

Andelsselskabet Kristinegården

Sejrøgade 1-3/ Lyngbyvej 38-60/ Omøgade 2-6, 2100 København Ø
CVR-nr. 16 83 51 10

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelses- og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13 - 30

Andelsselskabet

Andelsselskabet Kristinegården
Sejrøgade 1-3/ Lyngbyvej 38-60/ Omøgade 2-6
2100 København Ø

CVR-nr.: 16 83 51 10
Stiftet: 24. august 1964
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Christina Holbøll, formand
Anja Zernichov
Andreas Moesgaard Christiansen
Jesper Pedersen
Rene Hansen
Anne Nørgaard
Mikael Bredsdorff

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelses- og administrators påtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Andelsselskabet Kristinegården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsselskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af andelsselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. juni 2020

Bestyrelse

Christina Holbøll
Formand

Anja Zernichov

Andreas Moesgaard
Christiansen

Jesper Pedersen

Rene Hansen

Anne Nørgaard

Mikael Bredsdorff

Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsselskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsselskabets vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsselskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 9 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsselskabet har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsselskabets vedtægter. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsselskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsselskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Søborg, den 10. juni 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen
Statsaut. revisor

Note	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
Boligafgifter	5.357.969	5.359.208	4.915.192
Boligafgifter, erhverv	746.024	744.780	682.400
Andre indtægter	8.137	15.000	44.116
Vaskeriindtægter	8.100	8.100	8.100
Forsikring, erhverv	7.289	7.284	7.289
Indtægter i alt	6.127.519	6.134.372	5.657.097
1 Vedligeholdelse, løbende	-749.878	-3.451.250	-1.445.417
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-854.714	0	0
3 Ejendomsskat og forsikringer	-1.275.405	-1.274.900	-1.276.528
4 Forbrugsafgifter	-340.122	-376.250	-380.343
5 Renholdelse	-830.768	-831.000	-812.417
6 Kontigenter og abonnementer	-21.808	-13.500	-14.188
7 Administrationsomkostninger	-505.818	-774.625	-868.763
8 Øvrige foreningsomkostninger	-123.966	-83.750	-133.605
Omkostninger i alt	-4.702.479	-6.805.275	-4.931.261
Resultat før af- og nedskrivninger	1.425.040	-670.903	725.836
Af- og nedskrivninger	-102.020	-102.020	-102.020
Resultat før finansielle poster	1.323.020	-772.923	623.816
9 Finansielle omkostninger	-514.515	-525.000	-534.907
Finansielle poster i alt	-514.515	-525.000	-534.907
Årets resultat	808.505	-1.297.923	88.909

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
10	Ejendom	330.000.000	19.654.239
	Igangværende byfornyelsessag	0	30.302.106
Materielle anlægsaktiver i alt		330.000.000	49.956.345
Anlægsaktiver i alt		330.000.000	49.956.345
	Tilgodehavende hos beboere	14.636	9.267
11	Andre tilgodehavender	9.365	0
	Periodeafgrænsningsposter	38.917	21.153
Tilgodehavender i alt		62.918	30.420
Likvide beholdninger		1.997.944	1.018.028
Omsætningsaktiver i alt		2.060.862	1.048.448
Aktiver i alt		332.060.862	51.004.793

PASSIVER

Note	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
Indskudskapital	207.613	207.613
Reserve for opskrivninger	310.130.631	0
Overført resultat	-66.492.658	20.353.837
Egenkapital før andre reserver	243.845.586	20.561.450
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	33.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	25.000.000	345.000
Andre reserver i alt	58.000.000	345.000
Egenkapital i alt	301.845.586	20.906.450
12 Gæld til realkreditinstitutter	19.009.223	19.541.817
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.009.223	19.541.817
12 Gæld til realkreditinstitutter	532.593	521.040
Bygge kredit	9.588.317	9.307.829
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser	536.782	185.180
14 Anden gæld	548.361	542.477
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.206.053	10.556.526
Gældsforpligtelser i alt	30.215.276	30.098.343
Passiver i alt	332.060.862	51.004.793

