

---

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 2005**

Vedtaget på andelsselskabets ordinære generalforsamling

den / 2006

---

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  
Fanny Petersen  
Anja Zernichov  
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. 70 15 78 11

## Årsrapportens godkendelse

### Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2005 for andelsselskabet Kristinegården.

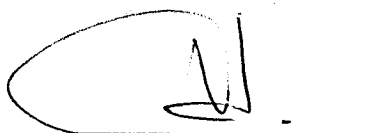
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

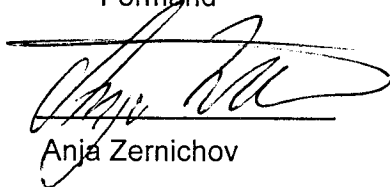
København, den 6/4 2006

#### I bestyrelsen:



Mikael Bredsdorff

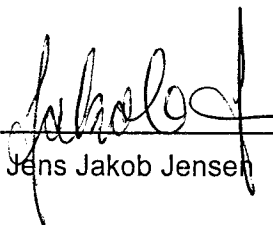
Formand



Anja Zernichov



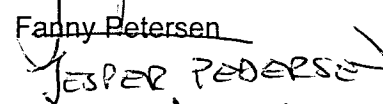
Poul Werner Jensen



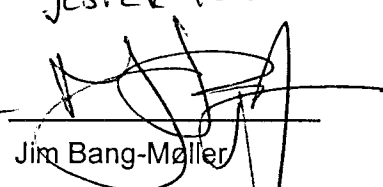
Jens Jakob Jensen



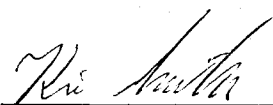
Fanny Petersen



JESPER PEDERSEN



Jim Bang-Møller



Kim Arildskov

## Revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården

Vi har revideret årsrapporten, for andelsselskabet **Kristinegården** for 2005, der aflægges efter årsregnskabsloven. Vor revision omfatter ikke budgettet for 2006.

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 2005 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 3/4 2006  
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 2005.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af selskabet pr. 31. december 2005.

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 2005, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2005 kr. 8.872.880.

**Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb**

Der er efter skæringsdatoen indgået kontrakt med Dansk Bredbånd på kr. 857.285.

## Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2005

	2005	Budget 2005	2004
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift	4.696.246	4.696.463	4.696.249
1 Diverse indtægter	33.641	40.000	40.233
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.729.887</b>	<b>4.736.463</b>	<b>4.736.482</b>
<b>Udgifter:</b>			
Ejendomsskatter og afgifter	841.441	842.500	811.788
Elforbrug	52.306	40.000	30.458
Vand	0	0	-11.833
Forsikringer og abonnemeter	86.125	85.000	82.232
Kabel-tv	71.746	79.200	70.090
- indbetalt	-79.188	-79.200	-75.029
2 Renholdelse	266.524	250.000	238.297
3 Gage	319.126	320.000	504.620
4 Administration	377.071	382.000	392.121
5 Reparation og vedligeholdelse	1.085.304	1.465.113	1.294.248
10 Trapperenovering	-8.626	0	0
Facaderenovering	0	0	256.550
Udbetalt tilskud til butiksfacade	300.000	0	0
Hensættelse til trapperenovering	0	0	300.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.311.829</b>	<b>3.384.613</b>	<b>3.893.542</b>
<b>Resultat før afskrivninger og renter</b>	<b>1.418.058</b>	<b>1.351.850</b>	<b>842.940</b>
11 Afskrivning, driftsmidler	3.350	3.350	3.350
<b>Resultat før renter</b>	<b>1.414.708</b>	<b>1.348.500</b>	<b>839.590</b>
6 Renter, netto	254.958	300.000	248.873
<b>Årets resultat</b>	<b>1.159.750</b>	<b>1.048.500</b>	<b>590.717</b>
7 Overført til konto for betalte prioritetsafdrag	1.048.548	1.048.500	1.017.672
<b>Resultat efter afdrag</b>	<b>111.202</b>	<b>0</b>	<b>-426.955</b>



