



ANDELSBOLIGFORENINGEN VED KAJEN

ÅRSRAPPORT FOR 2008

(18. regnskabsår)

Vedtaget på foreningens generalforsamling 13/5 2009

Dirigent:

Kontorfællesskab mellem de statsautoriserede revisionsfirmaer

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Andelskroneberegning	7
Noter	8
Budget 2009	12
Lejlighedsspecifikation	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 for Andelsboligforeningen Ved Kajen.

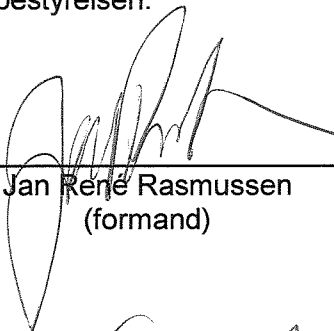
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 / 2009

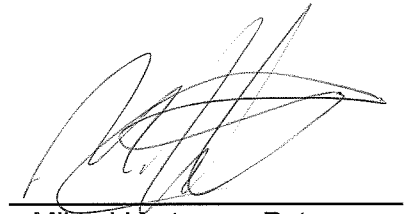
I bestyrelsen:



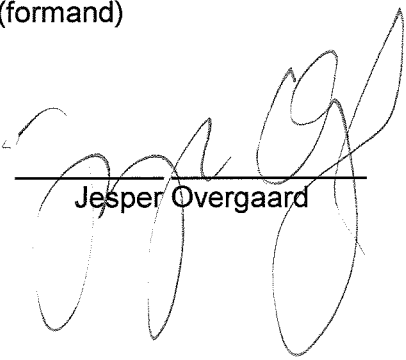
Jan René Rasmussen
(formand)



Peter Engelund



Mikkel Hartmann-Petersen



Jesper Overgaard

Mie Høj Vilhelmsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ved Kajen

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Ved Kajen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25. februar 2009
Revisionsfirmaet Benny Jensen A/S


Benny Jensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2008 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

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 2008.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2008.

Vedligeholdelse, kr. 42.430 er den omkostning der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, 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 værdiansat til ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2008 svarende til kr. 33.500.000. Nedskrivningen af ejendommen på kr. 4.000.000 er henført til foreningens egenkapital.

Det bør bemærkes, at ejendommens regnskabsmæssige værdi ikke udgør ejendommens handelsværdi.

Passiver

Prioritetsgæld, kr. 10.176.486, er den nominelle restgæld, hvilket vil sige det beløb, foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31. december 2008, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2008, i alt kr. 9.998.225. I årsrapporten er prioritetsgælden optaget til kursværdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2008
(INKL. BUDGET FOR 2008)**

Note	Budget 2008 (t.kr.)	2008	2007 (t.kr.)
INDTÆGTER			
	1.104	1.120.627	1.074
1	<u>244</u>	<u>250.559</u>	<u>244</u>
	1.348	1.371.186	1.318
	<u>-4</u>	<u>-3.496</u>	<u>-4</u>
	<u>1.344</u>	<u>1.367.690</u>	<u>1.314</u>
NETTOINDTÆGTER I ALT			
 OMKOSTNINGER			
2	214	227.774	202
	41	24.937	42
3	95	103.165	95
	55	46.363	51
	0	611	2
	8	9.315	7
4	131	124.504	115
5	<u>120</u>	<u>42.430</u>	<u>24</u>
	<u>664</u>	<u>579.099</u>	<u>538</u>
OMKOSTNINGER I ALT			
	680	788.591	776
	-498	-538.921	-503
	20	20.825	31
	<u>0</u>	<u>75</u>	<u>0</u>
	202	270.573	304
6	0	-4.500	-11
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>202</u>	<u>266.073</u>	<u>293</u>
ÅRETS RESULTAT			

Årets resultat, kr. 266.073 foreslås overført til næste år.

