
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
CVR nr. 67 20 64 28



Andelsselskabet Kristinegården

Årsrapport 2008

Vedtaget på andelsselskabets ordinære generalforsamling

den / 2009

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 2008 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 / 2009

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 2008 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 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 7/4 2009

AP | Statsautoriserede revisorer



Kurt Christensen

Statsautoriseret revisor

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den / 2009

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 2008.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af selskabet pr. 31. december 2008.

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 2008, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2008 kr. 5.472.576,53.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2008

		Budget	
	2008	2008	2007
Indtægter:			
Boligafgift	4.696.247	4.696.247	4.696.247
1 Diverse indtægter	58.432	40.000	57.665
Indtægter i alt	4.754.679	4.736.247	4.753.912
Udgifter:			
Ejendomsskatter og afgifter	936.842	936.842	902.988
Elforbrug	79.688	62.000	76.258
Forsikringer og abonnementer	152.461	152.500	97.686
2 Renholdelse	276.336	270.000	236.963
3 Gage	343.628	350.000	311.342
4 Administration	307.296	423.300	382.978
5 Reparation og vedligeholdelse	664.095	930.747	516.550
Udbetalt tilskud til butiksfacade	300.000	300.000	325.000
Renovering af opgange og trapper	30.912		106.825
Udgifter i alt	3.091.258	3.425.389	2.956.590
Resultat før afskrivninger og renter	1.663.421	1.310.858	1.797.322
8 Afskrivning, driftsmidler	23.950	23.950	23.950
Resultat før renter	1.639.471	1.286.908	1.773.372
6 Renter, netto	84.270	140.000	181.440
Årets resultat	1.555.201	1.146.908	1.591.932
7 Overført til konto for betalte prioritetsafdrag	1.146.908	1.146.908	1.113.137
Resultat efter afdrag	408.293	0	478.795

Balance pr. 31. december 2008

Note	Aktiver	2008	2007
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr.nr. 5039 Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008, kr. 180.000.000,00)	19.695.619	19.695.619
8	Driftsmidler	191.600	215.550
	Anlægsaktiver i alt	19.887.219	19.911.169
	Omsætningsaktiver		
9	Likvide midler	1.345.413	924.673
10	Værdipapirer	712.387	711.294
	Boligafgiftsrestancer	8.852	5.282
	Tilgodehavender andelshavere	7.623	7.623
	Tilgodehavender erhverv, juleudsmykning	0	5.442
	Periodeafgrænsningsposter	2.292	2.292
11	Varme- og vandregnskab 1/9 2007-31/12 2008	106.857	72.200
	Varme- og vandregnskab 1/1-31/12-09	49.287	0
	Omsætningsaktiver i alt	2.232.711	1.728.806
	Aktiver i alt	22.119.930	21.639.975

Note	Passiver	2008	2007
	Egenkapital:		
	Andelshavernes indskud:		
	Saldo pr. 1. januar 2008	207.613	207.613
	Konto for betalte prioritetsafdrag:		
	Saldo pr. 1. januar 2008	15.401.064	14.287.927
	Betalte afdrag i 2008	1.146.908	1.113.137
	Tags- og vindingskonto:		
	Saldo pr. 1. januar 2008	-1.082.673	-1.561.469
	Overført fra resultatopgørelse	408.293	478.796
13	Egenkapital i alt	16.081.205	14.526.004
	Fremmed kapital:		
	Langfristede gældsforpligtelser:		
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.603.129	6.750.038
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
	Boligafgift indgået før forfald	9.950	13.997
	Varme- og vandregnskab 1/9-06-31/8-07	0	54.125
	Deponeringer vedr. køb og salg af andele	-12.325	7.525
	Depositum, fremleje	15.442	15.442
12	Skyldige omkostninger	422.529	272.844
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	435.596	363.933
	Fremmed kapital i alt	6.038.725	7.113.971
	Passiver i alt	22.119.930	21.639.975

Foreningen har en kautionforpligtelse pr. 31/12 2008 på kr. 828.094,38.

Noter til årsrapporten

	2008	2007
1 Diverse indtægter		
Salgsgebyrer	52.896	51.035
Påkravsgebyrer m.v.	2.477	2.829
Udleje vaskekælder	2.880	3.060
Øvrige indtægter	179	741
	58.432	57.665
2 Renholdelse		
Trappevask	121.778	144.890
Vinduespolering	52.200	47.600
Ejendomsservice m.v.	50.050	40.620
Rengøringsartikler m.m.	7.308	3.853
Skadedyrsbekæmpelse	45.000	0
	276.336	236.963
3 Gage		
Viceværtløn	297.801	276.489
Løn til trappevasker mv.	133.336	149.641
Overført til trappevask	-121.778	-144.890
Overført til juleudsmykning	0	-2.853
Overført til renovering af opgang og trapper	-7.000	0
ATP	2.764	3.089
Bidrag til barselsfonden	1.322	1.477
AER	2.443	1.215
Lønsumsafgift	23.127	25.833
Regulering feriepengeforpligtelse	11.613	1.341
	343.628	311.342

