



# Revision 2100

Statsautoriserede revisorer  
Benny Jensen  
Kurt Lægård

Østertroegade 62  
2100 København Ø  
Telefon: 3526 5208  
Telefax: 3526 5209

## ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

ANDELSBOLIGFORENINGEN VED KAJEN  
CVR.NR.15 54 10 83  
v/GRUPPE ADVOKATER APS

Åbenrå 31, Boks 63  
1002 København K

19. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling  
den 28 / 4 - 2010

dirigent

*Kontorfællesskab mellem de statsautoriserede revisionsfirmer*

Benny Jensen A/S  
CVR. NR. 17 93 79 87  
info@brevision.com

Kurt Lægård  
CVR. NR. 18 43 70 82  
laegaard@laegaard.dk

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsepåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2009	4
Balance pr. 31. december 2009	5 - 6
Andelskroneberegning pr. 31. december 2009	7
Noter til årsrapporten	8 - 11
Budget for året 2010	12
Lejlighedsspecifikation	13
Opgørelse af skattepligtig indkomst 2009	14

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapport for 2009 for

**ANDELSBOLIGFORENINGEN VED KAJEN**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

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 / - 2010

**Bestyrelse:**

Jan René Rasmussen  
(formand)

Lise Jungreen

Mikkel Hartmann-Petersen

Samie Kofoed Jensen

Mie Høj Wilhelmssen

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ved Kajen.**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Ved Kajen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende ledelsespåtegning, 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 lovgivningen og foreningens vedtægter. 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor 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 væsentlige 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 vurdering 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som 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 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. marts 2010

Revisionsfirmaet Benny Jensen A/S

Benny Jensen

statsautoriseret revisor

Årsrapporten for 2009 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 2009.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2009.

Vedligeholdelse, kr. 186.581 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.

### **Balance**

#### **Aktiver**

Ejendommen matr.nr. 447 og 448 Christianshavns Kvarter, Ovengade oven Vandet 4, 4A m.fl. 1415 København K er værdiansat til ejendomsvurderingen den 1. oktober 2008 svarende til kr. 33.500.000.

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

#### **Passiver**

Prioritetsgæld kr. 9.946.227 er den nominelle restgæld, hvilket vil sige det beløb, foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr.

31. december 2009, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr.

31. december 2009 i alt kr. 10.012.573. I årsrapporten er prioritetsgælden optaget til kursværdi.

Note	Budget 2009	2009	2008	
<b>Indtægter</b>				
1	Boligafgifter	1.137.000	1.154.245	1.120.627
	Lejeindtægter	248.000	260.274	247.063
		<u>1.385.000</u>	<u>1.414.519</u>	<u>1.367.690</u>
<b>Omkostninger</b>				
2	Skatter og afgifter	244.000	224.661	227.774
	Elektricitet	30.000	22.335	24.937
	Forsikringer	50.000	50.340	46.363
	Antenneregnskab		-1.950	611
	Kajplads	10.000	8.522	9.315
3	Viceværter og renholdelse	115.000	102.090	103.165
4	Administration	135.000	107.211	124.504
5	Vedligeholdelse	120.000	98.773	42.430
		<u>704.000</u>	<u>611.983</u>	<u>579.099</u>
	<b>Ordinært resultat før renter</b>	681.000	802.536	788.591
6	Finansieringsindtægter	20.000	10.458	20.903
7	Finansieringsudgifter	-532.000	-536.172	-538.921
	<b>Resultat af ordinær drift</b>	169.000	276.821	270.573
8	Ekstraordinære omkostninger	0	-87.808	-4.500
	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>169.000</u>	<u>189.013</u>	<u>266.073</u>

Årets resultat foreslås overført til næste år. Årets afdrag udgør kr. 230.259, og resultat af ordinær drift efter betaling af afdrag udgør kr. 46.563.

