



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

ANDELSBOLIGFORENINGEN VED KAJEN

CVR.NR.15 54 10 83

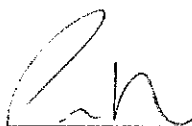
v/GRUBBE ADVOKATER APS

Åbenrå 31, Boks 63

1002 København K

22. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
den 29/15 2013



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	4
Balance pr. 31. december 2012	5 - 6
Andelskroneberegning pr. 31. december 2012	7
Noter til årsrapporten	8 - 11
Budget for året 2013	12
Lejlighedsspecifikation	13
Opgørelse af skattepligtig indkomst 2012	14

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for

ANDELSBOLIGFORENINGEN VED KAJEN

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

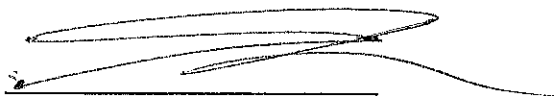
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / - 2013


Administrator:



f/Grubbe Advokater ApS

København, den / - 2013

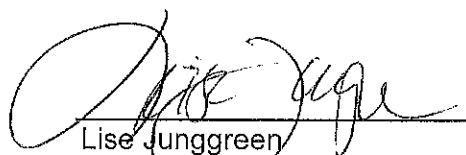
Bestyrelse:



Christian Frikov
(formand)



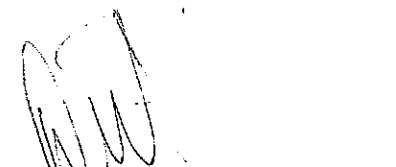
Sanna Kofoed Nielsen



Lise Junggreen



Morten Nørgaard Larsen



William von Bülow

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ved Kajen.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ved Kajen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal samt opgørelse af skattepligtig indkomst er ikke omfattet af vor revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

København, den 2. april 2013
Revisionsfirmaet Benny Jensen A/S

Benny Jensen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ved Kajen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi jfr. Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6 stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er følgende:

Resultatopgørelse

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dækk omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Husleje, boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om huslejen m.v. er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2012.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2012.

Vedligeholdelse, kr. 106.920 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.

Skat af årets erhvervsmæssige indtægt er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Balance

Aktiver

Ejendommen matr.nr. 447 og 448 Christianshavns Kvarter, Ovengade oven Vandet 4, 4A m.fl. 1415 København K er værdiansat til en forventet dagsværdi på kr. 33.000.000, svarende til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012. Der afskrives ikke på ejendommen.

Passiver

Prioritetsgæld kr. 9.185.418 er den nominelle restgæld, hvilket vil sige det beløb, foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31. december 2012, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2012 i alt kr. 9.521.733. I årsrapporten er prioritetsgælden optaget til kursværdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012
(inkl. budget for 2012)

4

Note	Budget 2012 (ej revideret)	2012	2011
<u>Indtægter</u>			
	Boligafgifter	1.182.000	1.177.159
1	Lejeindtægter	313.000	309.730
		<u>1.495.000</u>	<u>1.486.889</u>
<u>Omkostninger</u>			
2	Skatter og afgifter	249.000	242.893
	Elektricitet	27.000	27.351
	Forsikringer	53.000	52.066
	Antenneregnskab	0	-6.971
	Kajplads	10.000	8.611
3	Vicevært og renholdelse	123.000	121.642
4	Administration	156.000	152.719
5	Vedligeholdelse	114.000	101.857
		<u>732.000</u>	<u>700.167</u>
	Ordinært resultat før renter	763.000	786.722
6	Finansieringsindtægter	0	809
7	Finansieringsudgifter	-500.000	-513.364
		<u>263.000</u>	<u>274.167</u>
	Indtægtsført kreditor	0	700
	Restarv fra boet efter Ole Steen Olsen	0	56.211
	Ombygning af kabel-tv anlæg	-107.900	0
	Igangværende renoveringsarbejder	-103.500	-110.423
		<u>263.000</u>	<u>220.656</u>
	Resultat før skat	58.298	220.656
	Skat af årets resultat	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	58.298	220.656
		<u>58.298</u>	<u>220.656</u>

Årets resultat foreslås overført til næste år. Årets afdrag udgør kr. 265.850, og resultat af ordinær drift efter betaling af afdrag udgør kr. 3.848.

