



STATUSBOG

REVISIONSFIRMAET

BENNY JENSEN & J. GILBERT NIELSEN

ANDELSBOLIGFORENINGEN

"VED KAJEN"

ÅRSRAPPORT FOR 2002

12. REGNSKABSÅR

Vedtaget på foreningens generalforsamling 9,4 2003

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
Ledelsepåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance:	
Aktiver	5
Passiver	6
Andelskroneberegning	7
Noter	8
Drifts- og likviditetsbudget 2003	12
Lejlighedsspecifikation	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2002 for Andelsboligforeningen Ved Kajen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

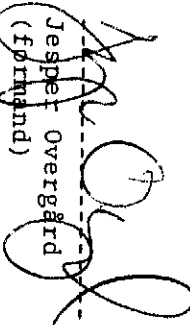
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

9/4

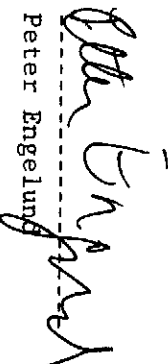
2003

I bestyrelsen:

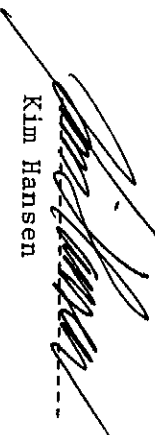


Jesper Overgaard
(formand)

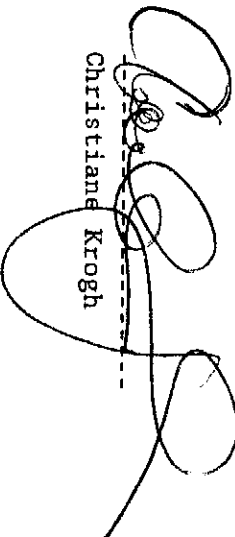
Per Oortgiесе



Peter Englund



Kim Hansen



Christiane Krogh

REVISIONSPÅTEGNING**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ved Kajen**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Ved Kajen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2002.

Foreningens ledelse har ansvar for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udført, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2002 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2002 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. februar 2003

REVISIONSFIRMAET

Benny Jensen & J. Gilbert Nielsen A/S


Benny Jensen

Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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 2002.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2002.

Vedligeholdelse, kr. 58.820, 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. 4.504.497, ialt kr. 9.357.474. Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

PASSIVER:

Prioritetsgæld, kr. 8.658.013, er medtaget til nominal restgæld, hvilket vil sige det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31. december 2002, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2002, ialt kr. 9.085.215.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2002

	NOTE	2002	2001 (t.kr.)
INDTÆGTER:			
Boligaftifter		992.151	925
Lejeindtægter	1	200.395	196
Andre indtægter	2	1.890	20
		1.194.436	1.141
Hensat indvendig vedligeholdelse		-3.128	-3
Indtægter ialt		1.191.308	1.138
OMKOSTNINGER:			
Fjendoms-skatter og offentlige afgifter	3	186.251	172
EI		10.455	14
Vicevært og renholdelse	4	70.920	87
Kajplads		6.513	6
Forsikringer	5	34.184	31
Administration	6	102.924	116
Vedligeholdelse	7	58.820	46
Omkostninger ialt		470.067	472
RESULTAT FØR RENTER OG EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER		721.241	666
Rentendgifter	11	-603.610	-514
Tilskud, byfornyelse	11	83.316	83
Renteindtægter		87.091	55
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		288.038	290
Ekstraordinære udgifter.....	8	-1.592.472	-356
		-1.304.434	-66
Skat af årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.304.434</u>	<u>-66</u>

Årets resultat, kr. -1.304.434, foreslås overført til næste år.

Årets afdrag udgør kr. 116.742 og resultatet af ordinær drift efter betaling af afdrag udgør kr. 171.296.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2002

	AKTIVER		
	NOTE	2002	2001 (t.kr.)
ANLÆGSAKTIVER			
Ejendommen Overgaden oven Vandet 4 m.fl.:			
Købspris	9	5.476.887	5.477
Forbedringer	10	3.880.587	2.293
EJENDOMMEN IALT		<u>9.357.474</u>	<u>7.770</u>
Depositum		<u>10.020</u>	<u>10</u>
ANLÆGSAKTIVER IALT		<u>9.367.494</u>	<u>7.780</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Forudbetalte omkostninger		5.026	37
Tilgodehavende husleje og varme		7.479	8
Likvide beholdninger	12	<u>274.485</u>	<u>3.211</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER IALT		<u>286.990</u>	<u>3.256</u>
AKTIVER IALT		<u>9.654.484</u>	<u>11.036</u>

