

## Andelsselskabet Kristinegården

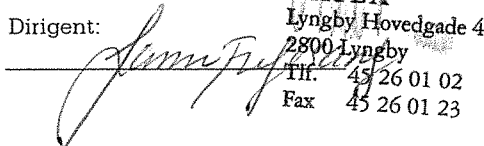
Sejrøgade 1-3, Lyngbyvejen 38-60 og Omøgade 2-6  
2100 København Ø

### Årsrapport for 2012

CVR-nr. 16 83 51 10

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling, den 20/4/2013

Dirigent:

  
DATEA  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Lyngby  
Tlf. 45 26 01 02  
Fax 45 26 01 23



---

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Likviditetsopgørelse	12
Noter	13
Andelsværdi	20

---

---

**Foreningen**

---

Andelsselskabet Kristinegården  
Sejrøgade 1-3, Lyngbyvejen 38-60 og Omøgade 2-6  
2100 København Ø

CVR-nr.: 16 83 51 10  
Regnskabsår: 1. januar 2012 - 31. december 2012  
Andelshavere: 137

---

**Ejendommen**

---

Matrikel nr: 5039, Udenbys Klædebo Kvarter, København

---

**Bestyrelse**

---

Jim Bang Møller  
Lise-Lotte Olsen  
Martin Johnsen  
Karsten Dvoracek  
Jane Bek  
Britt Sorth  
Eva Wallstrøm

---

**Administration**

---

Datea A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

---

**Revisor**

---

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Andelsselskabet Kristinegården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter.

Ingen af foreningens aktiver er pansat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtigelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten for regnskabsåret 2012 for Andelsselskabet Kristinegården udviser et resultat på kr. 1.241.075 og en egenkapital på kr. 18.728.930.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2013

**Bestyrelse**



Jim Bang-Møller



Lise-Lotte Olsen



Martin Johnsen



Karsten Dvoracek



Jane Bek

Britt Sorth



Eva Wallstrøm

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsselskabet Kristinegården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Ledelsens ansvar for årsrapporten

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet


### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 20. marts 2013

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor

Årsrapporten for Andelsselskabet Kristinegården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det løbende regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsåret.

#### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter omfatter renteindtægter og øvrige finansielle indtægter.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne omkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat af eventuelt underskud til fremførsel.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris og værdiansættes efterfølgende til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Der foretages lineære afskrivninger på tilkøb af driftsmidler og installationer m.v. over 10 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtigelser til nominal værdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.



Note	2012	Budget 2012 (ej revideret)	2011
	kr.	kr.	kr.
	4.667.820	4.667.820	4.355.728
	649.920	649.920	606.509
	2.880	2.880	2.880
	7.289	0	7.289
1	49.192	22.284	14.921
<b>Boligafgift og lejeindtægt i alt</b>	<b>5.377.101</b>	<b>5.342.904</b>	<b>4.987.327</b>
	-838.634	-838.634	-804.059
	-91.000	-115.000	-94.437
	-127.137	-125.000	-129.119
2	-859.868	-900.370	-886.850
3	-395.058	-457.300	-487.955
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>-2.311.697</b>	<b>-2.436.304</b>	<b>-2.402.420</b>
4	-1.065.943	-1.500.000	-1.482.031
	-564.756	0	-9.669
	-125.970	-125.970	-125.970
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.308.735</b>	<b>1.280.630</b>	<b>967.237</b>
5	11	0	32.285
6	-67.671	-135.000	-144.507
<b>Årets resultat</b>	<b>1.241.075</b>	<b>1.145.630</b>	<b>855.015</b>

<b>Aktiver</b>		31/12 2012	31/12 2011
Note		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Grunde og bygninger	19.695.619	19.695.619
8	Traktor	95.800	119.750
8	Porttelefon	714.140	816.160
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.505.559	20.631.529
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.505.559</b>	<b>20.631.529</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra boligafgift og erhverv	266	49.937
9	Andre tilgodehavender	29.986	80.287
	Periodeafgrænsningsposter	8.044	7.896
	Tilgodehavender i alt	38.296	138.120
	Likvide beholdninger	7.729	11.984
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>46.025</b>	<b>150.104</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.551.584</b>	<b>20.781.633</b>

Note	31/12 2012 kr.	31/12 2011 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
	207.613	207.613
10	18.521.317	17.280.242
	<b>18.728.930</b>	<b>17.487.855</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11	0	656.815
	0	656.815
	656.815	1.292.557
	383.778	892.668
	16.403	0
12	141.089	99.816
13	104.073	106.488
	356.814	15.343
14	163.682	230.091
	1.822.654	2.636.963
	<b>1.822.654</b>	<b>3.293.778</b>
	<b>20.551.584</b>	<b>20.781.633</b>

