

Andelsselskabet Kristinegården

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

Årsrapport for 2011

CVR-nr. 16 83 51 10

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling, den 26/4 2012

Dirigent:



DATEA
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. 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 2011 - 31. december 2011
Andelshavere: 137

Ejendommen

Matrikel nr: 5039, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse

Jim Bang Møller
Lise-Lotte Olsen
Martin Johnsen
Karsten Dvoracek
Jane Bek
Kristian Midjord
Eva Wallstrøm

Administration

Datea A/S
Lyngby Hoedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Revisor

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret for Andelsselskabet Kristinegården.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

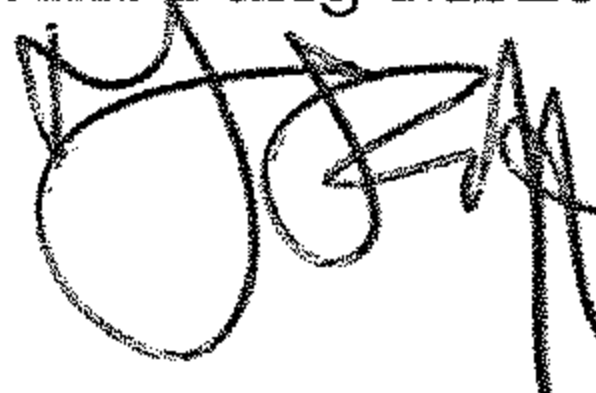
Årsrapporten for regnskabsåret for Andelsselskabet Kristinegården udviser et resultat på kr. 855.015 og en egenkapital på kr. 17.487.855.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

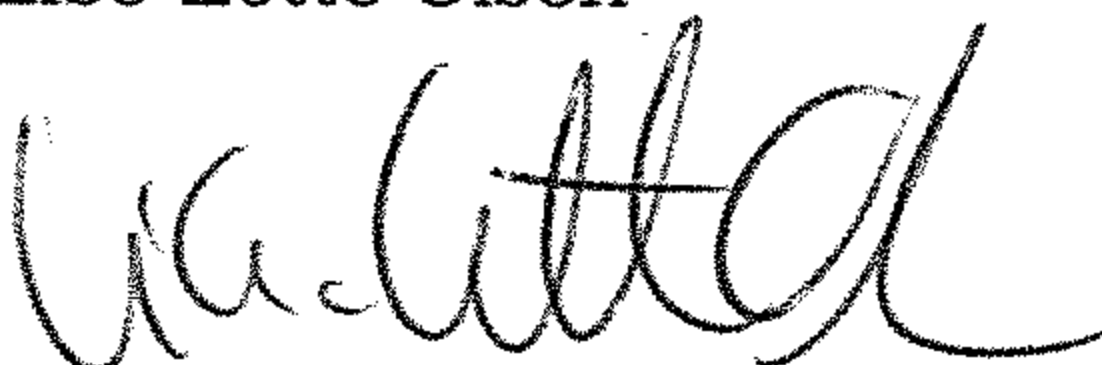
København, den 4. april 2012

Bestyrelse

Jim Bang Møller



Lise-Lotte Olsen



Martin Johnsen



Karsten Dyvoraek



Jane Bek



Kristian Midjord

Eva Wallstrøm



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsselskabet Kristinegården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011, 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 4. april 2012

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Andersen

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 forløbne 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 vaskerim, 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 og værdiansættes 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 nominel 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 nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

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

Resultatopgørelse

Note	2011	Budget 2011 (ej revideret)	2010
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	4.363.017	4.355.973	4.123.164
Boligafgift, erhverv	606.509	606.514	573.083
Lejeindtægt, vaskekælder	2.880	2.880	2.880
1 Andre indtægter	14.921	22.284	95.398
Boligafgift og lejeindtægt i alt	4.987.327	4.987.651	4.794.525
Skatter og afgifter	-804.059	-804.100	-751.458
Elektricitet	-94.437	-100.000	-97.042
Forsikringer	-129.119	-115.000	-137.241
2 Vicevært og renholdelse	-886.850	-831.225	-809.444
3 Administrationsudgifter	-487.955	-444.400	-570.275
Driftsudgifter i alt	-2.402.420	-2.294.725	-2.365.460
4 Vedligeholdelsesudgifter	-1.482.031	-1.500.000	-1.060.180
Renovering af opgange og trapper	-9.669	0	-448.389
Afskrivninger	-125.970	-125.970	-125.970
Resultat før finansielle poster	967.237	1.066.956	794.526
5 Andre finansielle indtægter	32.285	0	10.591
6 Andre finansielle omkostninger	-144.507	-152.000	-156.240
Årets resultat	855.015	914.956	648.877

