



Revision 2100

ANDELSBOLIGFORENINGEN VED KAJEN

ÅRSRAPPORT FOR 2004

(14. regnskabsår)

Vedtaget på foreningens generalforsamling / 2005

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Andelskroneberegning	7
Noter	8
Budget 2005	12
Lejlighedsspecifikation	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2004 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 / 2005

I bestyrelsen:

Mikkel Hartmann-Petersen
(formand)

Peter Engelund

Mette Rose

Jesper Overgaard

Jeanette Marcenaro

REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ved Kajen.

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Ved Kajen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2004, der aflægges efter årsregnskabsloven.

Foreningens ledelse har ansvaret 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 udøvet, 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 2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. marts 2005
Revisionsfirmaet Benny Jensen A/S

Benny Jensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSE

Husleje, boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om huslejen m.v. er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2004.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2004.

Vedligeholdelse, kr. 121.745 er den omkostning der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen er bragt i en bedre stand end ved foreningens køb i 1991.

BALANCEN

Aktiver

Ejendommen matr.nr. 447 og 448 Christianshavns Kvarter, Overgade oven Vandet 4, 4A m.fl., 1415 København K, er bogført til ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2004. Opskrivning af ejendommen er tillagt foreningens egenkapital.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2004
(INKL. BUDGET FOR 2004)

Note	Budget 2004 (t.kr.)	2004	2003 (t.kr.)
	INDTÆGTER		
	992	990.341	992
1	212	214.998	209
2	<u>0</u>	<u>2.004</u>	<u>6</u>
	1.204	1.207.343	1.207
	<u>-3</u>	<u>-3.220</u>	<u>-3</u>
	<u>1.201</u>	<u>1.204.123</u>	<u>1.204</u>
	NETTOINDTÆGTER I ALT		
	OMKOSTNINGER		
3	187	186.196	168
	13	3.262	28
4	95	84.358	91
	46	46.599	40
	7	12.650	7
5	116	123.641	109
6	0	0	5
7	<u>100</u>	<u>121.745</u>	<u>93</u>
	<u>564</u>	<u>578.451</u>	<u>541</u>
	OMKOSTNINGER I ALT		
	637	625.672	663
	-521	-545.893	-547
	62	62.488	73
	<u>0</u>	<u>7.730</u>	<u>1</u>
	178	149.997	190
8	-250	-192.880	-670
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-72</u>	<u>-42.883</u>	<u>-480</u>
	ÅRETS RESULTAT		

Årets resultat, kr. -42.883 foreslås overført til næste år.

Årets afdrag udgør kr. 165.236 og resultatet af ordinær drift efter betaling af afdrag udgør kr. -15.239.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2005

AKTIVER

Note		2004	2003 (t.kr.)
	ANLÆGSAKTIVER		
	Ejendommen Overgaden oven Vandet 4 m.fl.		
9	Købspris	5.476.887	5.477
10	Forbedringer	4.098.682	4.099
	Opskrivning	<u>8.024.431</u>	<u>0</u>
	Ejendommen i alt	<u>17.600.000</u>	<u>9.576</u>
	Depositum	<u>14.529</u>	<u>10</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>17.614.529</u>	<u>9.586</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Forudbetalte omkostninger	46.163	5
	Andre tilgodehavender	0	12
	Tilgodehavende, beboere	3.800	0
11	Likvide beholdninger	<u>1.123.234</u>	<u>16</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.173.197</u>	<u>33</u>
	AKTIVER I ALT	<u>18.787.726</u>	<u>9.619</u>

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

Foreningen kautionerer for andelshavernes lån til indskud på i alt maksimalt kr. 82.092.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2004

