

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 2007

Vedtaget på andelsselskabets ordinære generalforsamling

den / 2008

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
Jim Bang-Møller
Kim Arildskov
Jesper Pedersen

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 2007 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 / 2008

I bestyrelsen:

Jan Vestergaard
Formand

Poul Werner Jensen
Næstformand

Mikael Bredsdorff

Anja Zernichov

Kim Arildskov

Jim Bang-Møller

Jesper Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården

Vi har revideret årsrapporten for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 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 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den *7. april 2008*
AP | Statsautoriserede revisorer



Kurt Christensen

Statsautoriseret revisor

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den / 2008

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 2007.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af selskabet pr. 31. december 2007.

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.

Anskaffelse af driftsmidler afskrives over 10 år.

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 2007, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2007 kr. 6.482.736.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2007

		Budget	
	2007	2007	2006
Indtægter:			
Boligafgift	4.696.247	4.696.247	4.696.247
1 Diverse indtægter	57.665	39.000	44.601
Indtægter i alt	4.753.912	4.735.247	4.740.848
Udgifter:			
Ejendomsskatter og afgifter	902.988	902.988	874.325
Elforbrug (14 mdr.)	76.258	50.000	50.436
Forsikringer og abonnementer	97.686	86.500	86.273
Kabel-tv	0	0	31.048
- indbetalt	0	0	-32.665
2 Renholdelse	236.963	268.000	348.443
3 Gage	311.342	310.000	272.712
4 Administration	377.823	379.500	438.458
5 Reparation og vedligeholdelse	516.549	700.000	661.559
Bredbånd	5.155	0	1.130.510
Udbetalt tilskud til butiksfacade	325.000	300.000	217.200
Renovering af opgange og trapper	106.825	800.000	280.940
Udgifter i alt	2.956.589	3.796.988	4.359.239
Resultat før afskrivninger og renter	1.797.323	938.259	381.609
8 Afskrivning, driftsmidler	23.950	0	0
Resultat før renter	1.773.373	938.259	381.609
6 Renter, netto	181.440	225.000	245.941
Årets resultat	1.591.933	713.259	135.668
7 Overført til konto for betalte prioritetsafdrag	1.113.137	1.113.100	1.080.360
Resultat efter afdrag	478.796	-399.841	-944.692

Balance pr. 31. december 2007

Note	Aktiver	2007	2006
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr.nr. 5039 Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006, kr. 201.000.000)	19.695.619	19.695.619
8	Driftsmidler	215.550	0
	Anlægsaktiver i alt	19.911.169	19.695.619
	Omsætningsaktiver		
9	Likvide midler	924.673	747.844
10	Værdipapirer	711.294	733.199
	Boligafgiftsrestancer	5.282	15.825
	Tilgodehavender andelshavere	7.623	7.902
	Tilgodehavender erhverv, juleudsmykning	5.442	13.380
	Periodeafgrænsningsposter	2.292	9.481
11	Varme- og vandregnskab 1/9-31/12 2007	72.200	20.912
	Varme- og vandregnskab 1/9-05-31/5-06	0	49.840
	Andre tilgodehavender	0	8.562
	Omsætningsaktiver i alt	1.728.806	1.606.945
	Aktiver i alt	21.639.975	21.302.564

Note	Passiver	2007	2006
	Egenkapital:		
	Andelshavernes indskud:		
	Saldo pr. 1. januar 2007	207.613	207.613
	Konto for betalte prioritetsafdrag:		
	Saldo pr. 1. januar 2007	14.287.927	13.207.567
	Betalte afdrag i 2007	1.113.137	1.080.360
	Tags- og vindingskonto:		
	Saldo pr. 1. januar 2007	-1.561.469	-616.777
	Overført fra resultatopgørelse	478.796	-944.692
13	Egenkapital i alt	14.526.004	12.934.071
	Fremmed kapital:		
	Langfristede gældsforpligtelser:		
7	Gæld til realkreditinstitutter	6.750.038	7.863.175
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
	Boligafgift indgået før forfald	13.997	3.428
	Varme- og vandregnskab 1/9-06-31/8-07	54.125	0
	Deponeringer vedr. køb og salg af andele	7.525	104.403
	Depositum, fremleje	15.442	37.888
12	Skyldige omkostninger	272.844	359.599
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	363.933	505.318
	Fremmed kapital i alt	7.113.971	8.368.493
	Passiver i alt	21.639.975	21.302.564

Foreningen har en kautionforpligtelse pr. 31/12 2007 på kr. 1.210.426,70.