Aktiver			
Note		31/12 2011	31/12 2010
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
7	Grunde og bygninger	19.695.619	19.695.619
8	Traktor	119.750	143.700
8	Porttelefon	816.160	918.180
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.631.529	20.757.499
	Anlægsaktiver i alt	20.631.529	20.757.499
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra boligafgift og erhverv	49.937	34.565
12	Varmeregnskab	0	375.667
13	Vandregnskab	0	136.188
9	Andre tilgodehavender	80.287	130.213
	Forudbetalinger	7.896	116.748
	Tilgodehavender i alt	138.120	793.381
	Likvide beholdninger	11.984	83.690
	Omsætningsaktiver i alt	150.104	877.071
	Aktiver i alt	20.781.633	21.634.570

Passiver		31/12 2011	31/12 2010
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
	Andelskapital	207.613	207.613
10	Overført resultat	17.280.242	16.425.227
Egenkapital i alt		17.487.855	16.632.840
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	1.949.372	3.203.868
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.949.372	3.203.868
	Gæld til pengeinstitutter	892.668	2.285
	Forudbetalt boligafgift	0	5.316
12	Varmeregnskab	99.816	0
13	Vandregnskab	106.488	0
	Deponeringer vedrørende køb og salg af andele	15.343 [✓]	1.110.171
14	Anden gæld	230.091 ²	680.090
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.344.406	1.797.862
Gældsforpligtelser i alt		3.293.778	5.001.730
Passiver i alt		20.781.633	21.634.570
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Likviditetsopgørelse

	2011	Budget 2011 (ej revideret)	2010
	kr.	kr.	kr.
Årets resultat	855.015	914.956	648.877
+ Afskrivninger	125.970	125.970	125.970
Driftens likviditetsbidrag	980.985	1.040.926	774.847
Tilgang anlægsaktiver	0	0	-1.020.200
Ændring i tilgodehavender	643.608	0	121.492
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-1.346.942	-1.443.423	1.024.730
Afdrag på realkreditgæld	-1.254.496	-1.250.800	-1.217.557
Årets likviditetsoverskud eller -tab	-976.845	-1.653.297	-316.688
Likvide midler primo	81.405	81.405	398.093
Likvide midler ultimo	-895.440	-1.571.892	81.405

	2011	Budget 2011 (ej revideret)	2010
	kr.	kr.	kr.
1. Andre indtægter			
Salgsgebyrer	14.921	22.284	28.757
Rykkergebyrer mv.	0	0	919
Lønsumsafgift, refunderet	0	0	65.722
	14.921	22.284	95.398
2. Vicevært og renholdelse			
Viceværtløn	342.779	350.000	332.848
Ekstern vicevært service	44.403	0	0
ATP, AER mv.	4.621	0	4.133
Arbejdstøj	725	0	730
Regulering feriepengeforpligtigelse	0	0	1.264
Renovation via skattebillet	218.725	218.725	239.650
Trappevask	210.285	207.500 <i>ret.</i>	171.563
Vinduespolering	52.200	55.000	53.325
Snerydning	0	0	5.355
Rengøringsartikler og graffitirens	13.112	0	576
	886.850	831.225	809.444

	2011	Budget 2011 (ej revideret)	2010
	kr.	kr.	kr.
3. Administrationsudgifter			
Administrationshonorar	169.195	170.000	167.791
Advokatbistand	0	10.500	0
Revisorhonorar indeværende år	18.125	40.000	24.560
Revisorhonorar forrige år, 2009 og 2010	21.120	0	0
Konsulentbistand	67.469	22.500	191.016
Varme- og vandregnskabshonorar	104.356	105.000	100.633
Generalforsamling og mødeudgifter	15.470	25.000	22.788
Godtgørelse af telefon og kontorhold	25.600	22.400	27.400
Gaver og blomster	500	0	0
Kontorhold	11.101	10.000	9.517
EDB udgifter	8.539	0	11.921
Telefon	0	7.000	0
PBS- og bankgebyrer	10.145	7.000	8.078
Fester og arrangementer	5.020	10.000	0
Difference vedrørende lønsumsafgift	11.653	0	-10.129
Varme- og vandregnskab - Ejendoms kontor 2010 og 2011	13.545	0	0
Flaskecontainer	6.117	15.000	16.700
	487.955	444.400	570.275