PASSIVER

Note		2004	2003 (t.kr.)
	EGENKAPITAL		
	Andelskapital	1.575.750	1.576
	(opgjort som 2.101 m ² a kr. 750)		
	Reserver:		
	Opskrivning	8.024.431	0
	Kursregulering	-289.738	0
	Merværdi ved salg af andele	21.039	21
	Overført fra tidligere år	-1.254.987	-776
	Årets resultat	<u>-42.883</u>	<u>-479</u>
	EGENKAPITALI ALT	<u>8.033.612</u>	<u>342</u>
	FREMMEKAPITAL		
	Langfristet gæld		
12	Prioritetsgæld	10.511.362	8.959
	Forudbetalt husleje og deposita	76.757	74
	Indvendig vedligeholdelse	<u>12.857</u>	<u>10</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>10.600.976</u>	<u>9.043</u>
	Kortfristet gæld		
	Bankgæld	0	28
	Forudindbetalt husleje	0	7
	Varmeregnskab 2004/05		
	A conto indbetalt	135.360	
	Varmeomkostninger	<u>92.257</u>	39
13	Skyldige omkostninger	<u>110.035</u>	<u>160</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>153.138</u>	<u>234</u>
	FREMMEKAPITAL I ALT	<u>10.754.114</u>	<u>9.277</u>
	PASSIVER I ALT	<u>18.787.726</u>	<u>9.619</u>

ANDELSKRONEBEREGNING PR. 31. DECEMBER 2004

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

a) Anskaffessummen	9.575.569
b) Kontant handelsværdi som udlejningsejendom	17.500.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2004	17.600.000
d) Offentlig vurdering fra 1981 + 22%	-

Andelsværdien beregnes efter bestyrelsens forslag ved anvendelse af princip c.

Egenkapital ifølge årsrapporten	8.033.612
Hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder, herunder fugtsikring, trappemaling m.m.	<u>-890.212</u>
Værdi til fordeling på solgte andele	<u>7.143.400</u>

Der er i alt solgt 2.101 m² til andelshaverne.

Andelenes værdi kan maksimalt opgøres til (7.143.400 : 2.101) eller kr. 3.400 pr. m². Pr. 30. april 2004 blev andelsværdien opgjort til kr. 1.025 pr. m².

NOTER

	2004	2003 (t.kr.)
Note 1 Lejeindtægter m.m.		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	37.255	37
Lejeindtægter, erhvervslejemål	145.651	140
Kajpladsleje	<u>32.092</u>	<u>32</u>
	<u>214.998</u>	<u>209</u>
 Note 2 Andre indtægter		
Overskud, antenneregnskab	2.004	2
Diverse indtægter	<u>0</u>	<u>4</u>
	<u>2.004</u>	<u>6</u>
 Note 3 Ejendomsskatter m.m.		
Ejendomsskat	74.684	71
Vandafgift	70.783	57
Renovation m.m.	<u>40.729</u>	<u>40</u>
	<u>186.196</u>	<u>168</u>
 Note 4 Vicevært og renholdelse		
Vicevært og trappevask m.m.	75.704	88
Lønsumsafgift	2.903	3
Vinduespudsning m.m.	<u>5.751</u>	<u>0</u>
	<u>84.358</u>	<u>91</u>

NOTER

	2004	2003 (t.kr.)
Note 5 Administration		
Administrationshonorar	63.672	62
Mødeudgifter og gaver	2.993	5
Kontorhold, porto og gebyrer	5.670	8
Ejendomsvurdering	15.000	0
Telefongodtgørelse	2.120	2
Kontingent	5.434	5
Varme	492	0
Revision, årsrapport, m.m.	18.250	18
Varmeregnskab	9.310	9
Diverse	<u>700</u>	<u>0</u>
	<u><u>123.641</u></u>	<u><u>109</u></u>
 Note 6 Tab på bådplads		
Lejetab	0	2
Sagsomkostninger	<u>0</u>	<u>3</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>5</u></u>
 Note 7 Vedligeholdelse		
Duesikring	15.000	
Snedker og tømrer	4.200	
Gårdsplads og vej inkl. regulering 2003	-5.978	
VVS	50.020	
Glarmester	4.681	
El-installatør	18.030	
Elektrolyse	6.800	
Varmeanlæg	16.992	
Kloakarbejde	3.645	
Diverse	<u>8.355</u>	
	<u><u>121.745</u></u>	<u><u>93</u></u>

NOTER

2004

Note 8 Ekstraordinære omkostninger

Fugtskade, facade	15.980
Facaderenovering, rest	58.038
Projektudgifter, renovering af trapper	107.810
Omkostninger og kursgevinst, omprioritering	<u>11.052</u>
	<u>192.880</u>