## 15 Pansætninger og sikkerhedsstillelser

## Likviditetsopgørelse

	2012	Budget 2012 (ej revideret)	2011
	kr.	kr.	kr.
Årets resultat	1.241.075	1.145.630	855.015
+ Afskrivninger	125.970	125.970	125.970
<b>Driftens likviditetsbidrag</b>	<b>1.367.045</b>	<b>1.271.600</b>	<b>980.985</b>
Ændring i tilgodehavender	99.824	0	655.261
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	330.323	0	-1.343.839
Afdrag på realkreditgæld	-1.292.557	-1.300.000	-1.254.496
<b>Årets likviditetsoverskud eller -tab</b>	<b>504.635</b>	<b>-28.400</b>	<b>-962.089</b>
Likvide midler primo	-880.684	-880.684	81.405
<b>Likvide midler ultimo</b>	<b>-376.049</b>	<b>-909.084</b>	<b>-880.684</b>

	2012	Budget 2012 (ej revideret)	2011
	kr.	kr.	kr.
<b>1. Andre indtægter</b>			
Salgsgebyrer	49.192	22.284	14.921
	<b>49.192</b>	<b>22.284</b>	<b>14.921</b>
<b>2. Vicevært og renholdelse</b>			
Viceværtløn	340.120	355.000	342.779
Ekstern vicevært service	43.130	50.000	44.403
ATP, AER mv.	3.979	0	4.621
Arbejdstøj	441	0	725
Renovation via skattebillet	225.370	225.370	218.725
Trappevask	186.568	215.000	210.285
Vinduespolering	52.200	55.000	52.200
Snerydning	1.940	0	0
Rengøringsartikler og graffitirens	6.120	0	13.112
	<b>859.868</b>	<b>900.370</b>	<b>886.850</b>

	2012	Budget 2012 (ej revideret)	2011
	kr.	kr.	kr.
<b>3. Administrationsudgifter</b>			
Administrationshonorar	172.478	172.500	169.195
Advokatbistand	0	10.000	0
Revisorhonorar indeværende år	18.125	20.000	18.125
Revisorhonorar forrige år, 2009 og 2010	0	0	21.120
Konsulentbistand	12.675	40.000	67.469
Varme- og vandregnskabshonorar	106.721	103.000	104.356
Generalforsamling og mødeudgifter	17.011	20.000	15.470
Godtgørelse af telefon og kontorhold	25.600	28.800	25.600
Gaver og blomster	0	1.000	500
Kontorhold	10.241	23.000	11.101
EDB udgifter	9.723	7.000	8.539
PBS- og bankgebyrer	10.785	10.000	10.145
Fester og arrangementer	4.000	5.000	5.020
Difference vedrørende lønsumsafgift	63	0	11.653
Varme- og vandregnskab - Ejendoms kontor 2010 og 2011	0	7.000	13.545
Flaskecontainer	7.636	10.000	6.117
	<b>395.058</b>	<b>457.300</b>	<b>487.955</b>

	2012	Budget 2012 (ej revideret)	2011
	kr.	kr.	kr.
<b>4. Vedligeholdelsesudgifter</b>			
El-installatør	177.245		23.166
VVS-arbejde	284.711		257.810
Porte	17.924		11.233
Tagreparationer	210.956		71.703
Gård- og haveanlæg	4.003		0
Småanskaffelser	67.522		39.451
Vinduer, døre og porte	48.594		825.916
Postkasser	55.068		0
Haveanlæg	169.031		158.422
Facader	0		4.003
Vandinstallationer	0		11.058
Varmeanlæg	20.612		65.155
Reparation af maskinel og materiel	10.277		14.114
	<b>1.065.943</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.482.031</b>
<b>5. Andre finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	11	0	86
Renteindtægt SKAT	0	0	15.674
Garantistillelse	0	0	16.525
	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>32.285</b>
<b>6. Andre finansielle omkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter	16.493	40.000	50.103
Renter og bidrag, realkreditinstitutter	50.709	95.000	94.404
Låneomlægningsomkostninger	469	0	0
	<b>67.671</b>	<b>135.000</b>	<b>144.507</b>

7. Grunde og bygninger

	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar	<u>19.695.619</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>19.695.619</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>19.695.619</u></b>
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2012	<u>178.000.000</u>

8. Installationer

	<b>Traktor</b>	<b>Porttelefon</b>
Kostpris 1. januar	<u>239.500</u>	<u>1.020.200</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>239.500</u></b>	<b><u>1.020.200</u></b>
Afskrivninger 1. januar	119.750	204.040
Årets afskrivninger	<u>23.950</u>	<u>102.020</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>143.700</u></b>	<b><u>306.060</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>95.800</u></b>	<b><u>714.140</u></b>