<u>Note</u>		31/12 2012	31/12 2011
<u>Anlægsaktiver:</u>			
	Ejendommen Overgaden oven Vandet 4 m.fl.		
8	Købspris	5.476.887	5.476.887
9	Forbedringer	5.050.909	5.050.909
	Opskrivninger	<u>22.472.204</u>	<u>22.472.204</u>
	(Kontantværdi pr. 1. oktober 2012 kr. 33.000.000, heraf grundværdi kr.5.745.000)		
	(Kontantværdi pr. 1. oktober 2010 kr. 33.000.000, heraf grundværdi kr.5.745.000)	33.000.000	33.000.000
	Depositem	<u>7.432</u>	<u>7.432</u>
	<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>33.007.432</u>	<u>33.007.432</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>			
	Forudbetalte omkostninger	24.278	24.310
	Andre tilgodehavender	400	700
	Tilgodehavende lønsumsafgift	0	5.679
	Kassebeholdning	2.000	2.000
	Indestående i Danske Bank:		
	Konto nr. 9444 6477593 (postgiro)	15.045	28.265
	Konto nr. 7951 102622 (kassekredit)	0	35.565
	Varmeregnskab 2012/2013:		
	Betalt fjernvarme	187.506	
	Indbetalt á conto	<u>-175.950</u>	
	Restancer	<u>16.429</u>	<u>9.024</u>
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>69.708</u>	<u>104.780</u>
	<u>Aktiver i alt</u>	<u>33.077.140</u>	<u>33.112.211</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012
PASSIVER

6

<u>Note</u>	31/12 2012	31/12 2011	
Egenkapital:			
10	Andelskapital (opgjort som 2.101 m ² á kr. 750)	1.575.750	1.575.750
	Reserver	<u>21.613.043</u>	<u>21.530.381</u>
	Egenkapital i alt	<u><u>23.188.793</u></u>	<u><u>23.106.131</u></u>
 Langfristet gæld:			
11	Prioritetsgæld	9.521.733	9.811.947
	Deposita og forudbetalt leje	108.164	107.146
	Konti for indvendig vedligeholdelse	<u>35.079</u>	<u>31.584</u>
		<u><u>9.664.976</u></u>	<u><u>9.950.677</u></u>
 Kortfristet gæld			
	Forudbetalt boligafgift og husleje	8.982	9.614
	Gæld i Danske Bank:		
	Konto nr. 7951 102622 (kassekredit)	29.667	0
	(maksimal trækingsret kr. 300.000)		
12	Skyldige omkostninger	<u>184.722</u>	<u>45.789</u>
		<u><u>223.370</u></u>	<u><u>55.404</u></u>
	Gæld i alt	<u><u>9.888.347</u></u>	<u><u>10.006.080</u></u>
	 <u>Passiver i alt</u>	 <u><u>33.077.140</u></u>	 <u><u>33.112.211</u></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, jfr. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	5.476.887
b) Kontant handelsværdi som udlejningsejendom	-
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	33.000.000

Andelsværdien beregnes efter bestyrelsens forslag ved anvendelse af princip c.

Egenkapital ifølge årsrapporten		23.188.793
Ejendom:		
Offentlig vurdering	33.000.000	
Bogført værdi	<u>-33.000.000</u>	<u>0</u>
Værdi til fordeling på solgte andele		<u>23.188.793</u>

Der er i alt solgt 2.101 m² til andelshaverne.

Andelenes værdi kan maksimalt opgøres til (23.188.168 : 2.101) eller kr. 11.037 pr. m². Bestyrelsen foreslår, at andelenes sættes til kr. 9.647 pr. m², hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 20.268.347.

Pr. 19. maj 2011 blev andelsværdien opgjort til kr. 9.647 pr. m².

<u>1</u>	<u>Lejeindtægter</u>	2012	2011
	Lejeindtægter, beboelseslejemål	46.688	46.054
	Hensat indvendig vedligeholdelse	<u>-3.496</u>	-3.496
	Lejeindtægter, erhvervslejemål	240.690	234.092
	Kajpladsleje	<u>33.263</u>	<u>33.081</u>
		<u>317.145</u>	<u>309.730</u>
<u>2</u>	<u>Skatter og afgifter</u>		
	Ejendomsskatter	112.907	108.249
	Vandafgift	72.866	48.620
	Regulering, vandafgift tidl. år	-1.995	21.420
	Renovation m.m.	<u>64.596</u>	<u>64.605</u>
		<u>248.374</u>	<u>242.893</u>
<u>3</u>	<u>Vicevært og renholdelse</u>		
	Vicevært og trappevask m.m.	95.751	96.703
	Tilbagebetalt lønsumsafgift	0	-5.679
	Renholdelse fortov (Københavns kommune)	16.154	16.026
	Graffitirens	23.125	0
	Rengøring m.m.	<u>12.252</u>	<u>14.591</u>
		<u>147.282</u>	<u>121.642</u>
<u>4</u>	<u>Administration</u>		
	Administrationshonorar	91.606	92.670
	Mødeudgifter	532	8.360
	Arbejdsweekend	2.382	0
	Kontorartikler, porto og gebyrer	5.887	6.305
	Kontingenter	5.187	8.569
	Internet	360	135
	Revision, årsrapport m.m.	23.125	23.125
	Varmeregnskab	<u>13.977</u>	<u>13.555</u>
		<u>143.056</u>	<u>152.719</u>