Note 9 Købspris, ejendom

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

Note 10 Forbedringer

Tag- og vinduesrenovering (1994 / 1995):	
Håndværksomkostninger	2.578.063
Rådgivningsomkostninger, finansiering, m.m.	<u>577.901</u>
	3.155.964
Tilskud	<u>-586.373</u>
	2.569.591
Udgiftsført renovering	<u>-468.000</u>
	<u>2.101.591</u>
Kælderrenovering (1996):	
Håndværkeromkostninger	391.125
Udgiftsført renovering	<u>200.000</u>
	<u>191.125</u>
Facaderenovering m.m. (2002 / 2003):	
Andel af håndværkeromkostninger	1.792.066
Andel af byggesagsadministration	<u>13.900</u>
	<u>1.805.966</u>
Forbedringer i alt	<u>4.098.682</u>

NOTER

2004

Note 11 Likvide beholdninger

Kassebeholdning	2.000
Girokonto	671
Bankkonto	<u>1.120.563</u>
	<u>1.123.234</u>

Note 12 Finansielle poster

Lån	Pantebrevs- restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi	Renter
RD	0	0	0	0	174.555
RD					
4,3%	3.997.690	3.997.690	100,05	3.999.689	48.298
RD					
5%	4.881.702	5.102.594	100,00	5.102.594	287.375
RD					
5%	<u>1.342.232</u>	<u>1.409.079</u>	100,00	<u>1.409.079</u>	<u>33.573</u>
	<u>10.221.624</u>	<u>10.509.363</u>		<u>10.511.362</u>	543.801
Renteudgifter, bank					<u>2.092</u>
					545.893
Renteindtægter, GI og bank m.m.				7.730	
Tilskud byfornyelse				<u>62.488</u>	<u>-70.218</u>
					<u>475.675</u>

Betalte afdrag i årets løb udgør kr. 165.236.

Note 13 Skyldige omkostninger

Projektudgifter, renovering af trapper	58.285
Erik K. Jørgensen	26.350
Revisor	18.250
Moms	3.317
A-skat m.m.	1.159
Diverse	<u>2.674</u>
	<u>110.035</u>

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET FOR 2005 I 1.000 KR.

	Budget 2005
DRIFTSBUDGET	
Indtægter:	
Boligafgifter	992
Lejeindtægter	218
Andre indtægter	<u>0</u>
Indtægter i alt	<u><u>1.210</u></u>
Omkostninger:	
Ejendomsskatter	78
Renovation	43
Vandafgift	72
EI	13
Vicevært og renholdelse	90
Kajplads	7
Forsikringer	47
Administration	66
Revision og regnskabsassistance	19
Varmeregnskab	9
Øvrige administrationsomkostninger	20
Vedligeholdelse	100
Indvendig vedligeholdelse	<u>3</u>
	567
Renteomkostninger	512
Ydelse nyt lån for tiden 1. april - 31. december 2005	22
Tilskud byfornyelse	<u>-52</u>
Ordinære omkostninger i alt	1.049
Udsugning i kældre	<u>31</u>
Omkostninger i alt	<u><u>1.080</u></u>
Årets resultat	130
(overføres til næste side)	

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET FOR 2005 I 1.000 KR. (fortsat)

	Budget 2005
LIKVIDITETSBUDGET (arbejds kapital)	
Årets resultat, jf. foranstående	130
Andre ind- og udbetalinger:	
Rest, trapperenovering	-1.765
Afdrag	-148
Lån	<u>522</u>
Likviditetsændring i alt	-1.261
Likviditet primo	<u>1.009</u>
Likviditet ultimo (arbejds kapital)	-252
Kassekredit maksimum	<u>300</u>
Til disposition	<u><u>48</u></u>

LEJLIGHEDSSPECIFIKATION FOR EJENDOMMEN

Nr.	Navn på beboere			m ²	Indskud
1	Steen Friis Design	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	Mie Vilhelmsen & Morten Larsen	2. tv.	A	46	34.500
7	Fie Lindhardt & Kristian Johannesen	2. th.	A	46	34.500
8	William Bülow	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	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	Rudi De Groof	3. th.	L	46	
20	Hanne Jensen & Peter Engelund	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	Tina Sørensen	St. tv.	A	45	33.750
25	Desmond Dermontt	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	Christian Frikov	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	Sidsel 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	John Flynn	1. tv.	A	92	69.000
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
Lejere

2.101 m²
305 m²

2.406 m²

F = Formand
B = Bestyrelse

L = Lejere
A = Andelshavere