Årets afdrag udgør kr. 221.025 og resultatet af ordinær drift efter betaling af afdrag udgør kr. 49.548.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008

AKTIVER			
Note		2008	2007 (t.kr.)
	ANLÆGSAKTIVER		
	Ejendommen Overgaden oven Vandet 4 m.fl.		
7	Købspris	5.476.887	5.477
8	Forbedringer	5.050.909	5.051
	Opskrivning	<u>22.972.204</u>	<u>26.972</u>
	Ejendommen i alt	<u>33.500.000</u>	<u>37.500</u>
	Depositum	<u>7.431</u>	<u>7</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>33.507.431</u>	<u>37.507</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Forudbetalte omkostninger	46.163	46
	Andre tilgodehavender	4.400	18
9	Likvide beholdninger	<u>14.204</u>	<u>2</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>64.767</u>	<u>66</u>
	AKTIVER I ALT	<u>33.572.198</u>	<u>37.573</u>

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

Foreningen kautionerer for andelshavernes lån til indskud på i alt maksimalt kr. 69.840.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008

PASSIVER			
Note		2008	2007 (t.kr.)
	EGENKAPITAL		
	Andelskapital (opgjort som 2.101 m ² a kr. 750)	1.575.750	1.576
	Reserver:		
	Opskrivning	22.972.204	26.972
	Kursregulering	178.261	372
	Merværdi ved salg af andele	21.039	21
	Overført fra tidligere år	-1.745.610	-2.038
	Årets resultat	<u>266.073</u>	<u>292</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>23.267.717</u>	<u>27.195</u>
	FREMMEKAPITAL		
	Langfristet gæld		
10	Prioritetsgæld	9.998.225	10.025
	Forudbetalt husleje og deposita	89.150	87
	Indvendig vedligeholdelse	<u>21.700</u>	<u>18</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>10.109.075</u>	<u>10.130</u>
	Kortfristet gæld		
	Kassekredit	140.021	188
	Forudindbetalt husleje	3.444	0
	Varmeregnskab 2008/09:		
	A conto indbetalt	147.076	
	Varmeomkostninger	<u>-140.830</u>	28
11	Skyldige omkostninger	<u>45.695</u>	<u>32</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>195.406</u>	<u>248</u>
	FREMMEKAPITAL I ALT	<u>10.304.481</u>	<u>10.378</u>
	PASSIVER I ALT	<u>33.572.198</u>	<u>37.573</u>

ANDELSKRONEBEREGNING PR. 31. DECEMBER 2008

Til beregning af den størst mulige salgspris 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	-
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008	33.500.000
d) Offentlig vurdering fra 1981 + 22%	-

Andelsværdien beregnes efter bestyrelsens forslag ved anvendelse af princip c.

Egenkapital ifølge årsrapporten	<u>23.267.717</u>
Værdi til fordeling på solgte andele	<u>23.267.717</u>

Der er i alt solgt 2.101 m² til andelshaverne.

Andelenes værdi kan maksimalt opgøres til $(23.267.717 : 2.101)$ eller kr. 11.075 pr. m². Pr. 15. maj 2008 blev andelsværdien opgjort til kr. 11.287 pr. m².

Bestyrelsen foreslår, at andelene pr. 13. maj 2009 sættes til kr. 9.647 pr. m², hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 20.268.347.

NOTER

	2008	2007 (t.kr.)
Note 1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	45.226	45
Lejeindtægter, erhvervslejemål	172.636	166
Kajpladsleje	<u>32.697</u>	<u>33</u>
	<u>250.559</u>	<u>244</u>
Note 2 Ejendomsskatter m.m.		
Ejendomsskat	90.307	86
Vandafgift	94.013	73
Renovation m.m.	<u>43.454</u>	<u>43</u>
	<u>227.774</u>	<u>202</u>
Note 3 Vicevært og renholdelse		
Vicevært og trappevask m.m.	75.706	76
Lønsumsafgift	1.660	2
Rengøring m.m.	<u>25.799</u>	<u>17</u>
	<u>103.165</u>	<u>95</u>
Note 4 Administration		
Administrationshonorar	71.214	69
Mødeudgifter og gaver	9.118	4
Kontorhold, porto og gebyrer m.m.	6.336	5
Ejendomsvurdering	0	0
Kontingent	6.194	6
Revision, årsrapport, m.m.	20.500	20
Varmeregnskab	<u>11.142</u>	<u>11</u>
	<u>124.504</u>	<u>115</u>

NOTER

	2008	2007 (t.kr.)
Note 5 Vedligeholdelse		
Gårdsplads og vej	2.213	1
Ovenlys	7.250	4
El-installatør	4.089	6
Elektrolyse og Elo	7.813	8
Varmeanlæg	13.506	1
Kloak	1.899	0
Glarmester	1.029	0
Diverse	<u>4.631</u>	<u>4</u>
	<u>42.430</u>	<u>24</u>
		2008
Note 6 Ekstraordinære omkostninger		
Omkostninger omprioritering		<u>4.500</u>
		<u>4.500</u>
Note 7 Købspris, ejendom		
Købspris		4.852.977
Låneomkostninger		476.694
Skødeomkostninger		<u>147.216</u>
		<u>5.476.887</u>

