

Andelsselskabet Kristinegården

Årsrapport 2006

Vedtaget på andelsselskabets ordinære generalforsamling

den / 2007

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
<u>Balance:</u>	
Aktiver	8
Passiver	9
Noter til årsrapporten	10
Driftsbudget	18
Likviditetsbudget	19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:	Andelsselskabet Kristinegården CVR nr. 16 83 51 10
Adresse:	Lyngbyvej 56, st.th. 2100 København Ø
Bestyrelse:	Jan Vestergaard (Formand) Poul Werner Jensen (Næstformand) Mikael Bredsdorff 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 2006 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 / 2007

I bestyrelsen:

Jan Vestergaard
Formand

Poul Werner Jensen
Næstformand

Mikael Bredsdorff

Anja Zernichov

Jens Jakob Jensen

Jim Bang-Møller

Kim Arildskov

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården

Vi har revideret årsrapporten for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006 omfattende bestyrelsens påtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Foreningens bestyrelses ansvar for årsrapporten

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejl-information, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis samt udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 28/3/2007

AP | Statsautoriserede revisorer



Kurt Christensen

Statsautoriseret revisor

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den / 2007

Dirigent

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 2006.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af selskabet pr. 31. december 2006.

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.

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 2006, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2006 kr. 7.586.391.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2006

		Budget	
	2006	2006	2005
Indtægter:			
Boligafgift	4.696.247	4.696.247	4.696.246
1 Diverse indtægter	44.601	33.000	33.641
Indtægter i alt	4.740.848	4.729.247	4.729.887
Udgifter:			
Ejendomsskatter og afgifter	874.325	875.200	841.441
Elforbrug	50.436	40.000	52.306
Forsikringer og abonnementer	86.273	89.000	86.125
Kabel-tv	31.048	37.250	71.746
- indbetalt	-32.665	-37.250	-79.188
2 Renholdelse	348.443	268.000	266.524
3 Gage	272.712	310.000	319.126
4 Administration	438.458	385.500	377.071
5 Reparation og vedligeholdelse	661.559	500.000	1.085.304
Bredbånd	1.130.510	900.000	0
Udbetalt tilskud til butiksfacade	217.200	300.000	300.000
Renovering af opgange og trapper	280.940	720.000	-8.626
Udgifter i alt	4.359.239	4.387.700	3.311.829
Resultat før afskrivninger og renter	381.609	341.547	1.418.058
11 Afskrivning, driftsmidler	0	0	3.350
Resultat før renter	381.609	341.547	1.414.708
6 Renter, netto	245.941	275.000	254.958
Årets resultat	135.668	66.547	1.159.750
7 Overført til konto for betalte prioritetsafdrag	1.080.360	1.080.400	1.048.548
Resultat efter afdrag	-944.692	-1.013.853	111.202

Balance pr. 31. december 2006

Note	Aktiver	2006	2005
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr.nr. 5039 Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006, kr. 201.000.000)	19.695.619	19.695.619
	Anlægsaktiver i alt	19.695.619	19.695.619
	Omsætningsaktiver		
8	Likvide midler	747.844	2.224.720
9	Værdipapirer	733.199	783.304
	Boligafgiftsrestancer	15.825	3.206
	Tilgodehavender andelshavere	7.902	7.191
	Tilgodehavender erhverv, juleudsmykning	13.380	19.078
	Periodeafgrænsningsposter	9.481	91.782
10	Varme- og vandregnskab 1/9-31/12 2006	20.912	128.330
	Varme- og vandregnskab 1/9-2005-31/8-2006	49.840	0
	Andre tilgodehavender	8.562	8.562
	Omsætningsaktiver i alt	1.606.945	3.266.173
	Aktiver i alt	21.302.564	22.961.792

Note	Passiver	2006	2005
	Egenkapital:		
	Andelshavernes indskud:		
	Saldo pr. 1. januar 2006	207.613	207.613
	Konto for betalte prioritetsafdrag:		
	Saldo pr. 1. januar 2006	13.207.567	12.159.019
	Betalte afdrag i 2006	1.080.360	1.048.548
	Tabs- og vindingskonto:		
	Saldo pr. 1. januar 2006	-616.777	-727.979
	Overført fra resultatopgørelse	-944.692	111.202
12	Egenkapital i alt	12.934.071	12.798.403
	Fremmed kapital:		
	Langfristede gældsforpligtelser:		
7	Gæld til realkreditinstitutter	7.863.175	8.943.534
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
	Boligafgift indgået før forfald	3.428	6.716
	Varme- og vandregnskab 1/9-05-31/8 2006	0	56.547
	Deponeringer vedr. køb og salg af andele	104.403	796.640
	Depositum, fremleje	37.888	15.442
11	Skyldige omkostninger	359.599	344.510
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	505.318	1.219.855
	Fremmed kapital i alt	8.368.493	10.163.389
	Passiver i alt	21.302.564	22.961.792

Foreningen har en kautionforpligtelse pr. 31/12 2006 på kr. 1.484.710,62.

