



# STATUSBOG

REVISIONSFIRMAET

BENNY JENSEN & J. GILBERT NIELSEN

ANDELSBOLIGFORENINGEN

"VED KAJEN"

ÅRSREGNSKAB FOR 2000

10. REGNSKABSÅR

Vedtaget på foreningens generalforsamling

4 / 4 2001

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

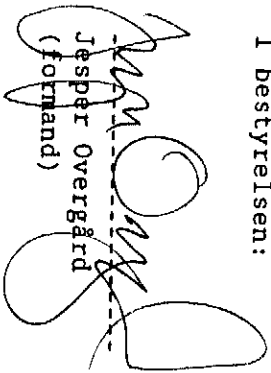
	SIDE
Bestyrelseserklæring .....	1
Revisionspåtegning .....	2
Regnskabsprincipper .....	3
Resultatopgørelse .....	4
<b>Balance:</b>	
Aktiver .....	5
Passiver .....	6
Andelskronoberegning .....	7
Noter til årsregnskabet .....	8
Drifts- og likviditetsbudget 2001 .....	12
Lejlighedsspecifikation .....	14

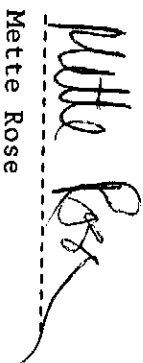
BESTYRELSESERKLÆRING

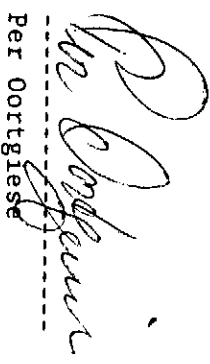
Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende resultatopgørelse giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at efterfølgende balance giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation pr. 31. december 2000.

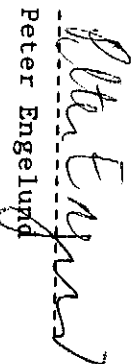
København, den 4 14 2001

I bestyrelsen:

  
-----  
Jesper Overgård  
(formand)

  
-----  
Mette Rose

  
-----  
Per Oortgiese

  
-----  
Peter Engelund

-----  
Paul Mayer

REVISIONSPÅTEGNING

Vi har revideret det af ledelsen aflagte årsregnskab for 2000 for Andelsboligforeningen "Ved Kajen".

**Den udførte revision**

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler. Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af ledelsen valgte regnskabspraksis og de udførte regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsafklæggelse, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

København, den 1. marts 2001

REVISIONSFIRMAET

Benny Jensen & J. Gilbert Nielsen A/S



Benny Jensen

Statsautoriseret revisor

REGNSKABSPRINCIPPER M.V.**RESULTATOPGØRELSEN:**

Husleje, boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om huslejen m.v. er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2000.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2000.

Vedligeholdelse, kr. 164.756, er den omkostning, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i en bedre stand end ved foreningens køb i 1991.

**BALANCEN:****AKTIVER:**

Ejendommen matr.nr. 447 og 448 Christianshavns Kvarter, Overgaden oven Vandet 4, 4 A m.fl., 1415 København K, er bogført til anskaffelsessum, kr. 4.852.977, med tillæg af købsomkostninger og forbedringer, kr. 2.916.626, ialt kr. 7.769.603. Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Usolgte andele er bogført til den værdi, som de oprindelige indskud blev fastsat til på foreningens stiftende generalforsamling, og som de er opført med i egenkapitalen.

**PASSIVER:**

Prioritetsgæld, kr. 5.878.067, er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31. december 2000, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2000, ialt kr. 5.815.792.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2000

	<u>NOTE</u>	<u>2000</u>	<u>1999</u> <u>(t.kr.)</u>
<b>INDTÆGTER:</b>			
Boligafgifter .....		827.541	814
Lejeindtægter .....	1	188.403	206
		1.015.944	1.020
Indvendig vedligeholdelse .....	2	8.369	4
Indtægter ialt .....		1.024.313	1.016
<b>OMKOSTNINGER:</b>			
Ejendoms-skatter og offentlige afgifter	3	160.978	155
El .....		14.281	15
Vicevært og renholdelse .....	4	73.598	81
Gårdlaug m.m. ....		8.417	0
Kajplads .....		7.807	8
Forsikringer .....	5	26.753	26
Administration .....	6	111.900	89
Vedligeholdelse .....	7	164.756	66
Tab m.m., lejere .....		16.177	0
Omkostninger ialt .....		584.667	440
<b>RESULTAT FØR RENTER</b> .....		439.646	576
Rentoudgifter .....	10	- 438.565	- 446
Tilskud, byfornyelse m.m. ....	10	88.847	89
		89.928	219
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		89.928	219