	2008	2007
4 Administration		
Administrationshonorar	181.100	175.000
Administrationshonorar, anden assistance	9.200	9.000
Revisionshonorar, afsat 2008 mv	15.310	14.500
Advokat	11.250	0
Honorar valuarvurdering	21.875	21.875
Mødeudgifter, generalforsamling	16.818	28.079
Fællesarrangementer, gårdfest	0	1.844
Telefon	6.291	6.485
Telefon og omk. godtgørelse bestyrelsen, afsat 2008	14.200	14.200
Kursus vicevært	1.000	2.000
Kontorartikler m.m.	1.855	1.503
Edb-udgifter incl. nyanskaffelser	11.242	9.140
Viterra, varmeregnskabshonorar, målerpasning og varmeregnskab	0	60.850
Viterra, vandregnskabshonorar	0	26.319
Gebyrer og porto	9.221	9.023
Diverse udgifter	7.934	3.160
	307.296	382.978

	2008	2007
5 Reparation og vedligeholdelse		
Murer	43.623	33.254
Blikkenslager	79.638	140.462
Trykforøgeranlæg	148.750	0
Tømrer	53.460	7.742
El-installatør	81.285	156.403
Maler	8.567	0
Glarmester	12.503	41.225
Rådg. ingeniør, arkitekter mv	5.670	0
Vedligeholdelse varmeanlæg	15.741	14.470
Låseservice	10.969	8.560
Kloak	21.738	11.126
Beplantning og reovering af græsarealer	57.931	29.498
Panelhegn	0	15.413
Landskabsarkitekt 2004 - 2006	41.400	0
Reparation af materiel	11.349	4.948
Parasoller	0	3.028
Porttelefon	13.170	6.593
Sikringsbeslag til vinduer	0	20.261
Opbevaringskasser og altankasser	0	9.055
Lejehus og bænke	14.792	0
Juleudsmykning, ejendommens andel	0	1.384
Salt	1.825	0
Arbejdstøj	7.639	1.629
Sand til sandkasse	6.118	0
Støvsuger	3.599	0
Skilte	4.950	0
Værktøj og diverse småanskaffelser	14.040	0
Pærer og diverse materialer	5.338	11.499
	664.095	516.550

	2008	2007
6 Renter, netto		
Renteindtægter		
Amagerbanken 5207 2005880	94.367	55.602
Amagerbanken 5207 1005984 (Vicevært)	138	0
Renter, obligationer	29.289	29.930
Kursgevinst, netto obligationer	10.907	312
	134.701	85.844
Renteudgifter		
Prioritetsrenter, jfr. note 7	218.131	256.968
Kurstab, netto obligationer	840	10.217
Øvrige renteudgifter	0	99
	218.971	267.284
Renter i alt	-84.270	-181.440

7 Prioritetsrenter og -gæld	Renter	Afdrag	Restgæld
Realkredit Danmark 21.D. 2015, 3,0% (Udløb 1.juli 2013)	218.131	1.146.908	5.603.129
	218.131	1.146.908	5.603.129
Prioritetsgæld, kursværdi kr. 5.472.576,53.			

8 Driftsmidler

Traktor

Saldo pr. 1. januar 2008	215.550	0
Tilgang	0	239.500
- afskrivning (2. gang af 10)	23.950	23.950
Saldo pr. 31. december 2008	191.600	215.550

	2008	2007
9 Likvide midler		
Amagerbanken 5207-100598-4, beholdning vicevært	5.138	5.078
Amagerbanken 5207-200588-0	1.340.275	919.595
	1.345.413	924.673
10 Værdipapirer		
Nom.kr. 24.300,22 Realkredit Danmark, 26D 2014, 6% (Anskaffelsessum - kr. 23.618,63)	24.543	34.106
Nom.kr. 687.500 DK Skibskredit, 4% (Anskaffelsessum - kr. 687.156)	687.844	677.188
	712.387	711.294
11 Varme- og vandregnskab 1/9 2007 - 31/12 2008		
A'conto bidrag	1.340.660	333.840
Forbrug	1.447.517	406.040
	106.857	-72.200
Varmeregnskab 1/1 - 31/12 2009		
Aconto forbrug	49.287	0