	31/12 2012 kr.	31/12 2011 kr.
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Vurderingshonorar ved salg af andele	27.459	48.394
Mellemregning forsikringsager	2.527	31.893
	<b>29.986</b>	<b>80.287</b>
<b>10. Overført resultat</b>		
Overført overskud eller tab, primo	17.280.242	16.425.227
Årets overførte overskud eller tab	1.241.075	855.015
	<b>18.521.317</b>	<b>17.280.242</b>
<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
	Rest- løbetid	Hovedstol
Realkredit Danmark, D 2015, 3% obligationslån	½ år	11.510.000
	656.815	1.949.372
	656.815	1.949.372
Heraf forfalder indenfor 1 år	-656.815	-1.292.557
	<b>0</b>	<b>656.815</b>
Pantebrevsrestgæld pr. 31. december 2012	656.815	1.949.372
<b>12. Varmeregnskab</b>		
Acontovarmeindbetaling	-977.520	-915.764
Varmeudgifter	808.768	819.132
ELO honorar	40.858	40.858
Afregning varmeregskab	-13.195	-44.042
	<b>-141.089</b>	<b>-99.816</b>

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 kr.
<b>13. Vandregnskab</b>		
Aconto vandindbetaling	-455.135	-440.524
Vandudgifter	367.611	346.894
Afregning vandregnskab	-16.549	-12.858
	<b>-104.073</b>	<b>-106.488</b>
<b>14. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	10.705	14.713
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	1.274	464
Skyldige feriepenge	0	242
Feriepengeforpligtelse funktionærer	40.404	40.404
Skyldig revisor	18.000	18.125
Kreditorer	64.499	133.743
Skyldige omkostninger	28.800	22.400
	<b>163.682</b>	<b>230.091</b>

**15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Foreningen har en kautionsforpligtigelse pr. 31. december 2012 på kr. 415.445 fordelt på 6 andelshavere, samt en garantiforpligtigelse pr. 31. december 2012 på kr. 77.449 for 1 andelshaver.

Foreningens trækingsret på erhvervskonto i Nordea Bank A/S udgør kr. 2.500.000.

Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for selskabets forpligtigelser, men kun med den i § 3 nævnte andel, svarende til 12 måneders husleje pr. 1. december 1959.

Foreningens medlemmer hæfter solidarisk for prantebrevsgæld i selskabets ejendom, herunder gæld sikret ved ejerpantebrev og garantiforpligtigelser i forbindelse hermed.

**16. Nøgletal**

Nøgletalene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelse af foreningens samlede egenkapital.

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	126	12.424
Andelsboliger, erhverv	11	1.228
	<b>137</b>	<b>13.652</b>

<b>Beregnete nøgletal for foreningen</b>	<b>kr. pr. kvm total</b>
--	--------------------------

Ejendom	
Offenlig ejendomsvurdering	13.038
Anskaffelsesværdi (kostpris)	1.443
Foreslået andelsværdi	12.968

kr./kvm

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	376
Boligafgift, erhverv pr. erhvervsandel kvm	529

	<u>31/12 2012</u> Procent	<u>31/12 2011</u> Procent
Boligafgifter i procent af samlede ejendomsindtægter	99%	99%

**Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter**

Vedligeholdelsesomkostninger	30%	28%
Øvrige omkostninger	45%	47%
Finansielle poster, netto	1%	2%
Afdrag	24%	23%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Andelsværdiberegning**

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber" fastsættes andelsværdien ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Denne værdi må dog ikke overstige den efter lovens §5 udregnede maksimale værdi.

**Maksimale værdi ifølge § 5 stk 2 c. (Offentlig ejendomsværdi)**

Andelsværdien beregnet på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering udgør:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		18.728.930
Bogført værdi af ejendommen (kostpris)	-19.695.619	
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	<u>178.000.000</u>	158.304.381
Regulering af gæld til realkreditinstitutter:		
Bogført værdi af prioritetsgæld ifølge årsrapport	656.815	
Kursværdi af prioritetsgæld ifølge årsopgørelse	<u>-656.815</u>	<u>0</u>
Maksimalt beregningsgrundlag		<u>177.033.311</u>
Bestyrelsen foreslår andelsværdien for 2013 fastsat til kr. pr. andelskrone		
177.033.311/207.613 =		<u>852,71</u>
Andelsværdi for 2012 udgjorde pr. andel		846,73
Andelsværdi for 2011 udgjorde pr. andel		838,19
Andelsværdi for 2010 udgjorde pr. andel		849,12
Andelsværdi for 2009 udgjorde pr. andel		850,22
Andelsværdi for 2008 udgjorde pr. andel		944,53