Årets resultat, kr. 89.928, foreslås overført til næste år.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2000

	AKTIVER		
	NOTE	2000	1999 (t.kr.)
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Ejendommen Overgaden oven Vandet 4 m.fl.:			
Købspris .....	8	5.476.887	5.477
Forbedringer .....	9	2.292.716	2.293
<b>EJENDOMMEN IALT</b> .....		<u>7.769.603</u>	<u>7.770</u>
Depositum .....		10.020	10
<b>ANLÆGSAKTIVER IALT</b> .....		<u>7.779.623</u>	<u>7.780</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Tilgodehavende husleje og varme .....		8.349	47
Antenneregnskab .....		7.980	0
Likvide beholdninger .....	11	446.226	383
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER IALT</b> .....		<u>462.555</u>	<u>430</u>
<b>AKTIVER IALT</b> .....		<u>8.242.178</u>	<u>8.210</u>

Ejerpantebrev i ejendommen på kr. 2.500.000 ligger til sikkerhed for lån optaget i BG Bank.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2000

	PASSIVER		
	NOTE	2000	1999 (t.kr.)
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital .....		1.575.750	1.542
(opgjort som 2.101 m <sup>2</sup> à kr. 750)			
Reserver:			
Merværdi ved salg af andele .....		21.038	16
Overført fra tidligere år .....		505.185	287
Årets resultat .....		<u>89.928</u>	<u>219</u>
EGENKAPITAL IALT .....		<u>2.191.901</u>	<u>2.064</u>
<b>FREMMEKAPITAL</b>			
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>			
Prioritetsgæld .....	10	5.878.067	5.991
Deposita og forudbetalt husleje .....		43.108	50
Indvendig vedligeholdelse .....		<u>11.453</u>	<u>21</u>
LANGFRISTET GÆLD IALT .....		<u>5.932.628</u>	<u>6.062</u>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>			
Forudindbetalt husleje .....		8.929	0
Varmeregnskab 2000/01:			
A'conto indbetalt .....		102.135	
- afholdt varmeudgifter ....		<u>89.152</u>	18
Bankgæld, andelshaver .....		1.333	3
Skyldige omkostninger .....	12	<u>94.404</u>	<u>63</u>
KORTFRISTET GÆLD IALT .....		<u>117.649</u>	<u>84</u>
FREMMEKAPITAL IALT .....		<u>6.050.277</u>	<u>6.146</u>
PASSIVER IALT .....		<u>8.242.178</u>	<u>8.210</u>



ANDELSKRONEBEREGNING PR. 31. DECEMBER 2000

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jvf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen .....	7.769.603
b) Kontant handelsværdi som udlejningsejendom .....	-
c) Offentlig vurdering pr. 1. januar 2000 .....	7.150.000
d) Offentlig vurdering fra 1981 + 22% .....	-

Størst mulig salgspris fås ved anvendelse af princip a.

Egenkapital, jvf. regnskabet .....	2.191.901
Hensat til vedligeholdelse .....	- 521.606
<b>VÆRDI TIL FORDELING PÅ SOLGTE ANDELE .....</b>	<b><u>1.670.295</u></b>

Der er ialt solgt 2.101 m<sup>2</sup> til andelshaverne.

Andelsværdien kan herefter maksimalt opgøres til (1.670.295 : 2.101 m<sup>2</sup>) eller kr. 795 pr. m<sup>2</sup> (kurs 106), svarende til den fastsatte værdi sidste år.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET FOR 2000

	<u>2000</u>	1999 (t.kr.)
--	-------------	-----------------

**NOTE 1 - Lejeindtægter**

Lejeindtægter, beboelseslejemål .....	40.096	53
Lejeindtægter, erhvervslejemål .....	121.191	121
Kajpladsleje .....	27.116	32
	<u>188.403</u>	<u>206</u>

**NOTE 2 - Indvendig vedligeholdelse**

Tilbageført hensættelse .....	11.673	0
Hensat indvendig vedligeholdelse .....	- 3.304	- 4
	<u>8.369</u>	<u>4</u>

**NOTE 3 - Ejendomsskatter og offentlige afgifter**

Ejendomsskatter .....	60.982	60
Renovation .....	32.652	32
Vandafgift .....	67.344	63
	<u>160.978</u>	<u>155</u>

**NOTE 4 - Vicevært og renholdelse**

Vicevært og trappevask m.m. ....	70.870	73
Lønsumsafgift .....	2.728	0
Containere .....	0	8
	<u>73.598</u>	<u>81</u>

**NOTE 5 - Forsikringer**

Ejendomsforsikring .....	25.989	25
Arbejdsskade m.m. ....	764	1
	<u>26.753</u>	<u>26</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET FOR 2000

