
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 2009

Vedtaget på andelsselskabets ordinære generalforsamling

den / 2010

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)
Mikael Bredsdorff (næstformand)
Jesper Pedersen
Jim Bang-Møller
Kim Arildskov
Anja Zernichov
Lars Larsen

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 2009 for andelsselskabet Kristinegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2010

I bestyrelsen:

Jan Vestergaard
Formand

Mikael Bredsdorff
Næstformand

Jesper Pedersen

Jim Bang-Møller

Kim Arildskov

Anja Zernichov

Lars Larsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 29/3 2010

AP | Statsautoriserede revisorer



Kurt Christensen

Statsautoriseret revisor

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den / 2010

Dirigent

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsmodel A i årsregnskabsloven tillemptet 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 2009.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af selskabet pr. 31. december 2009.

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 2009, skulle man have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2009 kr. 4.421.424,70

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2009

		Budget	
	2009	2009	2008
Indtægter:			
Boligaft	4.696.247	4.696.247	4.696.247
1 Diverse indtægter	74.554	50.000	58.432
Indtægter i alt	4.770.801	4.746.247	4.754.679
Udgifter:			
Ejendomsskatter og afgifter	947.905	947.905	936.842
Elforbrug	79.664	87.000	79.688
Forsikringer og abonnementer	163.463	160.000	152.461
2 Renholdelse	275.642	280.000	276.336
3 Gage	343.173	350.000	343.628
4 Administration	403.450	405.700	307.296
5 Reparation og vedligeholdelse	1.908.635	1.500.000	664.095
Udbetalt tilskud til butiksfacade	325.000	300.000	300.000
Renovering af opgange og trapper	276.820	1.600.000	30.912
Udgifter i alt	4.723.751	5.630.605	3.091.258
Resultat før afskrivninger og renter	47.050	-884.358	1.663.421
8 Afskrivning, driftsmidler	23.950	23.950	23.950
Resultat før renter	23.100	-908.308	1.639.471
6 Renter, netto	120.342	52.000	84.270
Årets resultat	-97.242	-960.308	1.555.201
7 Overført til konto for betalte prioritetsafdrag	1.181.705	1.182.000	1.113.137
Resultat efter afdrag	-1.278.947	-2.142.308	442.064

Balance pr. 31. december 2009

Note	Aktiver	2009	2008
	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	167.650	191.600
	Anlægsaktiver i alt	19.863.269	19.887.219
	Omsætningsaktiver		
9	Likvide midler	398.093	1.345.413
10	Værdipapirer	716.116	712.387
	Boligafgiftsrestancer	9.560	8.852
	Tilgodehavender andelshavere	7.623	7.623
	Periodeafgrænsningsposter	10.088	2.292
11	Varme- og vandregnskab 1/9 2008-31/12 2009	171.486	106.857
	Varme- og vandregnskab 1/1-31/12-10	0	49.287
	Omsætningsaktiver i alt	1.312.966	2.232.711
	Aktiver i alt	21.176.235	22.119.930

Note	Passiver	2009	2008
	Egenkapital:		
	Andelshavernes indskud:		
	Saldo pr. 1. januar 2009	207.613	207.613
	Konto for betalte prioritetsafdrag:		
	Saldo pr. 1. januar 2009	16.547.972	15.401.064
	Betalte afdrag i 2009	1.181.705	1.146.908
	Tab- og vindingskonto:		
	Saldo pr. 1. januar 2009	-674.380	-1.082.673
	Overført fra resultatopgørelse	-1.278.947	408.293
13	Egenkapital i alt	15.983.963	16.081.205
	Fremmed kapital:		
	Langfristede gældsforpligtelser:		
7	Gæld til realkreditinstitutter	4.421.425	5.603.129
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
	Boligafgift indgået før forfald	12.685	9.950
	Deponeringer vedr. køb og salg af andele	248.000	-12.325
	Depositum, fremleje	15.442	15.442
12	Skyldige omkostninger	494.720	422.529
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	770.847	435.596
	Fremmed kapital i alt	5.192.272	6.038.725
	Passiver i alt	21.176.235	22.119.930

Foreningen har en kautionsforpligtelse pr. 31/12 2009 på kr. 828.094,38.