## Balance pr. 31. december 2005

Note	Aktiver	2005	2004
	<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	Trapperenovering	0	0
11	Driftsmidler	0	3.350
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.695.619</b>	<b>19.698.969</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
8	Likvide midler	2.224.720	1.179.985
9	Værdipapirer	783.304	1.478.059
	Boligafgiftsrestancer	3.206	3.287
	Tilgodehavender andelshavere	7.191	7.191
	Tilgodehavender erhverv, juleudsmykning	19.078	26.946
	Periodeafgrænsningsposter	91.782	123.663
12	Varme- og vandregnskab 1/9-31/12 2005	128.330	34.529
	Andre tilgodehavender	8.562	3.978
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.266.173</b>	<b>2.857.638</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.961.792</b>	<b>22.556.607</b>

Note	Passiver	2005	2004
	<b>Egenkapital:</b>		
	Andelshavernes indskud:		
	Saldo pr. 1. januar 2005	207.613	207.613
	<b>Konto for betalte prioritetsafdrag:</b>		
	Saldo pr. 1. januar 2005	12.159.019	11.141.347
	Betalte afdrag i 2005	1.048.548	1.017.672
	<b>Tabs- og vindingskonto:</b>		
	Saldo pr. 1. januar 2005	-727.979	-301.024
	Overført fra resultatopgørelse	111.202	-426.955
14	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.798.403</b>	<b>11.638.653</b>
	<b>Hensættelser:</b>		
	Hensættelse til trapperenovering	0	300.000
	<b>Fremmed kapital:</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
7	Gæld til realkreditinstitutter	8.943.534	9.992.082
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
	Boligafgift indgået før forfald	6.716	6.038
	Varme- og vandregnskab 1/9-04-31/8 2005	56.547	30.184
	Deponeringer vedr. køb og salg af andele	796.640	46.661
	Depositum, fremleje	15.442	15.442
13	Skyldige omkostninger	344.510	527.547
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.219.855</b>	<b>625.872</b>
	<b>Fremmed kapital i alt</b>	<b>10.163.389</b>	<b>10.617.954</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.961.792</b>	<b>22.556.607</b>

Foreningen har en kautionsforpligtelse pr. 31/12 2005 på kr. 1.839.588

Værdien pr. andelskrone udgør pr. statusdagen kr. 338,00 jfr. note 14.

## Noter til årsrapporten

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>1 Diverse indtægter</b>		
Salgsgebyrer	29.524	30.030
Påkravsgebyrer m.v.	1.000	6.132
Udleje vaskekælder	2.160	2.520
Øvrige indtægter	957	1.551
	<b>33.641</b>	<b>40.233</b>
<b>2 Renholdelse</b>		
Trappevask	159.237	156.800
Vinduespolering	29.063	25.800
Facade renset, facaderenovering	0	31.209
Ejendomsservice m.v.	70.381	14.750
Rengøringsartikler m.m.	7.843	9.738
	<b>266.524</b>	<b>238.297</b>
<b>3 Gage</b>		
Viceværtløn	253.466	269.311
Løn til trappevasker mv.	167.373	379.277
- overført til trappevask	-159.237	-156.800
ATP	3.280	6.039
AER	1.369	1.110
Lønrefusion	0	-79.386
Lønsumsafgift	22.605	85.069
Feriepengeforpligtelse	30.270	0
	<b>319.126</b>	<b>504.620</b>

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>4 Administration</b>		
Administrationshonorar	175.000	188.000
Administrationshonorar, anden assistance	8.500	7.800
Revisionshonorar	16.000	13.000
Advokathonorar, gårdsammenlægning	0	21.250
Mødeudgifter, generalforsamling	38.350	27.980
Fællesarrangementer	4.001	8.720
Telefon	8.842	7.007
Telefon og omk. godtgørelse bestyrelsen	16.600	9.200
Kontorartikler m.m.	6.555	3.583
Edb-udgifter	1.094	12.803
Viterra, varmeregnskabshonorar, målerpasning og varmeregnskab	55.338	53.409
Viterra, vandregnskabshonorar	23.970	23.351
Gebyrer og porto	10.182	10.633
Diverse udgifter	12.639	5.385
	<b>377.071</b>	<b>392.121</b>

