

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 2004**

Vedtaget på andelsselskabets ordinære generalforsamling

den / 2005

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
<u>Balance:</u>	
Aktiver	7
Passiver	8
Noter til årsrapporten	9
Driftsbudget	16
Likviditetsbudget	17

**Foreningsoplysninger**

**Andelsboligforening:** Andelsselskabet Kristinegården  
CVR nr. 16 83 51 10

**Adresse:** Lyngbyvej 56, st.th.  
2100 København Ø

**Bestyrelse:** Mikael Bredsdorff (Formand)  
Poul Werner Jensen  
Ulla Kancaie-Hansen  
Marianne Sjøstrøm  
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 2004 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2005

### I bestyrelsen:

---

Mikael Bredsdorff  
Formand

---

Poul Werner Jensen

---

Ulla Kancaie-Hansen

---

Marianne Sjøstrøm

---

Jens Jakob Jensen

---

Jim Bang-Møller

---

Kim Arildskov

## Revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården

Vi har revideret årsrapporten, for andelsselskabet **Kristinegården** for 2004, der aflægges efter årsregnskabsloven.

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 2004 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 7/4 2005  
AP | Statsautoriserede revisorer



Kurt Christensen

Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten 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 2004.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af selskabet pr. 31. december 2004.

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 2004, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2004 kr. 9.828.310.

## Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2004

	2004	Budget 2004	2003
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift	4.696.249	4.696.247	4.696.247
1 Diverse indtægter	40.233	40.000	43.361
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.736.482</b>	<b>4.736.247</b>	<b>4.739.608</b>
<b>Udgifter:</b>			
Ejendomsskatter og afgifter*)	811.788	810.405	766.473
- overført til vandregnskab	0	0	-11.335
Elforbrug	30.458	42.000	36.304
Vand	-11.833	0	0
Forsikringer og abonnementer	82.232	83.500	79.504
Kabel-tv	70.090	78.000	70.552
- indbetalt	-75.029	-78.000	-77.572
2 Renholdelse	238.297	275.000	244.571
3 Gage	504.620	350.000	279.784
4 Administration	392.121	371.800	326.646
5 Reparation og vedligeholdelse	1.294.248	1.532.192	376.787
10 Gårdrenovering	0	0	2.426.927
Facaderenovering pavillon	256.550	0	207.965
Hensættelse til trappeopgang	300.000	0	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.893.542</b>	<b>3.464.897</b>	<b>4.726.606</b>
<b>Resultat før afskrivninger og renter</b>	<b>842.940</b>	<b>1.271.350</b>	<b>13.002</b>
11 Afskrivning, driftsmidler	3.350	3.350	3.350
<b>Resultat før renter</b>	<b>839.590</b>	<b>1.268.000</b>	<b>9.652</b>
6 Renter, netto	248.873	250.000	1.210.372
	<b>590.717</b>	<b>1.018.000</b>	<b>-1.200.720</b>
7 Overført til konto for betalte prioritetsafdrag	1.017.672	1.018.000	871.081
<b>Årets resultat</b>	<b>-426.955</b>	<b>0</b>	<b>-2.071.801</b>

\*) Ejendomsskatter og afgifter indeholder ejendommens andel af vand og varme



## Balance pr. 31. december 2004

Note	Aktiver	2004	2003
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr.nr. 5039 Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2004, kr. 77.000.000)	19.695.619	19.695.619
10	Igangværende gårdrenovering	0	0
11	Driftsmidler	3.350	6.700
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.698.969</b>	<b>19.702.319</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
8	Likvide midler	1.179.985	1.370.453
9	Værdipapirer	1.478.059	1.497.012
	Boligafgiftsrestancer	3.287	17.613
	Tilgodehavender andelshavere	7.191	7.190
	Tilgodehavender erhverv, juleudsmykning	26.946	20.266
	Periodeafgrænsningsposter	123.663	0
12	Varme- og vandregnskab 1/9-31/12 2004	34.529	27.648
	Andre tilgodehavender	3.978	4.182
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.857.638</b>	<b>2.944.364</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.556.607</b>	<b>22.646.683</b>

