse	244.571	300.000	269.016
3 Gage	279.784	300.000	268.136
4 Administration	326.646	356.600	335.462
5 Reparation og vedligeholdelse	376.787	1.542.302	459.294
10 Gårdrenovering	2.426.927	0	0
Facaderenovering	207.965	0	0
Udgifter i alt	4.726.606	3.421.033	2.242.907
Resultat før afskrivninger og renter	13.002	1.305.214	2.504.575
11 Afskrivning, driftsmidler	3.350	3.350	3.350
Resultat før renter	9.652	1.301.864	2.501.225
6 Renter, netto	1.210.372	550.000	539.990
	-1.200.720	751.864	1.961.235
12 Afskrivning, kurstab m.v.	0	0	784.230
7 Overført til konto for betalte prioritetsafdrag	871.081	751.864	712.170
Årets resultat	-2.071.801	0	464.830

*) Ejendomsskatter og afgifter indeholder ikke længere vandudgifter

Balance pr. 31. december 2003

Note	Aktiver	2003	2002
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr.nr. 5039 Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2003, kr. 49.500.000)	19.695.619	19.695.619
10	Igangværende gårdrenovering	0	1.007.002
11	Driftsmidler	6.700	10.050
	Anlægsaktiver i alt	19.702.319	20.712.671
	Omsætningsaktiver		
8	Likvide midler	1.370.453	1.592.364
9	Værdipapirer	1.497.012	1.577.490
	Boligafgiftsrestancer	17.613	26.626
	Tilgodehavender andelshavere	27.456	7.790
13	Varme- og vandregnskab 1/9-31/12 2003	27.648	9.756
	Andre tilgodehavender	4.182	23.334
	Omsætningsaktiver i alt	2.944.364	3.237.360
	Aktiver i alt	22.646.683	23.950.031

Note	Passiver	2003	2002
	Egenkapital:		
	Andelshavernes indskud:		
	Saldo pr. 1. januar 2003	207.613	207.613
	Konto for betalte prioritetsafdrag:		
	Saldo pr. 1. januar 2003	10.270.266	9.558.093
	Betalte afdrag i 2003	871.081	712.173
	Tabs- og vindingskonto:		
	Saldo pr. 1. januar 2003	1.770.777	1.305.946
	Overført fra resultatopgørelse	-2.071.801	464.831
15	Egenkapital i alt	11.047.936	12.248.656
	Fremmed kapital:		
	Langfristede gældsforpligtelser:		
7	Gæld til realkreditinstitutter	11.009.754	11.003.424
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
	Boligaftag indgået før forfald	6.726	0
	Varme- og vandregnskab 1/10-31/8 2003	5.449	13.678
	Deponeringer vedr. køb og salg af andele	294.559	175.440
	Depositum, fremleje	28.286	23.237
	Mellemregning administrator	0	4.000
14	Skyldige omkostninger	253.973	481.596
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	588.993	697.950
	Fremmed kapital i alt	11.598.747	11.701.374
	Passiver i alt	22.646.683	23.950.030

Foreningen har en kautionforpligtelse pr. 31/12 2003 på kr. 1.649.660,29.

Værdien pr. andelskrone udgør pr. statusdagen kr. 197,84 jfr. note 15.

Noter til årsrapporten

	2003	2002
1 Diverse indtægter		
Salgsgebyrer	35.011	41.176
Påkravsgebyrer m.v.	5.797	3.413
Udleje vaskekælder	2.520	2.520
Regulering vedrørende tidligere år	0	2.188
Øvrige indtægter	33	1.938
	43.361	51.235
2 Renholdelse		
Trappevask	121.582	162.895
Vinduespolering	59.864	55.160
Afrensning af graffiti	981	0
Ejendomsservice m.v.	54.625	46.325
Rengøringsartikler m.m.	7.519	3.484
Bortkørsel af affald	0	1.152
	244.571	269.016
3 Gage		
Viceværtløn	237.142	262.547
Løn til vicevært afløser	159.688	162.895
- overført til trappevask	-121.582	-162.895
ATP	2.982	3.181
AER	1.554	2.298
Arbejds miljøafgift	0	110
	279.784	268.136