	2011	Budget 2011 (ej revideret)	2010
	kr.	kr.	kr.
4. Vedligeholdelsesudgifter			
El-installatør	23.166		183.737
VVS-arbejde	257.810		233.162
Porte	11.233		9.836
Tagreparationer	71.703		296.726
Dørskilte	1.318		14.530
Småanskaffelser	38.133		208.902
Vinduer, døre og porte	825.916		28.172
Haveanlæg	158.422		53.438
Facader	4.003		0
Vandinstallationer	11.058		0
Varmeanlæg	65.155		17.549
Reparation af maskinel og materiel	14.114		11.690
Drift af varmeinstallationer	0		2.438
	1.482.031	1.500.000	1.060.180
5. Andre finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	86	0	1.649
Renter, obligationer	0	0	8.942
Renteindtægt SKAT	15.674	0	0
Garantistillelse	16.525	0	0
	32.285	0	10.591
6. Andre finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	50.103	57.000	14.191
Diverse renteudgifter	0	0	321
Renter og bidrag, realkreditinstitutter	94.404	95.000	136.885
Kurstab ved obligationslån	0	0	4.843
	144.507	152.000	156.240

7. Grunde og bygninger

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	<u>19.695.619</u>
Kostpris 31. december	<u>19.695.619</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 <u>19.695.619</u>
 Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2010	 <u>178.000.000</u>

8. Installationer

	Traktor	Porttelefon
Kostpris 1. januar	<u>239.500</u>	<u>1.020.200</u>
Kostpris 31. december	<u>239.500</u>	<u>1.020.200</u>
 Afskrivninger 1. januar	 95.800	 102.020
Årets afskrivninger	<u>23.950</u>	<u>102.020</u>
Afskrivninger 31. december	<u>119.750</u>	<u>204.040</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 <u>119.750</u>	 <u>816.160</u>

	31/12 2011 kr.	31/12 2010 kr.	
9. Andre tilgodehavender			
Vurderingshonorar ved salg af andele	48.394	33.250	
Mellemregning forsikringssager	31.893	5.418	
Tilgodehavende varme- og vandregnskab 2008/09	0	4.828	
Tilgodehavende lønsumsafgift	0	79.065	
Diverse tilgodehavender	0	7.652	
	80.287	130.213	
10. Overført resultat			
Overført overskud eller tab, primo	16.425.227	15.776.350	
Årets overførte overskud eller tab	855.015	648.877	
	17.280.242	16.425.227	
11. Gæld til realkreditinstitutter			
	Rest- løbetid	Hovedstol	
Realkredit Danmark, D 2015, 3% obligationslån	1½ 11.510.000	1.949.372	3.203.868
Pantebrevsrestgæld pr. 31. december 2011		1.949.372	3.203.868
12. Varmeregnskab			
Acontovarmeindbetaling		-915.764	-693.594
Varmeudgifter		819.132	1.028.403
ELO honorar		40.858	40.858
Afregning varmeregnskab		-44.042	0
		-99.816	375.667

	31/12 2011 kr.	31/12 2010 kr.
13. Vandregnskab		
Aconto vandindbetaling	-440.524	-342.232
Vandudgifter	346.894	478.420
Afregning vandregnskab	-12.858	0
	-106.488	136.188
14. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	14.713	8.943
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	464	1.052
Skyldige feriepenge	242	0
Feriepengeforpligtelse funktionærer	40.404	40.404
Skyldig revisor	18.125	24.500
Kreditorer	133.743	414.602
Skyldige omkostninger	22.400	190.589
	230.091	680.090

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningen har en kautionsforpligtigelse pr. 31. december 2011 på kr. 415.445 fordelt på 6 andelshavere, samt en garantiforpligtigelse pr. 31. december 2011 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 soldarisk for prantebrevsgæld i selskabets ejendom, herunder gæld sikret ved ejerpandebrev og garantiforpligtigelser i forbindelse hermed.

16. Nøgletal

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

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	126	12.424
Andelsboliger, erhverv	11	1.228
	137	13.652

Beregnete nøgletal for foreningen

kr. pr. kvm total

Ejendom	
Offenlig ejendomsvurdering	13.038
Anskaffelsesværdi (kostpris)	1.443
Foreslået andelskroneværdi	12.877

kr./kvm

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	351
Boligafgift, erhverv pr. erhvervsandel kvm	494

	31/12 2011 Procent	31/12 2010 Procent
Boligafgifter i procent af samlede ejendomsindtægter	100%	98%

Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter

Vedligeholdelsesomkostninger	28%	28%
Øvrige omkostninger	47%	46%
Finansielle poster, netto	2%	3%
Afdrag	23%	23%
	100%	100%

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 ejendomssværdi)

Andelsværdien beregnet på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering udgør:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		17.487.855
Bogført værdi af ejendommen (dagsværdi)	-19.695.619	
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2010	178.000.000	158.304.381
Regulering af gæld til realkreditinstitutter:		
Bogført værdi af prioritetsgæld ifølge årsrapport	1.949.372	
Kursværdi af prioritetsgæld ifølge årsopgørelse	-1.949.372	0
Maksimalt beregningsgrundlag		175.792.236
Bestyrelsen foreslår andelsværdien for 2012 fastsat til kr. pr. andelskrone		
175.792.236/207.613 =		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