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009  
AKTIVER**

5

Note		31/12 2009	31/12 2008
	<b>Anlægsaktiver:</b>		
	Ejendommen Overgaden oven Vandet 4 m.fl.		
9	Købspris	5.476.887	5.476.887
10	Forbedringer	5.050.909	5.050.909
	Opskrivninger <i>ny vurdering</i> <i>1/6-10 kl. offentlig gørelse</i>	22.972.204	22.972.204
	(Kontantværdi pr. 1. oktober 2008 kr. 33.500.000, heraf grundværdi <i>Feb. marts 2011</i> kr.5.974.800)		
	(Kontantværdi pr. 1. oktober 2006 kr. 37.500.000, heraf grundværdi kr.5.974.800)	33.500.000	33.500.000
	Depositum	7.432	7.431
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.507.432</b>	<b>33.507.431</b>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>		
	Forudbetalte omkostninger	46.163	46.163
	Andre tilgodehavender	1.300	4.400
	Kassebeholdning	2.000	2.000
	Indestående i Danske Bank:		
	Konto nr. 9444 6477593 (postgiro)	3.399	12.204
	Varmeregnskab 2009/2010:		
	Betalt fjernvarme	161.226	
	Indbetalt å conto	-153.186	8.040
	Restancer	24.960	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>85.862</b>	<b>64.767</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>33.593.293</b>	<b>33.572.198</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

6

## PASSIVER

<u>Note</u>	<u>31/12 2009</u>	<u>31/12 2008</u>
<b>Egenkapital:</b>		
11	Andelskapital (opgjort som 2.101 m <sup>2</sup> à kr. 750)	1.575.750
	Reserver	21.691.967
	<u>Egenkapital i alt</u>	<u>23.267.717</u>
<b>Langfristet gæld:</b>		
12	Prioritetsgæld	9.998.225
	Deposita og forudbetalt leje	89.150
	Konti for indvendig vedhægholdelse	21.700
	<u>10.132.552</u>	<u>10.109.075</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		
	Kassekredit	140.021
13	Skyldige omkostninger	45.695
	Forudbetalt husleje	3.444
	Varmeregnskab 2008/2009:	6.246
	<u>248.618</u>	<u>195.406</u>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>10.304.481</b>
	<u>10.381.170</u>	<u>10.304.481</u>
<b>Passiver i alt</b>		
	<u>33.593.293</u>	<u>33.572.198</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.



Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jft. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	9.575.569
b) Kontant handelsværdi som udlejningsejendom	-
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008	33.500.000
	-

Andelsværdien beregnes efter bestyrelsens forslag ved anvendelse af princip c.

**Egenkapital ifølge årsrapporten**

Værdi til fordeling på solgte andele

23.212.124  
23.212.124

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

Andelens værdi kan maksimalt opgøres til (23.212.124 : 2.101) eller kr. 11.048 pr. m<sup>2</sup>.  
Pr. 13. maj 2009 blev andelsværdien opgjort til kr. 9.647 pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen foreslår, at andelene pr. 28. april 2010 sættes til kr. 9.647 pr. m<sup>2</sup>, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 20.272.549.

<u>1</u>	<u>Lejendrægter</u>	2009	2008
	Lejendrægter, beboelseslejemål	45.593	45.226
	Hensat indvendig vedligeholdelse	-3.496	-3.496
	Lejendrægter, erhvervslejemål	185.274	172.636
	Kajpladsleje	32.903	32.697
		<u>260.274</u>	<u>247.063</u>
<u>2</u>	<u>Skatter og afgifter</u>	2009	2008
	Ejendoms-skatter	94.551	90.307
	V andafgift	81.077	94.013
	Renovation m.m.	49.034	43.454
		<u>224.661</u>	<u>227.774</u>
<u>3</u>	<u>Vicevært og renholdelse</u>	2009	2008
	Vicevært og trappevask m.m.	80.142	75.706
	Lønsumsafgift	1.786	1.660
	Rengøring m.m.	20.162	25.799
		<u>102.090</u>	<u>103.165</u>
<u>4</u>	<u>Administration</u>	2009	2008
	Administrationshonorar	73.356	71.214
	Mødedgifter	0	9.118
	Kontorartikler, porto og gebyrer	5.462	6.336
	Kontingenter	6.498	6.194
	Revision, årsrapport m.m.	21.500	20.500
	Varneregnskab	12.545	11.142
	Vurderingshonorar	-12.150	0
		<u>107.211</u>	<u>124.504</u>