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>5 Reparation og vedligeholdelse</b>		
Murer	243.528	100.728
Blikkenslager	60.877	10.468
Tømrer	83.589	70.143
El-installatør	76.307	28.225
Maler, vinduer	368.125	777.139
Glarmester	114.479	10.297
Rådg. ingeniør, arkitekter mv, gårdsammenlægning	0	48.789
Rådg. ingeniør, arkitekter mv, facaderenovering	0	21.125
Vedligeholdelse varmeanlæg	13.469	15.568
Låseservice	9.078	57.416
Kloak	13.388	28.533
Gartner, gårdsammenlægning	0	53.778
Beplantning	28.570	0
Havemøbler	3.677	0
Infotavle	4.831	0
Køb af kantsliber og borehammer	15.591	0
Porttelefon	6.580	7.727
Juleudsmykning, ejendommens andel	4.296	6.854
Reparation af materiel	0	4.318
Arbejdstøj	1.570	3.161
Materialer til brug for småreparationer m.v.	37.349	49.979
	<b>1.085.304</b>	<b>1.294.248</b>

	<b>2005</b>	<b>2004</b>	
<b>6 Renter, netto</b>			
<b>Renteindtægter</b>			
Amagerbanken 5207 2005880	35.338	26.605	
Anden renteindtægt	0	18	
Renter, obligationer	51.523	116.046	
Kursgevinst, netto obligationer	25.226	0	
	<b>112.087</b>	<b>142.669</b>	
<b>Renteudgifter</b>			
Prioritetsrenter, jfr. note 7	331.246	366.752	
Kurstab, netto obligationer	35.312	24.790	
Øvrige renteudgifter	487	0	
	<b>367.045</b>	<b>391.542</b>	
<b>Renter i alt</b>	<b>-254.958</b>	<b>-248.873</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)	331.246	1.048.548	8.943.534
	<b>331.246</b>	<b>1.048.548</b>	<b>8.943.534</b>
Prioritetsgæld, kursværdi kr. 8.872.880.			
<b>8 Likvide midler</b>			
Beholdning vicevært	5.000	3.000	
Amagerbanken 5207-200588-0	2.219.720	1.176.985	
	<b>2.224.720</b>	<b>1.179.985</b>	

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>9 Værdipapirer</b>		
Nom.kr. 2.308 Realkredit Danmark 22.s.2007, 12% (Anskaffelsessum - kr. 2.336)	2.560	4.533
Nom.kr. 617.000 Dansk Stat St. lån 2005, 5% (Anskaffelsessum - kr. 596.298)	0	626.866
Nom.kr. 68.179 Realkredit Danmark, 26D 2014, 6% (Anskaffelsessum - kr. 66.267)	71.588	139.566
Nom.kr. 687.500 DK Skibskredit, 4% (Anskaffelsessum - kr. 687.156)	709.156	707.094
	<b>783.304</b>	<b>1.478.059</b>
<b>10 Trapperenovering</b>		
Arkitekt	50.000	0
Murer	15.694	0
Maler	80.875	0
Tømrer	40.131	0
Elinstallatør	104.374	0
Skilt	300	0
<b>Trapperenovering i alt</b>	<b>291.374</b>	<b>0</b>
Tilbageført hensættelse	-300.000	0
	<b>-8.626</b>	<b>0</b>
Overført til driften	<b>8.626</b>	<b>0</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11 Driftsmidler</b>		
<b>Selvkørende bladsug</b>		
Saldo pr. 1. januar 2005	3.350	6.700
- afskrivning (10. gang af 10)	3.350	3.350
	<b>0</b>	<b>3.350</b>

**2005**      **2004**

**12 Varme- og vandregnskab 1/9 - 31/12 2005**

A'conto bidrag	331.840	331.290
A'conto forbrug	460.170	365.819
	<b>-128.330</b>	<b>-34.529</b>

**13 Skyldige omkostninger:**

Revisionshonorar, anslået incl. moms	13.500	13.000
Honorar regnskabsudarbejdelse	8.500	7.800
Telefon-og omk.godtgørelse bestyrelsen	16.600	9.200
A-skat	12.794	11.883
ATP	1.342	1.566
AM- og SP-bidrag	2.929	2.686
Feriepenge	2.966	18.359
Lønsumsafgift	6.425	7.282
Feriepengeforpligtelse	30.270	0
El	246	0
El-installatør	0	15.990
Vinduespolering	0	24.300
Låsesmed	0	9.574
Tømrer	4.114	3.677
Ista	3.709	0
Glasmester	10.612	0
Digikom, serviceaftale kopimaskine	4.612	0
Vedr. facaderenovering pavillon	0	256.550
Diverse materialer	665	1.140
Juleudsmykning	2.744	0
Deponeret vedrørende varmeregnskab	6.000	3.000
Fjernvarme	216.482	141.539
	<b>344.510</b>	<b>527.547</b>