Noter til årsrapporten

	2009	2008
1 Diverse indtægter		
Salgsgebyrer	64.495	52.896
Påkravsgebyrer m.v.	3.735	2.477
Udleje vaskekælder	2.880	2.880
Øvrige indtægter	3.444	179
	74.554	58.432
2 Renholdelse		
Trappevask	164.411	121.778
Vinduespolering	52.200	52.200
Ejendomsservice m.v.	37.965	50.050
Rengøringsartikler m.m.	9.092	7.308
Skadedyrsbekæmpelse	11.974	45.000
	275.642	276.336
3 Gage		
Viceværtløn	314.991	297.801
Løn til trappevasker mv.	233.442	133.336
Overført til trappevask	-164.411	-121.778
Overført til renovering af opgang og trapper	-67.500	-7.000
ATP	3.060	2.764
Bidrag til barselsfonden	1.319	1.322
AER	1.197	2.443
Lønsumsafgift	26.569	23.127
Regulering feriepengeforpligtelse	-5.494	11.613
	343.173	343.628

	2009	2008
4 Administration		
Administrationshonorar	189.200	181.100
Administrationshonorar, anden assistance	10.000	9.200
Revisionshonorar	16.310	15.310
Advokat	0	11.250
Honorar valuarvurdering	19.375	21.875
Mødeudgifter, generalforsamling	22.948	16.818
Telefon	6.753	6.291
Telefon og omk. godtgørelse bestyrelsen, afsat 2009	22.400	14.200
Kursus vicevært	0	1.000
Kontorartikler m.m.	2.025	1.855
Edb-udgifter incl. nyanskaffelser	4.004	11.242
Viterra, varmeregnskabshonorar, målerpasning og varmeregnskab	60.971	0
Viterra, vandregnskabshonorar	34.203	0
Gebyrer og porto	8.529	9.221
Diverse udgifter	6.732	7.934
	403.450	307.296

	2009	2008
5 Reparation og vedligeholdelse		
Murer	132.286	43.623
Vinduer	1.345.311	0
Blikkenslager	56.311	79.638
Trykforøgeranlæg	0	148.750
Tømrer	14.763	53.460
El-installatør	50.101	81.285
Maler	14.723	8.567
Glarmester	9.215	12.503
Rådg. ingeniør, arkitekter mv	7.000	5.670
Vedligeholdelse varmeanlæg	14.724	15.741
Låseservice	14.295	10.969
Postkasser	121.471	0
Kloak	31.858	21.738
Beplantning og renovering af græsarealer	25.579	57.931
Landskabsarkitekt 2004 - 2006	0	41.400
Reparation af materiel	4.913	11.349
Porttelefon	9.799	13.170
Lejehus og bænke	0	14.792
Salt	1.825	1.825
Arbejdstøj	0	7.639
Sand til sandkasse	2.440	6.118
Støvsuger	0	3.599
Skilte	219	4.950
Værktøj og diverse småanskaffelser	35.190	14.040
Pærer og diverse materialer	16.612	5.338
	1.908.635	664.095

	2009	2008
6 Renter, netto		
Renteindtægter		
Amagerbanken 5207 2005880	17.292	94.367
Amagerbanken 5207 1005984 (Vicevært)	23	138
Renter, obligationer	28.784	29.289
Urealiseret kursgevinst, netto obligationer	11.976	10.907
	58.075	134.701
Renteudgifter		
Prioritetsrenter, jfr. note 7	178.115	218.131
Urealiseret kurstab, netto obligationer	302	840
Øvrige renteudgifter	0	0
	178.417	218.971
Renter i alt	-120.342	-84.270

7 Prioritetsrenter og -gæld	Renter	Afdrag	Restgæld
Realkredit Danmark 21.D. 2015, 3,0% (Udløb 1.juli 2013)	178.115	1.181.705	4.421.425
	178.115	1.181.705	4.421.425
Prioritetsgæld, kursværdi kr. 4.421.424,70			

8 Driftsmidler

Traktor

Saldo pr. 1. januar 2009	191.600	215.550
Tilgang	0	0
- afskrivning (2. gang af 10)	23.950	23.950
Saldo pr. 31. december 2009	167.650	191.600

	2009	2008
9 Likvide midler		
Amagerbanken 5207-100598-4, beholdning vicevært	2.916	5.138
Beholdning ejendommen	160	0
Amagerbanken 5207-200588-0	395.017	1.340.275
	398.093	1.345.413
10 Værdipapirer		
Nom.kr. 24.300,22 Realkredit Danmark, 26D 2014, 6% (Anskaffelsessum - kr. 23.618,63)	16.928	24.543
Nom.kr. 687.500 DK Skibskredit, 4% (Anskaffelsessum - kr. 687.156)	699.188	687.844
	716.116	712.387
11 Varme- og vandregnskab 1/9 2008 - 31/12 2009		
A'conto bidrag	1.010.003	1.340.660
Forbrug	1.181.489	1.447.517
	171.486	106.857