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

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2002

		NOTE	2002	2001 (t.kr.)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
Andelskapital			1.575.750	1.576
(opgjort som 2.101 m ² à kr. 750)				
Reserver:				
Merværdi ved salg af andele			21.038	21
Overført fra tidligere år			528.451	595
Årets resultat			-1.304.434	-67
EGENKAPITAL IALT			820.805	2.125
FREMMEKAPITAL				
LANGFRISTET GÆLD				
Prioritetsgæld	11		8.658.013	8.775
Deposita og forudbetalt husleje			51.763	50
Indvendig vedligeholdelse			17.617	14
LANGFRISTET GÆLD IALT			8.727.393	8.839
KORTFRISTET GÆLD				
Forudindbetalt husleje			4.345	3
Varmeregnskab 2002/03:				
A conto indbetalt			127.673	
- afholdt varmeudgifter			-101.916	26
Skyldige omkostninger	13		76.184	43
KORTFRISTET GÆLD IALT			106.286	72
FREMMEKAPITAL IALT			8.833.679	8.911
PASSIVER IALT			9.654.484	11.036

ANDELSKRONBEREGNING PR. 31. DECEMBER 2002

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) Anskaffelssummen	9.357.474
b) Kontant handelsværdi som udlejningsejendom	9.350.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. januar 2002	10.800.000
d) Offentlig vurdering fra 1981 + 22%	-

Salgsprisen beregnes efter bestyrelsens forslag ved anvendelse af princip C.

Egenkapital, jvf. regnskabet	820.805
Offentlig vurdering pr. 1.1.2002	10.800.000
Ejendomsværdi ifølge regnskab	<u>9.357.474</u>
Prioritetsgæld ifølge regnskab	8.658.013
Prioritetsgæld opgjort til kursværdi	<u>9.085.215</u>
Hensat til vedligeholdelse	<u>-165.834</u>
VÆRDI TIL FORDELING PÅ SOLGTE ANDELE	<u>1.670.295</u>

Der er ialt solgt 2.101 m² til andelshaverne.

Andelsværdien kan herefter maksimalt opgøres til (1.670.295 : 2.101 m²) eller kr. 795 pr. m² (kurs 106), svarende til den fastsatte værdi sidste år.

NOTER

	<u>2002</u>	<u>2001</u> <u>(t.kr.)</u>
NOTE 1 - Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	36.530	36
Lejeindtægter, erhvervslejemål	131.630	129
Kajpladsleje	--32.235	--31
	<u>==200.395</u>	<u>==196</u>

NOTE 2 - Andre indtægter		
Overskud, antenneregnskab	1.890	17
Gebyr	0	1
Diverse indtægter	--0	--3
	1.890	21
Tilbagebetalt bådpladsleje	0	1
	<u>==1.890</u>	<u>==20</u>

NOTE 3 - Ejendomsskatter og offentlige afgifter		
Ejendomsskatter	66.412	61
Renovation	38.648	38
Vandafgift	--81.191	--73
	<u>==186.251</u>	<u>==172</u>

NOTE 4 - Vicevært og renholdelse		
Vicevært og trappevask m.m.	66.017	81
Lønsumsafgift	3.374	4
Rengøringsartikler m.m.	--1.529	--2
	<u>==70.920</u>	<u>==87</u>

NOTE 5 - Forsikringer		
Ejendomsforsikring	32.328	28
Arbejdsskade m.m.	--1.856	--3
	<u>==34.184</u>	<u>==31</u>

NOTER

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(t.kr.)	(t.kr.)
NOTE 6 - Administration		
Administrationshonorar	60.291	59
Telefongodtgørelse	2.380	2
Mødeudgifter	775	4
Kontorhold, porto og gebyrer	8.594	7
Revision, årsregnskab m.m.	17.250	16
Varmeregnskab	8.236	8
Vuderingshonorar	0	15
Kontingenter og kursus	5.130	5
Diverse	268	0
	<u>102.924</u>	<u>116</u>

NOTE 7 - Vedligeholdelse		
Malerarbejde	4.000	
Vinduesbeslag	3.376	
VVS	13.755	
Elektrolyse	6.269	
Varmeanlæg	1.112	
Trykbeholdere	20.998	
Måterialer m.m.	5.684	
Dørtelefon	3.626	
	<u>58.820</u>	<u>46</u>

Note 8 - Ekstraordinære udgifter		
Udgifter til tag- og facaderenovering samt fugtsikring	3.147.943	
Udgifter til byggesagsadministration	27.800	
Omkostninger ved omprioritering	4.600	
	<u>3.180.343</u>	
Andel af renoveringsudgifter overført til forbedringer	1.587.871	
	<u>1.592.472</u>	<u>356</u>

NOTER

NOTE 9 - Købspris, ejendom

2002

Købspris	4.852.977
Låneomkostninger	476.694
Skødeomkostninger	<u>147.216</u>
	<u><u>5.476.887</u></u>

NOTE 10 - Forbedringer

Tag- og vinduesrenovering (1994/95):	
Håndværkerudgifter	2.578.063
Rådgivningsudgifter, finansiering m.m.	<u>577.901</u>
Tilskud	3.155.964
	<u>-586.373</u>
	2.569.591
Udgiftsført renovering	<u>-468.000</u>
	<u>2.101.591</u>
Kælderrenovering (1996):	
Håndværkerudgifter	391.125
Udgiftsført renovering	<u>200.000</u>
	<u>191.125</u>
Facaderrenovering m.m. (2002):	
Andel af håndværkerudgifter	1.573.971
Andel af rådgivningsudgifter	<u>13.900</u>
	<u>1.587.871</u>
Forbedringer ialt	<u><u>3.880.587</u></u>