NOTER

2008

Note 8 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>
Trapperenovering m.m. (2005):	
Andel af renoveringsomkostninger	855.252
Andel af byggesagsadministration, finansiering	20.716
Fugtsikring, pumpebrønd m.m.	<u>76.259</u>
	<u>952.227</u>
Forbedringer i alt	<u>5.050.909</u>

Note 9 Likvide beholdninger

Kassebeholdning	2.000
Girokonto	<u>12.204</u>
	<u>14.204</u>

NOTER

2008

Note 10 Finansielle poster

Lån	Pantebrevs- restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi	Renter
RD 4,5%	5.989.167	6.265.451	92,25	5.779.878	289.489
RD 5,4%	3.673.361	3.831.019	96,70	3.704.595	215.717
RD	<u>513.958</u>	<u>513.958</u>	99,96	<u>513.752</u>	<u>30.705</u>
	<u>10.176.486</u>	<u>10.610.428</u>		<u>9.998.225</u>	535.911
Renteudgifter, bank					<u>3.010</u>
					538.921
Renteindtægter				75	
Tilskud byfornyelse				<u>20.828</u>	<u>-20.903</u>
					<u>518.018</u>

Betalte afdrag i årets løb udgør kr. 221.025.

Note 11 Skyldige omkostninger

Leverandører m.fl.	9.474
Mellemværende, fraflytter	10.000
Revisor	20.500
Moms	3.124
A-skat m.m.	2.181
Lønsumsafgift	<u>416</u>
	<u>45.695</u>

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET FOR 2009 I 1.000 KR.

	Budget 2009
DRIFTSBUDGET	
Indtægter:	
Boligafgifter	1.137
Lejeindtægter	252
Andre indtægter	<u>0</u>
Indtægter i alt	<u>1.389</u>
Omkostninger:	
Ejendomsskatter	95
Renovation	49
Vandafgift	100
El	30
Vicevært og renholdelse	115
Kajplads	10
Forsikringer	50
Administration	74
Revision og regnskabsassistance	22
Varmeregnskab	12
Øvrige administrationsomkostninger	27
Vedligeholdelse	120
Indvendig vedligeholdelse	4
Renteomkostninger	532
Tilskud byfornyelse	<u>-20</u>
Ordinære omkostninger i alt	<u>1.220</u>
Årets resultat	169
(overføres til næste side)	

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET FOR 2009 I 1.000 KR. (fortsat)

	Budget 2009
LIKVIDITETSBUDGET (arbejdskapital)	
Årets resultat, jf. foranstående	169
Andre ind- og udbetalinger:	
Afdrag	<u>-220</u>
Likviditetsændring i alt	-51
Likviditetsunderskud primo	<u>-134</u>
Likviditet ultimo (arbejdskapital)	-185
Kassekredit maksimum	<u>300</u>
Til disposition	<u><u>115</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	Thomas Rose	1. th.	A	46	34.500	
6	Mie Vilhelmsen & Morten Larsen	2. tv.	A	B	46	34.500
7	Sannie Kofoed Nielsen	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	F	92	69.000
12	Nanna Schottländer	5. th.	A	46	34.500	
13	Martin Walters	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	Morten Hansen	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	B	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	B	45	33.750
27	Jeanette Marcenaro	3.	A	90	67.500	
28	Lotte Stattau	2. th.	A	45	33.750	
29	Christian Frikov	2. tv.	A	45	33.750	
31	Jesper Overgård & Sanne Buhl	4.	A	B	90	67.500
33	Ida Madsen	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 Oortgiese	1. th.	A	66	49.500	
40	Henrik Lund & Lis Jensen	2.	A	112	84.000	
42	Pernille Nørløv	3.	A	112	84.000	
45	John Flynn	1. tv.	A	92	69.000	
47	Anne Marie T. Andersen	2. tv.	L	46		
48	Glen Raavig	2. th.	A	46	34.500	
49	Jytte Oortgiese	3. th.	A	46	34.500	
50	Lasse Knudsen	3. tv.	A	46	34.500	
51	Natascha Schlottmann	1. tv.	A	76	<u>57.000</u>	

1.575.750

Andelshavere
Lejere

2.101 m²
305 m²

F = Formand
B = Bestyrelse

2.406 m²

L = Lejere
A = Andelshavere