	<u>2000</u>	1999 (t.kr.)
<b>NOTE 6 - Administration</b>		
Administrationshonorar .....	56.661	56
Advokathonorar .....	8.875	0
Bestyrelse, diverse udlæg .....	0	1
Mødeudgifter .....	3.321	4
Kontorhold, porto og gebyrer .....	5.933	4
Revision, årsregnskab m.m. ....	16.875	17
Varmeregnskab .....	7.281	7
Arbejdsweekend .....	815	0
Kontingenter .....	10.402	0
Varmeandel, ejendom .....	1.737	0
	<u>111.900</u>	<u>89</u>

<b>NOTE 7 - Vedligeholdelse</b>		
Reetablering af dampspærre .....	63.750	
VVS .....	5.752	
El-installatør .....	1.317	
Varmeanlæg, radiatorer m.m. ....	4.799	
Materialer m.m. ....	7.681	
Kloak .....	81.457	
	<u>164.756</u>	<u>66</u>

<b>NOTE 8 - Købspris, ejendom</b>		
Købspris .....	4.852.977	4.853
Låneomkostninger .....	476.694	477
Skødemkostninger .....	147.216	147
	<u>5.476.887</u>	<u>5.477</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET FOR 2000

	<u>2000</u>	<u>1999</u> (t.kr.)
<b>NOTE 9 - Forbedringer</b>		
Tag- og vinduesrenovering:		
Håndværkerudgifter .....	2.578.063	2.578
Rådgivningsudgifter, finansiering m.m. ..	577.901	578
Tilskud .....	3.155.964	3.156
	- 586.373	- 586
	2.569.591	2.570
Udgiftsført renovering .....	- 468.000	- 468
	2.101.591	2.102
Kælderrenovering:		
Håndværkerudgifter .....	391.125	391
Udgiftsført renovering .....	200.000	200
	- 191.125	- 191
Forbedringer ialt .....	<u>2.292.716</u>	<u>2.293</u>

<b>NOTE 10- Finansielle poster</b>				
Lån	Restgæld	Kurs	Kursværdi	Renter
Nykredit 7% ...	4.058.488	99,60	4.042.254	310.763
BG Bank .....	1.819.579	100,00	1.819.579	119.403
	5.878.067		5.861.833	430.166
Renteudgifter, øvrige banklån .....				8.399
				438.565
Renteindtægter, bank og giro ..				5.531
Tilskud byfornyelse .....			83.316	- 88.847
			349.718	- 83
			<u>357</u>	<u>357</u>

<b>NOTE 11- Likvide beholdninger</b>			
Kassebeholdning .....		1.517	3
Girokonto .....		2.116	14
Bankkonto .....		442.593	366
		<u>446.226</u>	<u>383</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET FOR 2000

	<u>2000</u>	1999 (t.kr.)
<b>NOTE 12- Skyldige omkostninger</b>		
Dampspærre .....	63.750	0
Antenneregnskab .....	0	16
Revisor .....	16.875	17
Tilbageholdt, fraflyttere .....	1.500	1
Moms .....	2.336	2
A-skat og AM-bidrag .....	2.691	5
Feriepenge, hensættelse .....	5.677	6
Elarbejde, gård .....	1.575	0
Øvrige skyldige omkostninger .....	0	16
	-----	-----
	<u>94.404</u>	<u>63</u>

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET FOR 2001 I KR. 1.000

Driftsbudget	Budget	Resultat	*
	<u>2000</u>	<u>2000</u>	<u>Budget</u> <u>2001</u>
Indtægter:			
Boligaftgifter .....	828	828	832
Lejeindtægter .....	193	188	198
INDTÆGTER IALT .....	<u>1.021</u>	<u>1.016</u>	<u>1.030</u>
Udgifter:			
Ejendomsskatter .....	61	61	61
Renovation .....	36	33	39
Vandafgift .....	64	67	73
El .....	15	14	14
Vicevært og renholdelse .....	70	74	74
Gårdlaug .....	0	8	8
Kajplads .....	8	8	8
Forsikringer .....	26	27	28
Administration .....	58	57	60
Revision og regnskabsassistance ...	18	17	17
Varmeregnskab .....	11	7	8
Øvrige administrationsudgifter ....	10	31	25
Tab m.m., lejere .....	0	16	0
Vedligeholdelse .....	150	165	150
Indvendig vedligeholdelse .....	4	8	3
Renteudgifter .....	531	577	568
Renteindtægter .....	431	439	432
Tilskud byfornyelse .....	6	6	6
Tilskud byfornyelse .....	83	83	83
UDGIFTER IALT .....	<u>873</u>	<u>927</u>	<u>911</u>
ÅRETS RESULTAT .....	148	89	119