Noter til årsrapporten

	2007	2006
1 Diverse indtægter		
Salgsgebyrer	51.035	39.021
Påkravsgebyrer m.v.	2.829	2.340
Udleje vaskekælder	3.060	3.240
Øvrige indtægter	741	0
	57.665	44.601
2 Renholdelse		
Trappevask	144.890	127.450
Vinduespolering	47.600	74.228
Ejendomsservice m.v.	40.620	139.667
Rengøringsartikler m.m.	3.853	7.098
	236.963	348.443
3 Gage		
Viceværtløn	276.489	266.523
Løn til trappevasker mv.	149.641	131.208
- overført til trappevask	-144.890	-127.450
- overført til juleudsmykning	-2.853	-2.744
ATP	3.089	3.252
Bidrag til barselsfonden	1.477	388
AER	1.215	0
Lønrefusion	0	-20.172
Lønsumsafgift	25.833	20.297
Regulering feriepengeforpligtelse	1.341	1.410
	311.342	272.712

	2007	2006
4 Administration		
Administrationshonorar	175.000	175.000
Administrationshonorar, anden assistance	9.000	8.500
Revisionshonorar, afsat 2007	14.500	14.000
Honorar valuarvurdering 2005	0	43.750
Honorar valuarvurdering	21.875	21.875
Mødeudgifter, generalforsamling	28.079	19.069
Fællesarrangementer, fastelavn	0	3.966
Fællesarrangementer, gårdfest	1.844	14.807
Telefon	6.485	8.467
Telefon og omk. godtgørelse bestyrelsen, afsat 2007	14.200	15.200
Telefon og omk. godtgørelse bestyrelsen, regulering 2006	0	-800
Kursus vicevært	2.000	0
Kontorartikler m.m.	1.503	8.773
Edb-udgifter	3.985	6.793
Viterra, varmeregnskabshonorar, målerpasning og varmeregnskab	60.850	57.452
Viterra, vandregnskabshonorar	26.319	24.838
Gebyrer og porto	9.023	10.431
Diverse udgifter	3.160	6.337
	377.823	438.458

	2007	2006
5 Reparation og vedligeholdelse		
Murer	33.254	271.356
Blikkenslager	140.462	207.574
Tømrer	7.742	10.051
El-installatør	156.403	43.921
Maler	0	24.932
Glarmester	41.225	3.533
Rådg. ingeniør, arkitekter mv	0	2.606
Vedligeholdelse varmeanlæg	14.470	21.360
Låseservice	8.560	25.412
Kloak	11.126	0
Beplantning og renovering af græsarealer	29.498	2.350
Panelhegn	15.413	0
Partytelte	0	6.000
Reparation af græsslåmaskine	1.615	0
Luftplæneklipper og vandstøvsuger	3.333	0
Parasoller	3.028	0
Porttelefon	6.593	2.000
Sikringsbeslag til vinduer	20.261	0
Opbevaringskasser	6.152	0
Altankasser	2.903	0
Juleudsmykning, ejendommens andel	1.384	3.403
Salt	0	2.124
Arbejdstøj	1.629	1.609
Sand til sandkasse	0	7.585
Materialer til brug for småreparationer m.v.	11.499	25.743
	516.549	661.559

	2007	2006
6 Renter, netto		
Renteindtægter		
Amagerbanken 5207 2005880	55.602	42.427
Renter, obligationer	29.930	31.188
Kursgevinst, netto obligationer	312	667
	85.844	74.282
Renteudgifter		
Prioritetsrenter, jfr. note 7	256.968	294.662
Kurstab, netto obligationer	10.217	25.561
Øvrige renteudgifter	99	0
	267.284	320.223
Renter i alt	-181.440	-245.941

7 Prioritetsrenter og -gæld	Renter	Afdrag	Restgæld
Realkredit Danmark 21.D. 2015, 3,0% (Udløb 1.juli 2013)	256.968	1.113.137	6.750.038
	256.968	1.113.137	6.750.038
Prioritetsgæld, kursværdi kr. 6.482.736.			

8 Driftsmidler

Traktor

Saldo pr. 1. januar 2007	0	0
Tilgang	239.500	0
- afskrivning (1. gang af 10)	23.950	0
Saldo pr. 31. december 2007	215.550	0

	2007	2006
9 Likvide midler		
Amagerbanken 5207-100598-4, beholdning vicevært	5.078	3.431
Amagerbanken 5207-200588-0	919.595	744.413
	924.673	747.844
10 Værdipapirer		
Nom.kr.0 Realkredit Danmark 22.s.2007, 12% (Anskaffelsessum - kr. 0)	0	914
Nom.kr. 33.274 Realkredit Danmark, 26D 2014, 6% (Anskaffelsessum - kr. 32.341)	34.106	46.277
Nom.kr. 687.500 DK Skibskredit, 4% (Anskaffelsessum - kr. 687.156)	677.188	686.008
	711.294	733.199
11 Varme- og vandregnskab 1/9 - 31/12 2007		
A'conto bidrag	333.840	331.840
A'conto forbrug	406.040	352.752
	-72.200	-20.912