<u>5 Vedligeholdelse</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Blikkenslager:</b>		
Reparation af faldstammer	23.305	
Diverse VVS arbejder	<u>8.361</u>	31.666
<b>Elektriker:</b>		
Reparation af gårdlys	3.087	
Diverse elektrikerarbejder	<u>2.924</u>	6.011
<b>Glarmester:</b>		
Kloak:		
Rensning af køkkenbrønde	3.664	
<b>Murer:</b>		
Reparation af gavl	7.500	
Reparation af tag	<u>1.088</u>	8.588
<b>Snedker/Tømrer:</b>		
Indboring af ventiler, trappe	5.975	
<b>Varmeanlæg:</b>		
Reparation	28.568	
Serviceaftale	<u>9.700</u>	38.268
<b>Diverse:</b>		
Låseservice m.m.	3.225	
Isenktram	<u>1.377</u>	
	<u>98.773</u>	<u>42.430</u>
<b><u>6 Finansieringsindtægter</u></b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Tilskud byfornyelse	10.416	20.825
Bankrenter	42	78
	<u>10.458</u>	<u>20.903</u>
<b><u>7 Finansieringsudgifter</u></b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Prioritetsrenter:		
Realkredit Danmark, 6,00%	32.875	30.705
Realkredit Danmark, 5,43%	211.555	215.717
Realkredit Danmark, 4,46%	289.172	289.489
Bankrenter	<u>2.571</u>	3.010
	<u>536.172</u>	<u>538.921</u>

	2009	2008
<b>8</b>		
<b><u>Ekstraordinære omkostninger</u></b>		
Igangværende renoveringsarbejder	87.808	0
Omkostninger, omprioritering	0	4.500
	<u>87.808</u>	<u>4.500</u>
<b>9</b>		
<b><u>Købspris, ejendom</u></b>		
Købspris	31/12 2009	31/12 2008
Låneomkostninger	4.852.977	4.852.977
Skødeomkostninger	476.694	476.694
	147.216	147.216
	<u>5.476.887</u>	<u>5.476.887</u>
<b>10</b>		
<b><u>Forbedringer</u></b>		
Tag- og vinduesrenovering (1994/1995)	31/12 2009	31/12 2008
Håndværkeromkostninger	2.578.063	2.578.063
Rådgivningsomkostninger, finansiering m.m.	577.901	577.901
	3.155.964	3.155.964
Tilskud	-586.373	-586.373
Udgiftsført renovering	<u>-468.000</u>	<u>-468.000</u>
	2.101.591	2.101.591
Kælderrenovering (1996)		
Håndværkeromkostninger	391.125	391.125
Udgiftsført renovering	<u>-200.000</u>	<u>-200.000</u>
	191.125	191.125
Facaderenovering m.m. (2002/2003)		
Andel af håndværkeromkostninger	1.792.066	1.792.066
Andel af byggesagsadministration	13.900	13.900
	<u>1.805.966</u>	<u>1.805.966</u>
Trapperenovering m.m. (2005)		
Andel af renoveringsomkostninger	855.252	855.252
Andel af byggesagsadministration, finansiering	20.716	20.716
Fugtsikring, pumpebrønd m.m.	76.259	76.259
	<u>952.227</u>	<u>952.227</u>
Forbedringer i alt	<u>5.050.909</u>	<u>5.050.909</u>

<u>11</u>	<u>Reserver</u>	31/12 2009	31/12 2008
	Op skrivning	22.972.204	22.972.204
	Kursregulering	-66.346	178.261
	Merværdi ved salg af andele	21.039	21.039
	Tab- og vindingskonto:		
	Saldo pr. 1. januar 2009	-1.479.536	-1.745.610
	Årets regnskabsmæssige resultat	<u>189.013</u>	<u>266.073</u>
		<u>21.636.374</u>	<u>21.691.967</u>
<u>12</u>	<u>Prioritetsgæld</u>	Pantebrev- restgæld	Kursværdi
		505.705	505.705
		3.601.860	3.747.577
		<u>5.838.663</u>	<u>5.759.292</u>
		<u>9.946.227</u>	<u>10.012.573</u>
<u>13</u>	<u>Skyldige omkostninger</u>	31/12 2009	31/12 2008
	Leverandører m.fl.	56.150	9.474
	Mellemværende fraflyttere	35.914	10.000
	Revisorhonorar	21.500	20.500
	Moms	-674	3.124
	A-skat m.m.	1.983	2.181
	Lønsumsafgift	<u>446</u>	<u>416</u>
		<u>115.319</u>	<u>45.695</u>

**Driftsbudget:**

<b><u>Indtægter</u></b>		<u>(1.000 kr.)</u>
Boligaft	1.171	
Lejeindtægter	298	
Andre indtægter	0	
		<u>1.469</u>

**Omkostninger**

Ejendomsskatter	102	
Renovation	49	
Vandafgift	90	
Elektricitet	25	
Vicevært og renholdelse	115	
Kajplads	10	
Forsikringer	55	
Administration	76	
Revisionshonorar	23	
Varmeregnskab	13	
Øvrige administrationsomkostninger	27	
Vedligeholdelse	120	
Indvendig vedligeholdelse	4	
Renteomkostninger	532	
Tilskud byfornyelse	-10	
		<u>-1.231</u>

**Årets resultat**

238

**Likviditetsbudget (arbejdskapital):**

(1.000 kr.)