<u>5</u>	<u>Vedligeholdelse</u>	2012	2011
	Blikkenslager:		
	Udskiftning af plader i veksler	0	21.435
	Reparation af faldstammer	1.151	4.562
	Udskiftning af tilstoppet vandinstallation	0	5.533
	Diverse VVS arbejder	0	6.550
	Elektriker:		
	Diverse el-arbejder	11.451	7.437
	Glarmester:		
	Udskiftet bagtrappevindue	2.103	0
	Kloak:		
	Reparation af kloak og afløb	61.129	3.801
	Maler:		
	Maling af vinduer og døre	0	22.525
	Murer:		
	Pudsning af vægge	0	4.281
	Snedker/Tømrer:		
	Reparation af gulv	15.875	0
	Varmeanlæg:		
	Reparation	0	3.348
	Serviceaftale	10.756	15.688
	Diverse:		
	Gårdsplads og vej	1.925	5.740
	Døråbnere og røgalarmer m.m.	2.529	958
		<u>106.920</u>	<u>101.857</u>
<u>6</u>	<u>Finansieringsindtægter</u>		
	Bankrenter	<u>2.081</u>	<u>809</u>
		<u>2.081</u>	<u>809</u>
<u>7</u>	<u>Finansieringsudgifter</u>		
	Kreditorer	877	0
	Prioritetsrenter:		
	Realkredit Danmark, 6,00%	31.338	31.831
	Realkredit Danmark, 5,43%	200.714	205.490
	Realkredit Danmark, 4,46%	269.176	276.043
	Bankrenter	<u>52</u>	<u>0</u>
		<u>502.156</u>	<u>513.364</u>

<u>8</u> <u>Købspris, ejendom</u>	31/12 2012	31/12 2011
Købspris	4.852.977	4.852.977
Låneomkostninger	476.694	476.694
Skødeomkostninger	<u>147.216</u>	<u>147.216</u>
	<u>5.476.887</u>	<u>5.476.887</u>
<u>9</u> <u>Forbedringer</u>		
Tag- og vinduesrenovering (1994/1995)		
Håndværkeromkostninger	2.578.063	2.578.063
Rådgivningsomkostninger, finansiering m.m.	<u>577.901</u>	<u>577.901</u>
	3.155.964	3.155.964
Tilskud	-586.373	-586.373
Udgiftsført renovering	<u>-468.000</u>	<u>-468.000</u>
	<u>2.101.591</u>	<u>2.101.591</u>
Kælderrenovering (1996)		
Håndværkeromkostninger	391.125	391.125
Udgiftsført renovering	<u>-200.000</u>	<u>-200.000</u>
	<u>191.125</u>	<u>191.125</u>
Facaderenovering m.m. (2002/2003)		
Andel af håndværkeromkostninger	1.792.066	1.792.066
Andel af byggesagsadministration	<u>13.900</u>	<u>13.900</u>
	<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.	<u>76.259</u>	<u>76.259</u>
	<u>952.227</u>	<u>952.227</u>
Forbedringer i alt	<u>5.050.909</u>	<u>5.050.909</u>

<u>10</u>	<u>Reserver</u>	31/12 2012	31/12 2011
	Opskrivning	22.472.204	22.472.204
	Kursregulering	-336.315	-360.679
	Merværdi ved salg af andele	21.039	21.039
	Tab- og vindingskonto:		
	Saldo pr. 1. januar 2012	-602.183	-822.839
	Årets regnskabsmæssige resultat	58.298	220.656
		<u>21.613.043</u>	<u>21.530.381</u>

<u>11</u>	<u>Prioritetsgæld</u>	Restløbetid	Restgæld pr. 31/12 2012	Kursværdi pr. 31/12 2012
	Lån 1, 6% FlexGaranti® 6 U med afdrag	22,42 år	477.781	477.781
	Lån 2, 5,4264% kontantlån med afdrag	21,00 år	3.362.708	3.488.681
	Lån 3, 4,4616% kontantlån med afdrag	19,25 år	5.344.928	5.555.271
			<u>9.185.418</u>	<u>9.521.733</u>

Lån 1 er optaget i 6% Realkredit Danmark, S 53D 2038. Fondskode 09272791.

Lån 2 er optaget i 5% Realkredit Danmark, S 23D 2038. Fondskode 09272874.

Lån 3 er optaget i 4% Realkredit Danmark, S 23D 2035. Fondskode 09270233.