Noter til årsrapporten

	2006	2005
1 Diverse indtægter		
Salgsgebyrer	39.021	29.524
Påkravsgebyrer m.v.	2.340	1.000
Udleje vaskekælder	3.240	2.160
Øvrige indtægter	0	957
	44.601	33.641
2 Renholdelse		
Trappevask	127.450	159.237
Vinduespolering	74.228	29.063
Ejendomsservice m.v.	139.667	70.381
Rengøringsartikler m.m.	7.098	7.843
	348.443	266.524
3 Gage		
Viceværtløn	266.523	253.466
Løn til trappevasker mv.	131.208	167.373
- overført til trappevask	-127.450	-159.237
- overført til juleudsmykning	-2.744	0
ATP	3.252	3.280
Bidrag til barselsfonden	388	0
AER	0	1.369
Lønrefusion	-20.172	0
Lønsumsafgift	20.297	22.605
Regulering feriepengeforpligtelse	1.410	30.270
	272.712	319.126

	2006	2005
4 Administration		
Administrationshonorar	175.000	175.000
Administrationshonorar, anden assistance	8.500	8.500
Revisionshonorar, afsat 2006	14.000	16.000
Honorar valuarvurdering 2005	43.750	0
Honorar valuarvurdering afsat 2006	21.875	0
Mødeudgifter, generalforsamling	19.069	38.350
Fællesarrangementer, fastelavn	3.966	4.001
Fællesarrangementer, gårdfest	14.807	0
Telefon	8.467	8.842
Telefon og omk. godtgørelse bestyrelsen, afsat 2006	15.200	16.600
Telefon og omk. godtgørelse bestyrelsen, regulering 2005	-800	0
Kontorartikler m.m.	8.773	6.555
Edb-udgifter	6.793	1.094
Viterra, varmeregnskabshonorar, målerpasning og varmeregnskab	57.452	55.338
Viterra, vandregnskabshonorar	24.838	23.970
Gebyrer og porto	10.431	10.182
Diverse udgifter	6.337	12.639
	438.458	377.071

	2006	2005
5 Reparation og vedligeholdelse		
Murer	271.356	243.528
Blikkenslager	207.574	60.877
Tømrer	10.051	83.589
El-installatør	43.921	76.307
Maler	24.932	368.125
Glarmester	3.533	114.479
Rådg. ingeniør, arkitekter mv	2.606	0
Vedligeholdelse varmeanlæg	21.360	13.469
Låseservice	25.412	9.078
Kloak	0	13.388
Beplantning	2.350	28.570
Havemøbler	0	3.677
Partytelte	6.000	0
Infotavle	0	4.831
Køb af kantsliber og borehammer	0	15.591
Porttelefon	2.000	6.580
Juleudsmykning, ejendommens andel	3.403	4.296
Salt	2.124	0
Arbejdstøj	1.609	1.570
Sand til sandkasse	7.585	0
Materialer til brug for småreparationer m.v.	25.743	37.349
	661.559	1.085.304

	2006	2005	
6 Renter, netto			
Renteindtægter			
Amagerbanken 5207 2005880	42.427	35.338	
Renter, obligationer	31.188	51.523	
Kursgevinst, netto obligationer	667	25.226	
	74.282	112.087	
Renteudgifter			
Prioritetsrenter, jfr. note 7	294.662	331.246	
Kurstab, netto obligationer	25.561	35.312	
Øvrige renteudgifter	0	487	
	320.223	367.045	
Renter i alt	-245.941	-254.958	
7 Prioritetsrenter og -gæld	Renter	Afdrag	Restgæld
Realkredit Danmark 21.D. 2015, 3,0% (Udløb 1.juli 2013)	294.662	1.080.360	7.863.175
	294.662	1.080.360	7.863.175
Prioritetsgæld, kursværdi kr. 7.586.391.			
8 Likvide midler			
Amagerbanken 5207-100598-4, beholdning vicevært	3.431	5.000	
Amagerbanken 5207-200588-0	744.413	2.219.720	
	747.844	2.224.720	

	2006	2005
9 Værdipapirer		
Nom.kr. 2.308 Realkredit Danmark 22.s.2007, 12% (Anskaffelsessum - kr. 896)	914	2.560
Nom.kr. 68.179 Realkredit Danmark, 26D 2014, 6% (Anskaffelsessum - kr. 43.145)	46.277	71.588
Nom.kr. 687.500 DK Skibskredit, 4% (Anskaffelsessum - kr. 687.156)	686.008	709.156
	733.199	783.304
10 Varme- og vandregnskab 1/9 - 31/12 2006		
A'conto bidrag	331.840	331.840
A'conto forbrug	352.752	460.170
	-20.912	-128.330