Note	Passiver	2004	2003
	<b>Egenkapital:</b>		
	Andelshavernes indskud:		
	Saldo pr. 1. januar 2004	207.613	207.613
	<b>Konto for betalte prioritetsafdrag:</b>		
	Saldo pr. 1. januar 2004	11.141.347	10.270.266
	Betalte afdrag i 2004	1.017.672	871.081
	<b>Tab- og vindingskonto:</b>		
	Saldo pr. 1. januar 2004	-301.024	1.770.777
	Overført fra resultatopgørelse	-426.955	-2.071.801
14	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.638.653</b>	<b>11.047.936</b>
	<b>Hensættelser:</b>		
	Hensættelse til trappeopgange	300.000	0
	<b>Fremmed kapital:</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
7	Gæld til realkreditinstitutter	9.992.082	11.009.754
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
	Boligafgift indgået før forfald	6.038	6.726
	Varme- og vandregnskab 1/9-03-31/8 2004	30.184	5.449
	Deponeringer vedr. køb og salg af andele	46.661	294.559
	Depositum, fremleje	15.442	28.286
13	Skyldige omkostninger	527.547	253.973
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>625.872</b>	<b>588.993</b>
	<b>Fremmed kapital i alt</b>	<b>10.617.954</b>	<b>11.598.747</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.556.607</b>	<b>22.646.683</b>

Foreningen har en kautionforpligtelse pr. 31/12 2004 på kr. 2.124.880,39.

Værdien pr. andelskrone udgør pr. statusdagen kr. 332,86 jfr. note 14.

## Noter til årsrapporten

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>1 Diverse indtægter</b>		
Salgsgebyrer	30.030	35.011
Påkravsgebyrer m.v.	6.132	5.797
Udleje vaskekælder	2.520	2.520
Øvrige indtægter	1.551	33
	<b>40.233</b>	<b>43.361</b>
<b>2 Renholdelse</b>		
Trappevask	156.800	121.582
Vinduespolering	25.800	59.864
Facade rensset, facaderenovering	31.209	981
Ejendomsservice m.v.	14.750	54.625
Rengøringsartikler m.m.	9.738	7.519
	<b>238.297</b>	<b>244.571</b>
<b>3 Gage</b>		
Viceværtløn	269.311	237.142
Løn til vicevært afløser	379.277	159.688
- overført til trappevask	-156.800	-121.582
ATP	6.039	2.982
AER	1.110	1.554
Lønrefusion	-79.386	0
Lønsumsafgift	85.069	0
	<b>504.620</b>	<b>279.784</b>

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>4 Administration</b>		
Administrationshonorar	188.000	181.600
Administrationshonorar, anden assistance	7.800	7.500
Revisionshonorar	13.000	12.500
Advokathonorar, gårdsammenlægning	21.250	0
Sagsomkostninger	0	0
Mødeudgifter, generalforsamling	27.980	21.121
Fællesarrangementer	8.720	0
Telefon	7.007	8.066
Telefon og omk. godtgørelse bestyrelsen	9.200	0
Kontorartikler m.m.	3.583	4.693
Edb-udgifter	12.803	773
Viterra, varmeregnskabshonorar, målerpasning og varmeregnskab	53.409	50.584
Viterra, vandregnskabshonorar	23.351	21.194
Viterra, kontrolmanual	0	3.367
Andel varme og vand	0	4.068
Gebyrer og porto	10.633	9.382
Diverse udgifter	5.385	1.798
	<b>392.121</b>	<b>326.646</b>

2004

2003

**5 Reparation og vedligeholdelse**

Murer	100.728	0
Blikkenslager	10.468	7.169
Tømrer	70.143	48.034
El-installatør	28.225	36.938
Maler, vinduer	777.139	172.500
Glarmester	10.297	6.220
Rådg. ingeniør, arkitekter mv, gårdsammenlægning	48.789	3.251
Rådg. ingeniør, arkitekter mv, facaderenovering	21.125	0
Vedligeholdelse varmeanlæg	15.568	17.836
Låseservice	57.416	5.307
Kloak	28.533	23.535
Gartner, gårdsammenlægning	53.778	0
Havemøbler	0	17.978
Pavilloner	0	1.560
Porttelefon	7.727	0
Juleudsmykning, ejendommens andel	6.854	20.515
Reparation af materiel	4.318	1.314
Arbejdstøj	3.161	6.633
Materialer til brug for småreparationer m.v.	49.979	7.997
	<b>1.294.248</b>	<b>376.787</b>