<u>12</u>	<u>Skyldige omkostninger</u>	31/12 2012	31/12 2011
	Mellemværende fraflyttere	131.260	0
	Revisorhonorar	23.125	23.125
	Trappevask	4.396	4.396
	Forsikringer	4.653	4.223
	Håndværkere	15.875	6.931
	Kontingenter	0	1.729
	Moms	3.025	3.032
	A-skat m.m.	2.387	2.352
		<u>184.722</u>	<u>45.789</u>

Driftsbudget:

Indtægter

(1.000 kr.)

Boligafgift		1.185
Lejeindtægter		320
		<hr/>
		1.505

Omkostninger

Ejendomsskatter	121	
Renovation	70	
Vandafgift	72	
Elektricitet	25	
Vicevært og renholdelse (inkl. renholdelse af fortov)	150	
Kajplads	10	
Forsikringer	55	
Administration	97	
Revisionshonorar	23	
Varmeregnskab	15	
Øvrige administrationsomkostninger	15	
Vedligeholdelse	115	
Renteomkostninger	416	
	<hr/>	<hr/>
		-1.184

Årets resultat

321

Likviditetsbudget (arbejdskapital):

(1.000 kr.)

Årets resultat		321
Afdrag på prioritetsgæld		-383
		<hr/>
Likviditetsændring i alt		-62
Likviditetsoverskud primo		0
		<hr/>
Likviditet ultimo (arbejdskapital)		-62
Kassekredit maksimum		300
		<hr/>
Til disposition		<u>238</u>

<u>Nr.</u>	<u>Navn på beboere</u>		<u>m²</u>	<u>Indskud</u>	
1	Base2 & Pædagogkompagniet CPH	Erhverv	L	80	
2	Family Vision v/Charlotte Bom	Erhverv	L	57	
3	Family Vision v/Charlotte Bom	Erhverv	L	76	
4	Kristine Broberg	1.tv.	A	46	34.500
5	Carsten Rose	1.th.	A	46	34.500
6	Mie Wilhelmsen	2.tv.	A	46	34.500
7	Sannie Kofoed Nielsen	2.th.	A	46 B	34.500
8	William von Bülow	3.tv.	A	46 B	34.500
9	Hans Gorm Andersen	3.th.	A	46	34.500
10	Lise Junggreen	4.	A	92 B	69.000
12	Mads Damgaard Petersen	5.th.	A	46	34.500
13	Martin Sylvester Walters	5.tv.	A	46	34.500
14&51	Natascha Schlottmann	1.th.	A	122	91.500
15	Jytte Oortgiese	2.tv.	A	76	57.000
16	Morten Dahl Hansen	2.th.	A	46 B	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	76	57.000
23	Willy Schønberg	st.th.	A	16	12.000
24	Siri Myggen Jensen	st.tv.	A	45	33.750
25	Desmond M. C. Dermott	1.th.	A	45	33.750
26	Karsten Kruse Pudselykke	1.tv.	A	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 F	33.750
31	Sanne Buhl & Jesper Overgård	4.	A	90	67.500
33&34	Ida Mie Madsen	5.th.	A	90	67.500
37	Marianne Grooss Jacobsen	1.tv.	A	46	34.500
38	Per Oortgiese	1.th.	A	66	49.500
40	Lis Jensen & Henrik Lund	2.	A	112	84.000
42	Pernille Nørlov	3.	A	112	84.000
45&46	John Flynn	1.tv.	A	92	69.000
47	Anne Marie Tomager Andersen	2.tv.	L	46	
48	Glenn Bjørn Raavig	2.th.	A	46	34.500
49	Gertrud Engelund	3.th.	A	46	34.500
50	Lasse Børglum Knudsen Lohse	3.tv.	A	46	34.500
				<u>2.406</u>	<u>1.575.750</u>
	Andelshavere	A	2.101 m ²	F Formand	
	Lejere	L	<u>305 m²</u>	B Bestyrelse	
	I alt		<u>2.406 m²</u>		

Lejeindtægter		320.641
Udgifter afholdt over indvendig vedligeholdelseskonto		0
Udgifter ifølge regnskab	730.388	
Ekstraordinære udgifter	211.400	
+ renteudgifter	502.156	
- renteindtægter	<u>-2.081</u>	
	1.441.863	
Installationer:		
4% af kr. 330.013	<u>13.201</u>	
	<u>1.455.064</u>	
Andel i udgifter	$\frac{1.455.064 \times 320.641}{1.503.657}$	= <u>-310.279</u>
Overført fra tidligere år		10.362
		<u>-10.362</u>
Skattepligtig indkomst		<u>0</u>
Skattemæssige underskud:		
Saldo pr. 1. januar 2012		447.801
Anvendt i året		<u>-10.362</u>
Til fremførsel		<u>437.439</u>