	2006	2005
11 Skyldige omkostninger:		
Revisionshonorar, anslået incl. moms	14.000	13.500
Honorar regnskabsudarbejdelse	8.500	8.500
Valuar EDC, Poul Erik Bech	21.875	0
Dansk Bredbånd, tilbageholdt 10% af kontraktsum	93.998	0
Telefon-og omk.godtgørelse bestyrelsen	15.200	16.600
Tingbogsoplysninger mv.	310	0
A-skat	12.756	12.794
ATP	1.219	1.342
AM- bidrag	3.132	2.929
Feriepenge	1.543	2.966
Bidrag til barselsfonden	388	0
Lønsumsafgift	4.024	6.425
Feriepengeforpligtelse	31.680	30.270
EI	1.847	246
EI-installatør	6.442	0
Vinduespolering	10.800	0
Blikkenslager	15.276	0
Tømrer	0	4.114
Ista	0	3.709
Glarmester	0	10.612
Digikom, serviceaftale kopimaskine	0	4.612
J. Bergelin honorar	2.075	0
Diverse materialer	972	665
Juleudsmykning, løn	800	2.744
Deponeret vedrørende varmeregnskab	24.000	6.000
Fjernvarme	88.762	216.482
	359.599	344.510

12 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2006 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b:

Egenkapital ifølge balance		12.934.071
----------------------------	--	------------

Reguleringer:

Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2006	19.695.619	
Revurdering af 30.01.07 fra		
EDC Erhverv, Poul Erik Bech	165.000.000	145.304.381
Prioritetsgæld	7.863.175	
Prioritetsgæld til kursværdi	7.586.391	276.784

Reguleret egenkapital pr. 31/12 2006		158.515.236
---	--	--------------------

Andelsindskud kr. 207.613.

Værdi pr. andelskrone	(158.515.236 : 207.613)	763,51
------------------------------	--------------------------	---------------

(Værdi pr. andelskrone pr. 31/12 2005 kr. 658,79)

12 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2006 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c:

Egenkapital ifølge balance		12.934.071
----------------------------	--	------------

Reguleringer:

Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2006	19.695.619	
Ejendomsværdi pr. 1/10-2006	201.000.000	181.304.381

Prioritetsgæld	7.863.175	
Prioritetsgæld til kursværdi	7.586.391	276.784

Reguleret egenkapital pr. 31/12 2006		194.515.236
---	--	--------------------

Andelsindskud kr. 207.613.

Værdi pr. andelskrone	(194.515.236 : 207.613)	936,91
------------------------------	--------------------------	---------------

(Værdi pr. andelskrone pr. 31/12 2005 kr. 658,79)

Forslag til budget for 2007

		Regnskab 2006	Budget 2007
Indtægter			
Boligafgift, 12 mdr. á kr. 391.353,91		4.696.247	4.696.247
Diverse indtægter		44.601	39.000
Indtægter i alt		4.740.848	4.735.247
Udgifter			
Ejendomsskatter og afgifter		874.325	902.988
Elforbrug		50.436	50.000
Forsikringer		86.273	86.500
Kabel TV		31.048	0
- indbetalt		-32.665	0
Renholdelse		348.443	268.000
Gager		272.712	310.000
<u>Administration:</u>			
Administration	175.000		175.000
Administration, anden assistance	8.500		9.000
Revisionshonorar	14.000		14.500
Honorar valuarvurdering	65.625		0
Fællesarrangementer	18.773		10.000
Mødeudgifter, generalforsamling	19.069		20.000
Kontorartikler, gebyrer m.v.	19.204		25.000
Telefon, kontor	8.467		10.000
Telefon- og omk.godtgørelse til bestyrelsen	14.400		18.000
Viterra, målerpasn. varme- & vandregnskab	82.290		83.000
Øvrige administrationsudgifter	13.130	438.458	15.000
Renter, netto		245.941	225.000
Terminsafdrag		1.080.360	1.113.100
Udgifter i alt		3.395.330	3.335.088
Resultat før vedligeholdelse		1.345.517	1.400.159
Bredbånd		1.130.510	0
Udbetalt tilskud til butiksfacade		217.200	300.000
Renovering af opgange og trapper		280.940	800.000
Reparation og vedligeholdelse i øvrigt		661.559	700.000
Årets resultat		-944.692	-399.841

Drifts- og likviditetsoversigt pr. 31. december 2006

	Budget 2006	Resultat 2006	Budget 2007
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Årets resultat før betalte prioritetsafdrag	1.080.400	135.668	713.259
Afskrivninger	0	0	0
Driftens bidrag til likviditet	1.080.400	135.668	713.259
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-1.080.400	-1.080.360	-1.113.100
Ændring i arbejdskapitalen	0	-944.692	-399.841
Arbejdskapital primo	2.046.318	2.046.318	1.101.626
Minimumsbeholdning	-100.000	0	-500.000
Arbejdskapital ultimo	1.946.318	1.101.626	201.785
Arbejdskapitalen kan specificeres således:			
Likvide midler		747.844	
Værdipapirer		733.199	
Andre tilgodehavender		125.901	
- kortfristet gæld		-505.318	
Arbejdskapital ultimo i alt		1.101.626	