	<b>2004</b>	<b>2003</b>	
<b>6 Renter, netto</b>			
<b>Renteindtægter</b>			
BG Bank 260-00-06609	0	5.718	
Amagerbanken 5207 2005880	26.605	9.877	
Anden renteindtægt	18	74	
Renter, obligationer	116.046	93.323	
Kursgevinst, netto obligationer	0	89.821	
	<b>142.669</b>	<b>198.813</b>	
<b>Renteudgifter</b>			
Prioritetsrenter, jfr. note 7	366.752	519.929	
Kurstab, netto obligationer	24.790	0	
Kurstab m.v. ved låneomlægning	0	889.256	
	<b>391.542</b>	<b>1.409.185</b>	
<b>Renter i alt</b>	<b>-248.873</b>	<b>-1.210.372</b>	
<b>7 Prioritetsrenter og -gæld</b>	<b>Renter</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
Realkredit Danmark 21.D. 2015, 3,0% (Udløb 1.juli 2013)	366.752	1.017.672	9.992.082
	<b>366.752</b>	<b>1.017.672</b>	<b>9.992.082</b>
Prioritetsgæld, kursværdi kr. 9.828.310			
<b>8 Likvide midler</b>			
Kassebeholdning	3.000	1.297	
BG Bank 260-00-06609	0	113.580	
Amagerbanken 5207-200588-0	1.176.985	1.255.576	
	<b>1.179.985</b>	<b>1.370.453</b>	

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>9 Værdipapirer</b>		
Nom.kr. 4.086 Realkredit Danmark 22.s.2007, 12% (Anskaffelsessum - kr. 4.137)	4.533	6.905
Nom.kr. 0 Forenede Kreditforeninger 7.s.2004, 10% (Anskaffelsessum - kr. 0)	0	4.102
Nom.kr. 0 Dansk Stat St. lån 2004, 7% (Anskaffelsessum - kr. 0)	0	616.982
Nom.kr. 617.000 Dansk Stat St. lån 2005, 5% (Anskaffelsessum - kr. 596.298)	626.866	639.150
Nom.kr. 134.069 Realkredit Danmark, 26D 2014, 6% (Anskaffelsessum - kr. 130.309)	139.566	229.873
Nom.kr. 687.500 DK Skibskredit, 4% (Anskaffelsessum - kr. 687.156)	707.094	0
	<b>1.478.059</b>	<b>1.497.012</b>
<b>10 Igangværende gårdrenovering</b>		
Arkitekt	0	355.467
Advokat	0	26.750
Hovedentreprenør, cykelskur og skralderum	0	243.356
Anlægsgartner, gårdrenovering	0	1.783.697
Entrepriseforsikring samt gebyrer byggetilladelse	0	7.138
<b>Gårdrenovering i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.416.408</b>
Udgift overført til driften	0	-2.416.408
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11 Driftsmidler</b>		
<b>Selvkørende bladsug</b>		
Saldo pr. 1. januar 2004	6.700	10.050
- afskrivning (9. gang af 10)	3.350	3.350
	<b>3.350</b>	<b>6.700</b>

**2004**      **2003**

**12 Varme- og vandregnskab 1/9 - 31/12 2004**

A'conto bidrag	331.290	316.384
A'conto forbrug	365.819	344.032
	<b>-34.529</b>	<b>-27.648</b>

**13 Skyldige omkostninger:**

Revisionshonorar, anslået incl. moms	13.000	12.500
Honorar regnskabsudarbejdelse	7.800	7.500
Telefon-og omk.godtgørelse bestyrelsen	9.200	0
A-skat	11.883	5.412
ATP	1.566	1.118
AM- og SP-bidrag	2.686	1.989
Feriepenge	18.359	1.372
Lønsumsafgift	7.282	0
AES	0	409
Depotgebyr	0	100
El, 4. kvartal	0	681
El-installatør	15.990	6.347
Vinduespolering	24.300	0
Låsesmed	9.574	150
Tømrer	3.677	0
Lundbæk & Hansen	0	27.389
Glasmester	0	2.406
Lønudgift	0	7.252
Vedr. gårdrenovering	0	10.519
Vedr. facaderenovering pavillon	256.550	55.844
Gebyr inkassosag	0	625
Diverse materialer	1.140	735
Deponeret vedrørende varmeregnskab	3.000	12.000
Fjernvarme	141.539	99.625
	<b>527.547</b>	<b>253.973</b>