(overføres til næste side)

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET FOR 2001 I KR. 1.000

	Budget <u>2000</u>	Resultat <u>2000</u>	Budget <u>2001</u>
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
Årets resultat, jvf. ovenfor .....	148	89	119
<b>Andre ind- og udbetalinger:</b>			
Salg af lejlighed .....	40	39	0
Afdrag på lån .....	- 115	- 113	- 120
Deposita .....	0	- 6	0
Indvendig vedligeholdelse .....	- 0	- 9	- 0
Likviditetsændring ialt .....	73	0	- 1
Likviditet primo .....	345	345	345
Likviditet ultimo (arbejdskapital)	<u>418</u>	<u>345</u>	<u>344</u>

**Arbejdskapitalen kan specificeres således:**

Omsætningsaktiver, jævnfør side 5 (excl. usolgte andele) .....	463
Kortfristet gæld, jævnfør side 6 .....	- 118
	<u>345</u>

\*

Bestyrelsen påtænker at udarbejde et forslag om iværksættelse af et renoveringsprojekt i år 2001. Projektet omfatter renovering af tag og facade.

Forslaget vil blive fremlagt på den ordinære generalforsamling i april 2001.

Indtægter og udgifter efter gennemførelsen af projektet er ikke medtaget i ovennævnte budget for år 2001.

## LEJLIGHEDSSPECIFIKATION FOR EJENDOMMEN

Nr.	Navn på beboere	Erhv.	L	m <sup>2</sup>	Indskud
1	Peter Schandorf .....	Erhv.	L	80	
2	Pernille Bruhn .....	Erhv.	L	57	
3	Pernille Bruhn .....	Erhv.	L	76	
4	Kristine Broberg .....	1.th.	A	46	34.500
5	Mette Katrine Rose .....	1.th.	A	46	34.500
6	Maibritt Nørrevang .....	2.tv.	A	46	34.500
7	Ole Steen Olsen .....	2.h.	A	46	34.500
8	Dorrit Neergaard .....	3.tv.	A	46	34.500
9	Hans Gorm Norden .....	3.th.	A	46	34.500
10	Jan R. Rasmussen & Franz Pihl	4.	A	92	69.000
12	Erik B. Lyon .....	5.th.	A	46	34.500
13	Lene Jespersen .....	5.tv.	A	46	34.500
14	Ulla Jensen .....	1.th.	A	46	34.500
15	Else Henriksen .....	2.tv.	A	76	57.000
16	Anna-Louise Breinholdt .....	2.th.	A	46	34.500
17	Sara Carstensen .....	3.tv.	A	76	57.000
19	Birgit Graulund .....	3.th.	L	46	
20	Hanne Jensen & Peter Englund	4.	A	122	91.500
21	Jørgen H. Larsen .....	5.th.	A	46	34.500
22	Barbara Becker .....	5.tv.	A	75	57.000
23	Willy Schønberg .....	St.th.	A	16	12.000
24	Ida Thuesen .....	St.tv.	A	45	33.750
25	Desmond Dermontt .....	1.th.	A	45	33.750
26	Rune Tams & Erik Tams .....	1.tv.	A	45	33.750
27	Pernille Bruhn .....	3.th.	A	45	33.750
28	Rasmus Mencke .....	2.th.	A	45	33.750
29	Hannah Madsen .....	2.tv.	A	45	33.750
30	Jeannette Marcenaro .....	3.tv.	A	45	33.750
31	Jesper Overgård & Sanne Buhl	4.	A	90	67.500
33	Edzard Nyegaard .....	5.tv.	A	45	33.750
34	Sofie G. Andersen .....	5.th.	A	45	33.750
37	Marianne G. Jacobsen .....	1.tv.	A	46	34.500
38	Per & Jytte Oortgiese .....	1.th.	A	66	49.500
40	Henrik Lund & Lis Jensen .....	2.	A	112	84.000
42	Paul Mayer .....	3.	A	112	84.000
45	Susanne Lohse .....	1.th.	A	46	34.500
46	John Flynn .....	1.tv.	A	46	34.500
47	Anne Marie T. Andersen .....	2.tv.	L	46	
48	Esben Jensen .....	2.th.	A	46	34.500
49	Pernille Oortgiese .....	3.th.	A	46	34.500
50	Lasse Knudsen .....	3.tv.	A	46	34.500
51	Kim Hansen .....	1.tv.	A	76	57.000

-----  
1.575.750

Andelshavere ..... 2.101 m<sup>2</sup> F = Formand  
 Lejere ..... 305 m<sup>2</sup> B = Bestyrelse

-----  
2.406 m<sup>2</sup> L = Lejere  
 -----  
 A = Andelshavere