NOTER

NOTE 11 - Finansielle poster

Lån	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi	Renter
RD, 6%	2.926.659	3.124.626	100,00	3.124.626	207.576
RD, 6%	1.777.463	1.897.695	100,00	1.897.695	126.068
RD, 6%	<u>3.953.891</u>	<u>4.062.894</u>	100,00	<u>4.062.894</u>	<u>269.966</u>
	8.658.013	9.085.215		<u>9.085.215</u>	603.610
Renteindtægter, bank og giro				87.091	
Tilskud byfornyelse				<u>83.316</u>	<u>170.407</u>
					<u>433.203</u>

Betalte afdrag i årets løb udgør kr. 116.742.

NOTE 12 - Likvide beholdninger

Kassebeholdning	5.000
Girokonto	2.268
Bankkonti	<u>267.217</u>
	<u>274.485</u>

NOTE 13 - Skyldige omkostninger

Facaderenovering	50.000
Afregning, fraflytter	5.000
Revisor	17.250
Moms	1.199
A-skat og AM-bidrag m.m.	1.886
Lønsumsafgift	<u>849</u>
	<u>76.184</u>

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET FOR 2003 I KR. 1.000

Driftsbudget	Budget <u>2002</u>	Resultat <u>2002</u>	Budget <u>2003</u>
Indtægter:			
Boligaftgifter	992	992	992
Lejeindtægter	201	200	204
Andre indtægter	0	2	0
INDTÆGTER IALT	<u>1.193</u>	<u>1.194</u>	<u>1.196</u>
Udgifter:			
Ejendomsskatter	66	66	71
Renovation	39	39	37
Vandafgift	81	81	66
El	16	10	12
Vicevært og renholdelse	80	71	80
Kajplads	7	6	7
Forsikringer	37	34	37
Administration	61	60	62
Revision og regnskabsassistance ...	17	17	18
Varmeregnskab	8	8	8
Øvrige administrationsudgifter	35	18	25
Vedligeholdelse	100	59	100
Indvendig vedligeholdelse	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
	550	472	526
Renteudgifter (efter omprioritering 31/3 2003)	604	604	551
Renteindtægter	-40	-87	0
Tilskud byfornyelse	-83	-83	-73
Ordinære udgifter ialt	<u>1.031</u>	<u>906</u>	<u>1.004</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	162	288	192
Tag- og facaderenovering m.m.	-3.375	-1.592	-650
Hensættelse til trappemaling	-160	0	-160
ÅRETS RESULTAT	<u>-3.373</u>	<u>-1.304</u>	<u>-618</u>
(overføres til næste side)			

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET FOR 2003 I KR. 1.000

	Budget <u>2002</u>	Resultat <u>2002</u>	Budget <u>2003</u>
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Årets resultat, jvf. ovenfor	-3.373	-1.304	-618
Andre ind- og udbetalinger:			
Forbedringer	0	-1.588	0
Låneoptagelse og afdrag	-116	-117	-144
Deposita	0	1	0
Indvendig vedligeholdelse	0	3	0
Likviditetss ændring ialt	-3.489	-3.005	-762
Likviditet primo	3.186	3.186	181
Likviditet ultimo (arbejdskapital).	-303	181	-581
Kassekredit maksimum			300
Til disposition			-281
Arbejdskapitalen kan specificeres således:			
Omsætningsaktiver, jævnfør side 5		287	
Kortfristet gæld, jævnfør side 6		-106	
		<u>181</u>	

LEJLIGHEDSSPECIFIKATION FOR EJENDOMMEN

Nr.	Navn på beboere		Erhv.	L	m ²	Indskud
1	Peter Schandorf		Erhv.	L	80	
2	Pernille Bruhn		Erhv.	L	57	
3	Pernille Bruhn		Erhv.	L	76	
4	Kristine Broberg		1.tv.	A	46	34.500
5	Mette Katrine Rose		1.th.	A	46	34.500
6	Malbritt 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	Sune 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	Elise 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	Rudi De Groof		3.th.	L	46	
20	Hanne Jensen & Peter Engeland		4.	A	122	91.500
21	Pernille Bruhn		5.th.	A	46	34.500
22	Nana Reimers		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 Dermont		1.th.	A	45	33.750
26	Mikkel Hartmann-Petersen		1.tv.	A	45	33.750
27	Jeanette Marcenaro		3.	A	90	67.500
28	Henrik Jeppesen		2.th.	A	45	33.750
29	Hannah Madsen		2.tv.	A	45	33.750
31	Jesper Overgård & Sanne Buhl		4.	A	90	67.500
33	Jesper Domela & Helene Faurby		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	Esbjen 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 m²

F = Formand

305 m²

B = Bestyrelse

2.406 m²

L = Lejere

A = Andelshavere