	2008	2007
12 Skyldige omkostninger:		
Revisionshonorar, anslået incl. moms	15.000	14.500
Honorar regnskabsudarbejdelse	9.200	9.000
Valuar EDC, Poul Erik Bech	21.875	21.875
Telefon og omk.godtgørelse bestyrelsen	14.200	14.200
Advokat	11.250	0
A-skat	16.343	6.494
ATP	1.219	1.219
AM- bidrag	3.669	1.823
Feriepenge	2.663	1.884
Bidrag til barselsfonden og AES	369	388
Lønsumsafgift	6.786	6.003
Feriepengeforpligtelse	44.634	33.021
Dong - El	20.341	15.416
El-installatør C. Andersen	7.192	0
P H Service, Vinduespolering	13.050	0
Blikkenslager	9.221	0
Årseftersyn af varmecentral	2.188	1.813
Tilskud facaderenovering	0	15.000
Licens	0	755
J. Bergelin honorar	5.250	3.500
K. Udbye - tagreparation	14.654	0
S. Meisner - udendørsarealer	9.679	0
Deponeret vedrørende varmeregnskab	53.819	12.000
Fjernvarme	137.166	113.487
Ej hævede checks	466	466
Diverse	2.295	0
	422.529	272.844

13 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2008 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b:

Egenkapital ifølge balance 16.081.205

Reguleringer:

Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2008	19.695.619	
Vurdering pr. 31.12.08 fra		
EDC Erhverv, Poul Erik Bech	178.400.000	158.704.381
Prioritetsgæld	5.603.129	
Prioritetsgæld til kursværdi	5.472.576	130.553

Reguleret egenkapital pr. 31/12 2008 174.916.139

Andelsindskud kr. 207.613.

Værdi pr. andelskrone (174.916.139 : 207.613) 842,51

13 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2008 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c:

Egenkapital ifølge balance		16.081.205
----------------------------	--	------------

Reguleringer:

Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2008	19.695.619	
Ejendomsværdi pr. 1/10-2008	180.000.000	160.304.381

Prioritetsgæld	5.603.129	
Prioritetsgæld til kursværdi	5.472.576	130.553

Reguleret egenkapital pr. 31/12 2007		176.516.139
---	--	--------------------

Andelsindskud kr. 207.613.

Værdi pr. andelskrone	(176.516.139 : 207.613)	850,22
------------------------------	--------------------------	---------------

(Værdi pr. andelskrone pr. 31/12 2008 kr. 936,91)

Forslag til budget for 2009

		Regnskab 2008	Budget 2009
Indtægter			
Boligafgift, 12 mdr. á kr. 391.353,92		4.696.247	4.696.247
Diverse indtægter		58.432	50.000
Indtægter i alt		4.754.679	4.746.247
Udgifter			
Ejendomsskatter og afgifter		936.842	947.905
Elforbrug		79.688	87.000
Forsikringer		152.461	160.000
Renholdelse		276.336	280.000
Gager		343.628	350.000
<u>Administration:</u>			
Administration	181.100		189.200
Administration, anden assistance	9.200		10.000
Revisionshonorar	15.310		16.000
Honorar valuarvurdering og advokat	21.875		22.500
Advokathonorar	11.250		0
Fællesarrangementer	0		10.000
Mødeudgifter, generalforsamling	16.818		20.000
Kontorartikler, gebyrer m.v.	11.076		12.000
Telefon, kontor	6.291		8.000
Telefon- og omk.godtgørelse til bestyrelsen	14.200		15.000
Viterra, målerpasn. varme- & vandregnskab	0		88.000
Øvrige administrationsudgifter	20.176	307.296	15.000
Renter, netto		84.270	52.000
Terminsafdrag		1.146.908	1.182.000
Afskrivninger, driftsmidler		23.950	23.950
Udgifter i alt		3.351.379	3.488.555
Resultat før vedligeholdelse		1.403.300	1.257.692
Udbetalt tilskud til butiksfacade		300.000	300.000
Renovering af opgange og trapper		30.912	0
Reparation og vedligeholdelse i øvrigt		664.095	1.500.000
Årets resultat		408.293	-542.308

Drifts- og likviditetsoversigt pr. 31. december 2008

	Budget 2008	Resultat 2008	Budget 2009
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Årets resultat før betalte prioritetsafdrag	713.259	1.555.201	639.692
Afskrivninger	0	23.950	23.950
Driftens bidrag til likviditet	713.259	1.579.151	663.642
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-1.113.100	-1.146.908	-1.182.000
Køb af driftsmidler	0	0	0
Ændring i arbejdskapitalen	-399.841	432.243	-518.358
Arbejdskapital primo	1.364.871	1.364.871	1.797.114
Minimumsbeholdning	-500.000	0	-500.000
Arbejdskapital ultimo	465.030	1.797.114	778.756
Arbejdskapitalen kan specificeres således:			
Likvide midler		1.345.413	
Værdipapirer		712.387	
Andre tilgodehavender		174.910	
- kortfristet gæld		-435.596	
Arbejdskapital ultimo i alt		1.797.114	