	2007	2006
12 Skyldige omkostninger:		
Revisionshonorar, anslået incl. moms	14.500	14.000
Honorar regnskabsudarbejdelse	9.000	8.500
Valuar EDC, Poul Erik Bech	21.875	21.875
Dansk Bredbånd, tilbageholdt 10% af kontraktsum	0	93.998
Telefon-og omk.godtgørelse bestyrelsen	14.200	15.200
Tingbogsoplysninger mv.		310
A-skat	6.494	12.756
ATP	1.219	1.219
AM- bidrag	1.823	3.132
Feriepenge	1.884	1.543
Bidrag til barselsfonden	388	388
Lønsumsafgift	6.003	4.024
Feriepengeforpligtelse	33.021	31.680
EI	15.416	1.847
EI-installatør	0	6.442
Vinduespolering	0	10.800
Blikkenslager	0	15.276
Årseftersyn af varmecentral	1.813	0
Tilskud facaderenovering	15.000	0
Licens	755	0
J. Bergelin honorar	3.500	2.075
Diverse materialer	0	972
Juleudsmykning, løn	0	800
Deponeret vedrørende varmeregnskab	12.000	24.000
Fjernvarme	113.487	88.762
Ej hævede checks	466	0
	272.844	359.599

13 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2007 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b:

Egenkapital ifølge balance 14.526.004

Reguleringer:

Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2007	19.695.619	
Revurdering pr. 31.12.07 fra EDC Erhverv, Poul Erik Bech	178.400.000	158.704.381
Prioritetsgæld	6.750.038	
Prioritetsgæld til kursværdi	6.482.736	267.302

Reguleret egenkapital pr. 31/12 2007 173.497.687

Andelsindskud kr. 207.613.

Værdi pr. andelskrone (173.497.687 : 207.613) 835,68

13 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2007 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c:

Egenkapital ifølge balance		14.526.004
----------------------------	--	------------

Reguleringer:

Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2007	19.695.619	
Ejendomsværdi pr. 1/10-2006	201.000.000	181.304.381
Prioritetsgæld	6.750.038	
Prioritetsgæld til kursværdi	6.482.736	267.302

Reguleret egenkapital pr. 31/12 2007		196.097.687
---	--	--------------------

Andelsindskud kr. 207.613.

Værdi pr. andelskrone	(196.097.687 : 207.613)	944,53
------------------------------	--------------------------	---------------

(Værdi pr. andelskrone pr. 31/12 2006 kr. 936,91)

Forslag til budget for 2008	Regnskab 2007	Budget 2008
Indtægter		
Boligafgift, 12 mdr. á kr. 391.353,92	4.696.247	4.696.247
Diverse indtægter	57.665	40.000
Indtægter i alt	4.753.912	4.736.247
Udgifter		
Ejendomsskatter og afgifter	902.988	936.842
Elforbrug	76.258	62.000
Forsikringer	97.686	152.500
Renholdelse	236.963	270.000
Gager	311.342	350.000
<u>Administration:</u>		
Administration	175.000	181.100
Administration, anden assistance	9.000	9.200
Revisionshonorar	14.500	15.000
Honorar valuarvurdering	21.875	22.000
Fællesarrangementer	1.844	10.000
Mødeudgifter, generalforsamling	28.079	30.000
Kontorartikler, gebyrer m.v.	10.526	25.000
Telefon, kontor	6.485	10.000
Telefon- og omk.godtgørelse til bestyrelsen	14.200	18.000
Viterra, målerpasn. varme- & vandregnskab	87.169	88.000
Øvrige administrationsudgifter	9.145	15.000
Renter, netto	181.440	140.000
Terminsafdrag	1.113.137	1.146.908
Afskrivninger, driftsmidler	23.950	23.950
Udgifter i alt	3.321.587	3.505.500
Resultat før vedligeholdelse	1.432.325	1.230.747
Bredbånd	5.155	0
Udbetalt tilskud til butiksfacade	325.000	300.000
Renovering af opgange og trapper	106.825	
Reparation og vedligeholdelse i øvrigt	516.549	930.747
Årets resultat	478.796	0

Drifts- og likviditetsoversigt pr. 31. december 2007

	Budget 2007	Resultat 2007	Budget 2008
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Årets resultat før betalte prioritetsafdrag	713.259	1.591.933	1.146.908
Afskrivninger	0	23.950	23.950
Driftens bidrag til likviditet	713.259	1.615.883	1.170.858
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-1.113.100	-1.113.137	-1.146.908
Køb af driftsmidler	0	-239.500	0
Ændring i arbejdskapitalen	-399.841	263.246	23.950
Arbejdskapital primo	1.101.626	1.101.626	1.364.872
Minimumsbeholdning	-500.000	0	-500.000
Arbejdskapital ultimo	201.785	1.364.872	888.822
Arbejdskapitalen kan specificeres således:			
Likvide midler		924.673	
Værdipapirer		711.294	
Andre tilgodehavender		92.838	
- kortfristet gæld		-363.933	
Arbejdskapital ultimo i alt		1.364.872	