	2003	2002
4 Administration		
Administrationshonorar	181.600	176.300
Administrationshonorar, anden assistance	7.500	7.200
Revisionshonorar	12.500	12.000
Advokathonorar	0	26.000
Mødeudgifter, generalforsamling	21.121	13.370
Telefon	8.066	9.090
Kontorartikler m.m.	4.693	4.457
Edb-udgifter	773	0
Viterra, varmeregnskabshonorar, målerpasning og varmeregnskab	50.584	47.594
Viterra, vandregnskabshonorar	21.194	19.680
Viterra, kontrolmanual	3.367	3.238
Andel varme og vand	4.068	2.490
Gebyrer og porto	9.382	11.631
Diverse udgifter	1.798	2.412
	326.646	335.462

	2003	2002
5 Reparation og vedligeholdelse		
Murer	0	211.591
Blikkenslager	7.169	23.536
Tømrer	48.034	619
El-installatør	36.938	9.985
Maler, vinduer	172.500	16.801
Glarmester	6.220	610
Rådgivende ingeniør	3.251	11.027
Vedligeholdelse varmeanlæg	17.836	14.370
Låseservice	5.307	7.237
Kloak	23.535	21.322
Havemøbler	17.978	0
Pavilloner	1.560	0
Porttelefon	0	1.139
Juleudsmykning	20.515	17.569
Julelyskæder	0	29.146
Reparation af materiel	1.314	2.994
Cykelstativer	0	51.700
Saltspreder	0	4.999
Dørpumper	0	9.360
Dørmåtter	0	2.664
Arbejdstøj	6.633	5.826
Materialer til brug for småreparationer m.v.	7.997	16.799
	376.787	459.294

	2003	2002	
6 Renter, netto			
Renteindtægter			
BG Bank 260-00-06609	5.718	21.852	
Amagerbanken 5207 2005880	9.877	0	
Anden renteindtægt	74	0	
Renter, obligationer	93.323	112.614	
Kursgevinst, netto obligationer	89.821	2.375	
	198.813	136.841	
Renteudgifter			
Prioritetsrenter, jfr. note 7	519.929	676.832	
Kurstab m.v. ved låneomlægning	889.256	0	
	1.409.185	676.832	
Renter i alt	-1.210.372	-539.991	
7 Prioritetsrenter og -gæld	Renter	Afdrag	Restgæld
Realkredit Danmark 21.D. 2015, 3,0%	197.477	500.246	11.009.754
Realkredit Danmark 26.D.s. 2014, 5,0%	322.452	370.835	0
	519.929	871.081	11.009.754
Prioritetsgæld, kursværdi kr. 10.787.357			
8 Likvide midler			
Kassebeholdning	1.297	1.573	
BG Bank 260-00-06609	113.580	1.590.791	
Amagerbanken 5207-200588-0	1.255.576	0	
	1.370.453	1.592.364	

	2003	2002
9 Værdipapirer		
Nom.kr. 6.193 Realkredit Danmark 22.s.2007, 12% (Anskaffelsessum - kr. 6.270)	6.905	9.635
Nom.kr. 3.906 Forenede Kreditforeninger 7.s.2004, 10% (Anskaffelsessum - kr. 3.965)	4.102	14.004
Nom.kr. 592.000 Dansk Stat St. lån 2004, 7% (Anskaffelsessum - kr. 592.592)	616.982	592.592
Nom.kr. 617.000 Dansk Stat St. lån 2005, 5% (Anskaffelsessum - kr. 596.298)	639.150	596.298
Nom.kr. 218.407 Realkredit Danmark, 26D 2014, 6% (Anskaffelsessum - kr. 212.282)	229.873	364.961
	1.497.012	1.577.490
10 Igangværende gårdrenovering		
Arkitekt	355.467	167.967
Advokat	26.750	23.000
Hovedentreprenør, cykelskur og skralderum	243.356	243.356
Anlægsgartner, gårdrenovering	1.783.697	565.541
Entrepriseforsikring samt gebyrer byggetilladelse	7.138	7.138
Gårdrenovering i alt	2.416.408	1.007.002
Udgift overført til driften	-2.416.408	0
	0	1.007.002
11 Driftsmidler		
Selvkørende bladsug		
Saldo pr. 1. januar 2003	10.050	13.400
- afskrivning (8. gang af 10)	3.350	3.350
	6.700	10.050

14.