- 15 Eventualforpligtelser
- 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 17 Beregning af andelsværdi
- 18 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Egenkapital før reserver i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	207.613	0	20.353.837	20.561.450
Regulering opskrivning ejendom	0	310.130.631	0	310.130.631
Overført til reserve for værdiforringelse af ejendommen	0	0	-33.000.000	-33.000.000
Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0	-24.655.000	-24.655.000
Driftsført til byfornyelse	0	0	-30.000.000	-30.000.000
Årets resultat	0	0	808.505	808.505
Saldo pr. 31.12.19	207.613	310.130.631	-66.492.658	243.845.586

Pengestrømsopgørelse

	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat	808.505	88.909
Af- og nedskrivninger	102.020	102.020
Driftens likviditetsbidrag	910.525	190.929
Tilgodehavender	-32.498	311.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser	357.485	-515.529
Tilgang på ejendom	-173.750	0
Iganværende ombygning af ejendommen	158.706	-1.777.889
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-521.040	-509.738
Årets samlede likviditetsoverskud eller tab	699.428	-2.301.038
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	-8.289.801	-5.988.763
Likvide beholdninger ved årets slutning	-7.590.373	-8.289.801
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	1.997.944	1.018.028
Bygge kredit	-9.588.317	-9.307.829
I alt	-7.590.373	-8.289.801

		Ikke revideret budget	
	2019	2019	2018
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Tag og facade	18.750		397.500
Porte og porttelefoner	5.317		5.962
Småanskaffelser	10.874		27.109
Lofter	0		45.179
Blikkenslager og VVS	10.459		342.920
Varmeanlæg	5.223		57.312
Elektriker	38.666		14.674
Kloak	22.594		0
Have- og gårdanlæg	65.176		42.216
Drift af maskiner	4.921		12.070
Låseservice og skilte	50		0
Gulve	0		13.800
Vinduer og døre	567.848		289.565
Vandskade (gammel sag forsikringen ikke ville dække)	0		135.150
Indkøb diverse, plankebænk og telt	0		54.390
Selvrisiko, forsikringsskade	0		7.570
Budget		3.451.250	
I alt	749.878	3.451.250	1.445.417

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Igangværende byfornyelse	30.854.714	0	0
Overført fra reserve vedr. byfornyelse	-30.000.000	0	0
I alt	854.714	0	0

		Ikke revideret budget	
	2019	2019	2018
	DKK	DKK	DKK

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	1.075.083	1.075.100	1.075.083
Forsikringer	200.322	199.800	201.445
I alt	1.275.405	1.274.900	1.276.528

4. Forbrugsafgifter

El	58.733	90.000	84.936
Varme	4.840	5.000	4.772
Renovation m.v.	276.549	281.250	290.635
I alt	340.122	376.250	380.343

5. Renholdelse

Løn til vicevært	395.193	400.000	400.566
ATP og andre omkostninger til social sikring	3.584	3.500	3.483
Ændring i feriepengeforpligtelse	11.958	10.000	-7.444
Viceværtsservice	35.475	40.000	40.538
Trappevask	298.740	300.000	294.173
Vinduespolering	65.400	52.500	52.200
Arbejdstøj	0	0	5.698
Graffiti fjernelse	1.500	10.000	8.206
Snerydning	0	2.000	0
Traktorforsikring	7.676	5.000	7.558
Rens af vandbeholder	11.242	8.000	7.439
I alt	830.768	831.000	812.417

		Ikke revideret budget	
	2019	2019	2018
	DKK	DKK	DKK

6. Kontigenter og abonnementer

Board Portal Basic	8.333	0	0
ABF kontigent	13.475	13.500	14.188
I alt	21.808	13.500	14.188

7. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	8.736	3.000	2.474
Kontorartikler, porto mv.	35.900	21.500	22.882
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	18.123	55.000	45.576
Småanskaffelser og vedligeholdelse	0	3.000	0
Fester og arrangementer	352	11.000	1.660
Administration	193.510	193.500	189.144
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	20.000	18.250
Varmeregnskabshonorar	133.589	130.000	129.621
Advokathonorar	66.531	300.000	444.984
Bankgebyr og andre gebyrer	11.012	10.000	9.980
Kursusomkostninger	7.580	25.000	0
Gaver og blomster	898	2.000	755
Anden administration	6.875	625	625
Øvrige driftsomkostninger	712	0	2.812
I alt	505.818	774.625	868.763

8. Øvrige foreningsomkostninger

Anden rådgivnings assistance	97.716	50.000	103.605
Bestyrelsesgodtgørelse	26.250	33.750	30.000
I alt	123.966	83.750	133.605