**14 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2004 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c:**

Egenkapital ifølge balance		11.638.653
----------------------------	--	------------

**Reguleringer:**

Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2004	19.695.619	
---	------------	--

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2004	77.000.000	57.304.381
-----------------------------------	------------	------------

Prioritetsgæld	9.992.082	
----------------	-----------	--

Prioritetsgæld til kursværdi	9.828.310	163.772
------------------------------	-----------	---------

<b>Reguleret egenkapital pr. 31/12 2004</b>		<b>69.106.806</b>
---	--	-------------------

Andelsindskud kr. 207.613.

<b>Værdi pr. andelskrone</b>	( 69.106.806 : 207.613)	<b>332,86</b>
------------------------------	-------------------------	---------------

(Værdi pr. andelskrone pr. 31/12 2003 kr. 197,84)

**Forslag til budget for 2005**

	<b>Regnskab 2004</b>	<b>Budget 2005</b>
<b>Indtægter</b>		
Boligafgift, 12 mdr. á kr. 391.353,91	4.696.249	4.696.463
Diverse indtægter	40.233	40.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.736.482</b>	<b>4.736.463</b>
<b>Udgifter</b>		
Ejendomsskatter og afgifter	811.788	842.500
Elforbrug	30.458	40.000
Vand	-11.833	0
Forsikringer	82.232	85.000
Kabel TV	70.090	79.200
- indbetalt	-75.029	-79.200
Renholdelse	238.297	250.000
Gager	504.620	320.000
<u>Administration:</u>		
Administration	188.000	175.000
Administration, anden assistance	7.800	8.500
Revisionshonorar	13.000	13.500
Advokathonorar	21.250	0
Fællesarrangement	8.720	10.000
Mødeudgifter, generalforsamling	27.980	30.000
Kontorartikler, gebyrer m.v.	14.216	25.000
Telefon, kontor	7.007	10.000
Telefon- og omk.godtgørelse til bestyrelsen	9.200	18.000
Viterra, målerpasning og varme- & vandregnska	76.760	77.000
Øvrige administrationsudgifter	18.188	392.121
Renter, netto	248.873	300.000
Terminsafdrag	1.017.672	1.048.500
Afskrivninger, driftsmidler	3.350	3.350
<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.312.639</b>	<b>3.271.350</b>
<b>Til disposition</b>	<b>1.423.843</b>	<b>1.465.113</b>
Reparation, vedligeholdelse og opsparing m.v.	1.294.248	1.465.113
Facaderenovering pavillon	256.550	0
Hensættelse til trappeopgang	300.000	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-426.955</b>	<b>0</b>

## Drifts- og likviditetsoversigt pr. 31. december 2004

	Budget 2004	Resultat 2004	Budget 2005
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
Årets resultat før betalte prioritetsafdrag	1.018.000	590.717	1.048.500
Afskrivninger	3.350	3.350	3.350
<b>Driftens bidrag til likviditet</b>	<b>1.021.350</b>	<b>594.067</b>	<b>1.051.850</b>
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Afdrag prioritetsgæld	-1.018.000	-1.017.672	-1.048.500
<b>Ændring i arbejdskapitalen</b>	<b>3.350</b>	<b>-423.605</b>	<b>3.350</b>
Arbejdskapital primo	2.355.371	2.355.371	1.931.766
Minimumsbeholdning	-100.000	0	-100.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>2.258.721</b>	<b>1.931.766</b>	<b>1.835.116</b>
<b>Arbejdskapitalen kan specificeres således:</b>			
Likvide midler		1.179.985	
Værdipapirer		1.478.059	
Andre tilgodehavender		199.594	
- Hensættelse til trappeopgange		-300.000	
- kortfristet gæld		-625.872	
<b>Arbejdskapital ultimo i alt</b>		<b>1.931.766</b>	