Årets resultat	238	
Afdrag på prioritetsgæld	-240	
Likviditetsændring i alt	-2	
Likviditetsunderskud primo	-163	
Likviditet ultimo (arbejdskapital)	-165	
Kassekredit maksimum	300	
Til disposition	135	
	<u><u>135</u></u>	

<u>Nr.</u>	<u>Navn på beboere</u>		<u>m<sup>2</sup></u>	<u>Indskud</u>
1	Steen Frits Design	Ertverv	80	
2	Family Vision v/Charlotte Bom	Ertverv	57	
3	Family Vision v/Charlotte Bom	Ertverv	76	
4	Kristine Broberg	1.tv.	46	34.500
5	Thomas W.ander Rose	1.th.	46	34.500
6	Mie Wilhelmssen & Morten N. Larsen	2.tv	46 B	34.500
7	Sannie Kofoed Nielsen	2.th.	46 B	34.500
8	William von Bülow	3.tv.	46	34.500
9	Sune Norden Andersen	3.th.	46	34.500
10	Jan R. Rasmussen & Franz Pihl	4.	92 F	69.000
12	Lise Junggreen	5.th	46 B	34.500
13	Martin Sylveste'r Walters	5.tv	46	34.500
14&51	Natascha Schlotmann	1.th.	122	91.500
15	Jytte Ortgiese	2.tv.	76	57.000
16	Morten Dahl Hansen	2.th.	46	34.500
17	Sara Carstensen	3.tv.	76	57.000
19	Rudi De Groof	3.th.	46	
20	Hanne Jensen & Peter Engelund	4.	122	91.500
21	Pernille Bruhn	5.th.	46	34.500
22	Nana Reimers	5.tv.	76	57.000
23	Willy Schønberg	st.tv.	16	12.000
24	Siri M. Jensen & Jonas E. Rasmussen	st.th.	45	33.750
25	Desmond M. C. Dermott	1.th.	45	33.750
26	Mikkell Hartmann-Petersen	1.tv.	45 B	33.750
27	Jeanette Marcenaro	3.	90	67.500
28	Lotte Stattau	2.th.	45	33.750
29	Christian Frikov	2.tv.	45	33.750
31	Sanne Buhl & Jesper Overgård	4.	90	67.500
33&34	Ida Madsen	5.th.	90	67.500
37	Marianne Grooss Jacobsen	1.tv.	46	34.500
38	Per Ortgiese	1.th.	66	49.500
40	Lis Jensen & Henrik Lund	2.	112	84.000
42	Pernille Nørlov	3.	112	84.000
45&46	John Flynn	1.tv.	92	69.000
47	Anne Marie T. Andersen	2.tv.	46	
48	Glen Raavig	2.th.	46	34.500
49	Gertrud Engelund	3.th.	46	34.500
50	Lasse B. Knudsen Lohse	3.tv.	46	34.500
			<u>2.406</u>	<u>1.575.750</u>
Andelslavere			A	2.101 m <sup>2</sup> F Formand
Lejere			L	305 m <sup>2</sup> B Bestyrelse
			<u>2.406 m<sup>2</sup></u>	

Lejeindtægter		263.770
Udgifter ifølge regnskab	611.983	
+ renoveringsarbejder	87.808	
+ renteudgifter	536.172	
- renteindtægter	-42	
- byfornyelse, statsliskud	-10.416	
	<u>1.225.506</u>	
Installationer:		
4% af kr. 330.013	<u>13.201</u>	
	<u>1.238.707</u>	
Andel i udgifter	$\frac{1.238.707 \times 263.770}{1.418.015}$	= -230.416
Overført fra tidligere års underskud		33.354
Skattepligtig indkomst		<u>-33.354</u>
		<u>0</u>
Skattemæssige underskud:		
Saldo pr. 1. januar 2009		478.898
Årets skattepligtige indkomst		<u>-33.354</u>
Til fremførsel		<u>445.544</u>