**14 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2005 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c:**

Egenkapital ifølge balance		12.798.403
----------------------------	--	------------

**Reguleringer:**

Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2005	19.695.619	
---	------------	--

Ejendomsværdi pr. 1/10-2004	77.000.000	57.304.381
-----------------------------	------------	------------

Prioritetsgæld	8.943.534	
----------------	-----------	--

Prioritetsgæld til kursværdi	8.872.880	70.654
------------------------------	-----------	--------

<b>Reguleret egenkapital pr. 31/12 2005</b>		<b>70.173.438</b>
---	--	-------------------

Andelsindskud kr. 207.613.

<b>Værdi pr. andelskrone</b>	( 70.173.438 : 207.613)	<b>338,00</b>
------------------------------	-------------------------	---------------

(Værdi pr. andelskrone pr. 31/12 2004 kr. 332,86)

**Forslag til budget for 2006**

	<b>Regnskab 2005</b>	<b>Budget 2006</b>
<b>Indtægter</b>		
Boligafgift, 12 mdr. á kr. 391.353,91	4.696.246	4.696.247
Diverse indtægter	33.641	33.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.729.887</b>	<b>4.729.247</b>
<b>Udgifter</b>		
Ejendomsskatter og afgifter	841.441	875.200
Elforbrug	52.306	40.000
Vand	0	0
Forsikringer	86.125	89.000
Kabel TV	71.746	37.250
- indbetalt	-79.188	-37.250
Renholdelse	266.524	268.000
Gager	319.126	310.000
<u>Administration:</u>		
Administration	175.000	175.000
Administration, anden assistance	8.500	8.500
Revisionshonorar	16.000	14.000
Fællesarrangement	4.001	10.000
Mødeudgifter, generalforsamling	38.350	30.000
Kontorartikler, gebyrer m.v.	16.737	25.000
Telefon, kontor	8.842	10.000
Telefon- og omk.godtgørelse til bestyrelsen	16.600	18.000
Viterra, målerpasn. varme- & vandregnskab	79.308	80.000
Øvrige administrationsudgifter	13.733	377.071
Renter, netto	254.958	275.000
Terminsafdrag	1.048.548	1.080.400
Afskrivninger, driftsmidler	3.350	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.242.007</b>	<b>3.323.100</b>
<b>Resultat før vedligeholdelse</b>	<b>1.487.880</b>	<b>1.406.147</b>
Bredbånd	0	900.000
Facaderenovering	300.000	300.000
Dørtelefoner og trapperenovering	-8.626	720.000
Reparation og vedligeholdelse i øvrigt	1.085.304	500.000
<b>Årets resultat</b>	<b>111.202</b>	<b>-1.013.853</b>

## Drifts- og likviditetsoversigt pr. 31. december 2005

	Budget 2005	Resultat 2005	Budget 2006
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
Årets resultat før betalte prioritetsafdrag	1.048.500	1.159.750	66.547
Afskrivninger	3.350	3.350	0
<b>Driftens bidrag til likviditet</b>	<b>1.051.850</b>	<b>1.163.100</b>	<b>66.547</b>
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Afdrag prioritetsgæld	-1.048.500	-1.048.548	-1.080.400
<b>Ændring i arbejdskapitalen</b>	<b>3.350</b>	<b>114.552</b>	<b>-1.013.853</b>
Arbejdskapital primo	1.931.766	1.931.766	2.046.318
Minimumsbeholdning	-100.000	0	-100.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>1.835.116</b>	<b>2.046.318</b>	<b>932.465</b>
<b>Arbejdskapitalen kan specificeres således:</b>			
Likvide midler		2.224.720	
Værdipapirer		783.304	
Andre tilgodehavender		258.149	
- kortfristet gæld		-1.219.855	
<b>Arbejdskapital ultimo i alt</b>		<b>2.046.318</b>	