	2009	2008
12 Skyldige omkostninger:		
Revisionshonorar, anslået incl. moms	16.000	15.000
Honorar regnskabsudarbejdelse	19.200	9.200
Valuar EDC, Poul Erik Bech	22.500	21.875
Telefon og omk.godtgørelse bestyrelsen	17.400	14.200
Advokat	0	11.250
A-skat	7.272	16.343
ATP	810	1.219
AM- bidrag	2.103	3.669
Feriepenge	0	2.663
Bidrag til barselsfonden og AES	564	369
Lønsumsafgift	4.246	6.786
Løn - trappevask	50.748	0
Feriepengeforpligtelse	39.140	44.634
Dong - EI	16.660	20.341
EI-installatør C. Andersen	3.632	7.192
P H Service, Vinduespolering	13.050	13.050
Bliikkenslager	0	9.221
Tømrer	1.886	0
Årseftersyn af varmecentral	2.014	2.188
Opsætning af brevkasser	12.650	0
Københavns Kommune	10.659	0
Forsikringer	7.796	0
J. Bergelin honorar	3.500	5.250
Honorar rådgivning	7.000	0
K. Udbye - tagreparation	0	14.654
S. Meisner - udendørsarealer	12.780	9.679
Deponeret vedrørende varmeregnskab	23.819	53.819
Fjernvarme	190.816	137.166
Ej hævede checks	7.430	466
Diverse	1.045	2.295
	494.720	422.529

13 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2009 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b:

Egenkapital ifølge balance		15.983.963
----------------------------	--	------------

Reguleringer:

Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2009	19.695.619	
Vurdering pr. 31.12.09 fra		
EDC Erhverv, Poul Erik Bech	170.000.000	150.304.381
Prioritetsgæld	4.421.425	
Prioritetsgæld til kursværdi	4.421.425	0

Reguleret egenkapital pr. 31/12 2009		166.288.344
---	--	--------------------

Andelsindskud kr. 207.613.

Værdi pr. andelskrone	(166.288.344 : 207.613)	800,95
------------------------------	--------------------------	---------------

13 Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2009 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra c:

Egenkapital ifølge balance		15.983.963
Reguleringer:		
Ejendommens bogførte værdi pr. 31/12 2009	19.695.619	
Ejendomsværdi pr. 1/10-2008	180.000.000	160.304.381
Prioritetsgæld	4.421.425	
Prioritetsgæld til kursværdi	4.421.425	0
Reguleret egenkapital pr. 31/12 2009		176.288.344
Andelsindskud kr. 207.613.		
Værdi pr. andelskrone	(176.288.344 : 207.613)	849,12
(Værdi pr. andelskrone pr. 31/12 2008 kr. 850,22)		

Forslag til budget for 2010

		Regnskab 2009	Budget 2010
Indtægter			
Boligafgift, 12 mdr. á kr. 391.353,92		4.696.247	4.696.247
Diverse indtægter		74.554	70.000
Indtægter i alt		4.770.801	4.766.247
Udgifter			
Ejendomsskatter og afgifter		947.905	991.108
Elforbrug		79.664	85.000
Forsikringer		163.463	135.000
Renholdelse		275.642	300.000
Gager		343.173	350.000
<u>Administration:</u>			
Administration	189.200		193.000
Administration, anden assistance	10.000		10.500
Revisionshonorar	16.310		17.000
Honorar valuarvurdering	19.375		21.000
Fællesarrangementer	0		10.000
Mødeudgifter, generalforsamling	22.948		25.000
Kontorartikler, gebyrer m.v.	10.554		15.000
Telefon, kontor	6.753		7.000
Telefon- og omk.godtgørelse til bestyrelsen	22.400		22.400
Viterra, målerpasn. varme- & vandregnskab	95.174		100.000
Øvrige administrationsudgifter	10.736	403.450	15.000
Renter, netto		120.342	112.000
Terminsafdrag		1.181.705	1.217.600
Afskrivninger, driftsmidler		23.950	23.950
Udgifter i alt		3.539.294	3.650.558
Resultat før vedligeholdelse		1.231.507	1.115.689
Udbetalt tilskud til butiksfacade		325.000	300.000
Renovering af opgange og trapper		276.820	1.600.000
Reparation og vedligeholdelse i øvrigt		1.908.635	1.500.000
Årets resultat		-1.278.947	-2.284.311

Drifts- og likviditetsoversigt pr. 31. december 2009

	Budget 2009	Resultat 2009	Budget 2010
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Årets resultat før betalte prioritetsafdrag	-960.308	-97.242	-1.066.711
Afskrivninger	23.950	23.950	23.950
Driftens bidrag til likviditet	-936.358	-73.292	-1.042.761
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-1.182.000	-1.181.705	-1.217.600
Køb af driftsmidler	0	0	0
Ændring i arbejdskapitalen	-2.118.358	-1.254.997	-2.260.361
Arbejdskapital primo	1.797.114	1.797.114	542.117
Minimumsbeholdning	-500.000	0	-500.000
Arbejdskapital ultimo	-821.244	542.117	-2.218.244
Arbejdskapitalen kan specificeres således:			
Likvide midler		398.093	
Værdipapirer		716.116	
Andre tilgodehavender		198.755	
- kortfristet gæld		-770.847	
Arbejdskapital ultimo i alt		542.117	