2.003 2.002

12 Kurstab m.v.

Kurstab og låneomkostninger kr. 1.045.642

Afskrevet over lånets løbetid 16 år

0 784.230

- afskrivning

0 784.230

0 0

Afskrivning i alt

0 784.230

13 Varme- og vandregnskab 1/9 - 31/12 2003

A'conto bidrag

316.384 316.984

A'conto forbrug

344.032 326.740

-27.648 -9.756

	2003	2002
14 Skyldige omkostninger:		
Revisionshonorar, anslået incl. moms	12.500	12.000
Honorar regnskabsudarbejdelse	7.500	7.200
A-skat	5.412	17.716
ATP	1.118	969
AM- og SP-bidrag	1.989	4.018
Feriepenge	1.372	3.314
AES	409	1.258
Depotgebyr	100	100
TeleDanmark Kabel-tv	0	102.253
Ei, 4. kvartal 2003	681	753
Ei-installatør	6.347	1.771
Anlægsgartner P. Malmos A/S	0	161.912
Rengøring	0	3.875
Advokat	0	29.750
Låsesmed	150	0
VVS	0	2.185
Kloakmester	0	1.436
Lundbæk & Hansen	27.389	0
Glasmester	2.406	0
Lønudgift	7.252	0
Vedr. gådrenovering	10.519	0
Vedr. facaderenovering	55.844	0
Gebyr inkassosag	625	0
Diverse materialer	735	22.270
Deponeret vedrørende varmeregnskab	12.000	9.975
Fjernvarme	99.625	98.841
	253.973	481.596

15 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2003 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c:

Egenkapital ifølge balance		11.047.936
Reguleringer:		
Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2003	19.695.619	
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2003	49.500.000	29.804.381
Prioritetsgæld	11.009.754	
Prioritetsgæld til kursværdi	10.787.357	222.397
Reguleret egenkapital pr. 31/12 2003		41.074.714
Andelsindskud kr. 207.613.		
Værdi pr. andelskrone	(41.074.714 : 207.613)	197,84
(Værdi pr. andelskrone pr. 31/12 2002 kr. 180,44)		

Forslag til budget for 2004

		Regnskab 2003	Budget 2004
Indtægter			
Boligafgift, 12 mdr. á kr. 391.353,91		4.696.247	4.696.247
Diverse indtægter		43.361	40.000
Indtægter i alt		4.739.608	4.736.247
Udgifter			
Ejendomsskatter og afgifter		766.473	810.405
Elforbrug		36.304	42.000
Forsikringer		79.504	83.500
Kabel TV.		70.552	78.000
- indbetalt		-77.572	-78.000
Renholdelse		244.571	275.000
Gager		279.784	350.000
<u>Administration:</u>			
Administration	181.600		188.000
Administration, anden assistance	7.500		7.800
Revisionshonorar	12.500		13.000
Mødeudgifter, generalforsamling	21.121		20.000
Kontorartikler, gebyrer m.v.	14.075		20.000
Telefon, kontor	8.066		10.000
Telefon- og omkostningsgodtgørelse til bestyrelse	0		18.000
Viterra, målerpasning og varme- & vandregnskat	75.145		75.000
Øvrige administrationsudgifter	6.639	326.646	20.000
Renter, netto		1.210.372	250.000
Terminsafdrag		871.081	1.018.000
Afskrivninger, driftsmidler		3.350	3.350
Udgifter i alt		3.799.730	3.204.050
Til disposition		939.878	1.532.190
Reparation, vedligeholdelse og opsparring m.v.		376.787	1.532.190
Gård- og facaderenovering		2.634.892	
Årets resultat		-2.071.801	

Drifts- og likviditetsoversigt pr. 31. december 2003

	Budget 2003	Resultat 2003	Budget 2004
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Årets resultat før betalte prioritetsafdrag	751.864	-1.200.720	1.018.000
Gårdrenovering, udgifter afholdt år 2002	1.007.002	1.007.002	0
Afskrivninger	3.350	3.350	3.350
Kurstab ved indfrielse af lån	0	238.716	
Driftens bidrag til likviditet	1.762.216	48.348	1.021.350
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-751.864	-871.081	-1.018.000
Optagelse af nyt lån	0	11.510.000	0
Indfrielse af prioritetslån	0	-10.871.305	0
Ændring i arbejdskapitalen	1.010.352	-184.038	3.350
Arbejdskapital primo	2.539.409	2.539.409	2.355.371
Minimumsbeholdning	-100.000	0	-100.000
Arbejdskapital ultimo	3.449.761	2.355.371	2.258.721
Arbejdskapitalen kan specificeres således:			
Likvide midler		1.370.453	
Værdipapirer		1.497.012	
Andre tilgodehavender		76.899	
- kortfristet gæld		-588.993	
Arbejdskapital ultimo i alt		2.355.371	