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
9. Finansielle omkostninger			
Renter, realkreditinstitutter	514.408	515.000	527.714
Renter, bankkonto	107	10.000	7.193
I alt	514.515	525.000	534.907

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
10. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.19	19.654.239	19.654.239
Tilgang i året	173.750	0
Kostpris pr. 31.12.19	19.827.989	19.654.239
Opskrivninger pr. 01.01.19	0	0
Opskrivninger i året	310.172.011	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	310.172.011	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	330.000.000	19.654.239
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	177.000.000	177.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af STAD Erhvervsmæglere.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 4,20%. Diskonteringsfaktoren svarer til det forrentningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 30.766 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. 100 indskudt andelskrone med kr. 148,19 til kr. 1.023,99, svarende til 11%.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
--	-----------------	-----------------

11. Andre tilgodehavender

Igangværende forsikringssager	9.365	0
I alt	9.365	0

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest- løbetid (år)	Kursværdi 31.12.19	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.19	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.18
2,1991% Jyske Bank Realkredit, kontantlån, fondskode 0938 769	21.000.000	27,25	20.028.236	19.541.816	20.062.857
Gæld til realkreditinstitutter i alt			20.028.236	19.541.816	20.062.857

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.19	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	19.541.816	532.593	19.009.223	16.758.113
Bygge kredit	9.588.317	9.588.317	0	0
I alt	29.130.133	10.120.910	19.009.223	16.758.113

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

13. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Mellemregning, administrator	0	3.750
Skyldig el	14.985	15.399
Tyrving's Service	25.048	0
Saaby-Jensen & ApS Snedkermester	188.586	0
J.B. Jensen Enterprise ApS	179.883	0
Peter Jahn & Partnere A/S	37.938	70.125
Aktuel Byggerådgivning ApS	25.328	16.781
Brolægning a la Tyrving	0	24.438
Afsat til revisor	20.000	20.000
Øvrige skyldige kreditorer	45.014	34.687
I alt	536.782	185.180

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

14. Anden gæld

Varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	1.083.828	1.101.871
Afholdte udgifter til opvarmning	-784.904	-836.031
Varmereguleringer	0	5.203
ELO honorar	0	-14.047
Varmeregnskab i alt	298.924	256.996
Vandregnskab		
Opkrævet a conto vand	483.456	487.540
Afholdte udgifter til vand	-363.618	-361.530
Vandreguleringer	0	3.949
Vandregnskab i alt	119.838	129.959
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser:		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	8.726	9.931
ATP og andre sociale ydelser	312	312
Feriepenge	56.958	45.000
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	29.853	55.895
Godtgørelse af telefon og kontorhold	33.750	33.750
Igangværende forsikringssager	0	10.634
Øvrig anden gæld i alt	129.599	155.522
Anden gæld, kortfristet, i alt	548.361	542.477

15. Eventualforpligtelser

Deklaration om tilbagebetaling af tilskud vedrørende byfornyelse

I forbindelse med afslutning af byfornyelsesprojektet vil Københavns Kommune tinglyse deklARATION. Københavns Kommune har i henhold til lovbekendtgørelse nr. 863 af 3. juni 2014 om byfornyelse og udvikling af byer, ydet støtte i form af kontant tilskud på t.DKK 10.494.

Når deklARATIONen er tinglyst, vil det modtagne tilskud på t.DKK 10.494, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsselskabets ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Foreningen har en kautionsforpligtigelse pr. 31. december 2019 på kr. 247.067 fordelt på 3 andelshavere.

Voldgiftssag

Foreningen har anlagt voldgiftssag mod hovedentreprenør og rådgiver i forbindelse med byfornyelse af foreningens ejendom. Foreningen kræver tilbagebetaling på t.DKK 6.022.

Rådgiver har stillet modkrav om betaling af t.DKK 713.

Der er på nuværende tidspunkt ikke truffet afgørelse i sagen og som følge deraf er årsregnskabet for 2019 ikke påvirket heraf.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 21.000.

Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for foreningens forpligtigelser, men kun med den i § 3 nævnte andel, svarende til 12 måneders husleje pr. 1. december 1959. Dog hæfter foreningens medlemmer soldarisk for pantebrevsgæld i selskabets ejendom, herunder gæld sikret ved ejerpantebrev og garantiforpligtigelser i forbindelse hermed.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

	31.12.19 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	243.845.586
Realkreditgæld, restgæld	19.541.816
Realkreditgæld, kursværdi	-20.028.236
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-486.420
Samlet andelsværdi	243.359.166
Den samlede indskudskapital udgør i alt	207.613
Værdi pr. indskudte andelskrone for regnskabsåret 2020	1.172,18
Andelsværdi for 2019 udgjorde pr. indskudte andelskrone	861,74
Andelsværdi for 2018 udgjorde pr. indskudte andelskrone	861,74
Andelsværdi for 2017 udgjorde pr. indskudte andelskrone	861,74
Andelsværdi for 2016 udgjorde pr. indskudte andelskrone	861,74
Andelsværdi for 2015 udgjorde pr. indskudte andelskrone	861,74

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.19	31.12.19	31.12.18
B1	Andelsboliger	122	12.135	12.135
B2	Erhvervsandele	12	1.784	1.784
B6	Andelsboliger i alt	134	13.919	13.919
C1	Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien: Det oprindelige indskud			
C2	Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift: Boligernes areal (BBR)			
D1	Foreningens stiftelsesår: 1964			
D2	Ejendommens opførelsesår: 1924			
			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X	
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering			

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. kvm	
		31.12.19	31.12.18
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	330.000.000	177.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	58.000.000	345.000
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi	18%	0%

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?		X

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder	DKK pr. andelskvm pr. år
		2019	2018
Indtægtsart:			
H1	Boligafgift	6.103.993	5.597.592

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. andelskvm		
		2019	2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	58	6	-86

		DKK pr. andelskvm	
		31.12.19	31.12.18
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	17.484	1.477
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.023	2.087
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	19.507	3.564

		DKK pr. kvm		
		2019	2018	2017
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	104	166
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	51	132	963
M3	Vedligeholdelse i alt	105	236	1.129

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	31.12.19	31.12.18
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	91%	-53%

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2019	2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
R Årets afdrag	37	37	31

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	12.716	12.716
Valuarvurdering	23.709	23.709
Anskaffelsesværdi (kostpris)	1.415	1.415
Foreslået andelskroneværdi	17.484	17.484
Reserver uden for andelskroneværdi	4.167	4.167

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	DKK pr. kvm	
Nøgletal, resultatopgørelse:		
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		442
Boligafgift, erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		418
	2019	2018
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	100%	99%
Omkostninger og afdrag, procentuel fordeling:		
Vedligeholdelsesudgifter	27%	24%
Øvrige omkostninger	53%	57%
Finansielle poster, netto	9%	9%
Afdrag	11%	10%
I alt	100%	100%

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Foreningen har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Foreningen har skiftet værdiansættelsesmetode vedrørende foreningens ejendom fra kontant anskaffelsessum til valuarvurdering.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en uændret påvirkning af årets resultat for 2019. Pr. 31.12.19 forøges egenkapitalen med t.DKK 310.346, og balancesummen forøges med t.DKK 310.346.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Omkostninger**

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, herunder renter vedrørende ombygningslån.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres separat konto for opkrævningsshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, reserveret til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen og reserveret til byfornyelse af ejendommen, i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i foreningens indskudskapital og omkostninger forbundet hermed, samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anja Zernichov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kristinegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-648532478646

IP: 87.52.xxx.xxx

2020-06-17 08:04:03Z

NEM ID 

Vanja Dragojevic

Administrator

Serienummer: CVR:25326296-RID:14005106

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-06-18 08:22:54Z

NEM ID 

Mikael Bredsdorff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kristinegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-450464983378

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-18 09:00:29Z

NEM ID 

Andreas Moesgaard Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kristinegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-895957706978

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-18 10:35:28Z

NEM ID 

Jesper Ulrich Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kristinegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-280015548898

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-18 10:39:26Z

NEM ID 

Rikke Anne Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kristinegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-791883341281

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-06-18 11:59:45Z

NEM ID 

Rene Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kristinegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-993998377888

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-06-18 12:00:29Z

NEM ID 

Christina Holbøll

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kristinegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-010749134900

IP: 130.226.xxx.xxx

2020-06-18 12:18:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DVEQN-2OW3N-00J3S-11LEK-4QMAE-Y8Z16

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Philip Heick-Poulsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284377045455

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-06-18 12:34:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DVEQN-2OW3N-00J3S-11LEK-4QMAE-Y8Z16

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>