



STATUSBOG

REVISIONSFIRMAET

BENNY JENSEN & J. GILBERT NIELSEN

ANDELSBOLIGFORENINGEN

"VED KAJEN"

ÅRSREGNSKAB FOR 2001

11. REGNSKABSÅR

Vedtaget på foreningens generalforsamling

17/4 2002

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

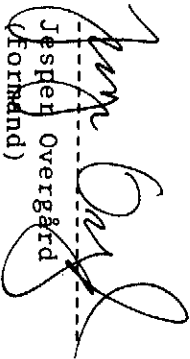
	SIDE
Bestyrelseserklæring	1
Revisionspåtegning	2
Regnskabsprincipper	3
Resultatopgørelse	4
Balance:	
Aktiver	5
Passiver	6
Andelskroneberegning	7
Noter til årsregnskabet	8
Drifts- og likviditetsbudget 2002	12
Lejlighedsspecifikation	14

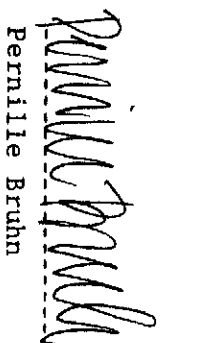
BESTYRELSESERKLÆRING

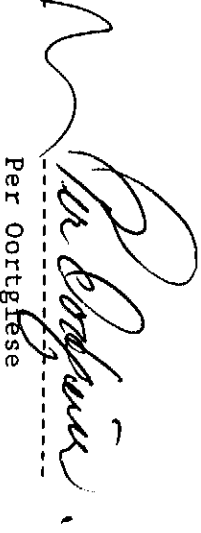
Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende resultatopgørelse giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at efterfølgende balance giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation pr. 31. december 2001.

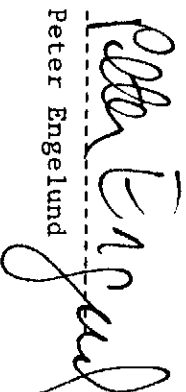
København, den 17, 14 2002

I bestyrelsen:


 Jesper Overgaard
 (formand)


 Pernille Bruhn


 Per Oortgiese


 Peter Engelund

 Paul Mayer

REVISIONSPÅTEGNING

Vi har revideret det af ledelsen aflagte årsregnskab for 2001 for Andelsboligforeningen "Ved Kajen".

Den udførte revision

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler. Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af ledelsen valgte regnskabspraksis og de udføvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsafklæggelse, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

København, den 6. marts 2002

REVISIONSFIRMAET

Benny Jensen & J. Gilbert Nielsen A/S



Benny Jensen

Statsautoriseret revisor

REGNSKABSPRINCIPPER M.V.**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 2001.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2001.

Vedligeholdelse, kr. 46.142, 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. 2.916.626, ialt kr. 7.769.603. Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

PASSIVER:

Prioritetsgæld, kr. 8.774.755, 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 2001, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2001, ialt kr. 8.843.436.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2001

	<u>NOTE</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u> <u>(t.kr.)</u>
INDTÆGTER:			
Boligaftifter		925.420	828
Lejeindtægter	1	195.619	188
Andre indtægter	2	19.649	0
		1.140.688	1.016
Hensat indvendig vedligeholdelse		- 3.036	8
Indtægter ialt		1.137.652	1.024
OMKOSTNINGER:			
Ejendomsskatter og offentlige afgifter	3	172.244	161
El		14.263	14
Vicevært og renholdelse	4	86.602	74
Gårdlaug m.m.		0	8
Kajplads		6.379	8
Forsikringer	5	31.012	27
Administration	6	116.093	112
Vedligeholdelse	7	46.142	165
Tab m.m., lejere		0	16
Omkostninger ialt		472.735	585
RESULTAT FØR RENTER OG EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER		664.917	439
Rentoudgifter	11	- 514.409	- 438
Tilskud, byfornyelse	11	83.316	83
Renteindtægter		55.114	6
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		288.938	90
Ekstraordinære udgifter	8	- 355.600	0
		- 66.662	90
Skat af årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		- 66.662	90

Årets resultat, kr. - 66.662, foreslås overført til næste år.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2001

	AKTIVER		
	NOTE	2001	2000 (t.kr.)
ANLÆGSAKTIVER			
Ejendommen Overgaden oven Vandet 4 m.fl.:			
Købspris	9	5.476.887	5.477
Forbedringer	10	2.292.716	2.293
EJENDOMMEN IALT		7.769.603	7.770
Depositum		10.020	10
ANLÆGSAKTIVER IALT		7.779.623	7.780
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Forudbetalte omkostninger		37.354	0
Tilgodehavende husleje og varme		7.856	8
Antenneregnskab		0	8
Likvide beholdninger	12	3.211.514	446
OMSÆTNINGSAKTIVER IALT		3.256.724	462
AKTIVER IALT		11.036.347	8.242

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

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2001

PASSIVER		NOTE	<u>2001</u>	2000 (t.kr.)
EGENKAPITAL				
Andelskapital			1.575.750	1.576
(opgjort som 2.101 m ² á kr. 750)				
Reserver:				
Merværdi ved salg af andele		21.038		21
Overført fra tidligere år		595.113		505
Årets resultat		- 66.662		90
EGENKAPITAL IALT			<u>2.125.239</u>	<u>2.192</u>
FREMEDKAPITAL				
LANGFRISTET GÆLD				
Prioritetsgæld	11	8.774.755		5.878
Deposita og forudbetalt husleje		50.405		43
Indvendig vedligeholdelse		- 14.490		12
LANGFRISTET GÆLD IALT			<u>8.839.650</u>	<u>5.933</u>
KORTFRISTET GÆLD				
Forudindbetalt husleje		3.220		9
Varmeregnskab 2001/02:				
A'conto indbetalt		118.920		
- afholdt varmeudgifter		- 93.210		13
Bankgæld, andelshaver		0		1
Skyldige omkostninger	13	- 42.528		94
KORTFRISTET GÆLD IALT			<u>- 71.458</u>	<u>117</u>
FREMEDKAPITAL IALT			<u>8.911.108</u>	<u>6.050</u>
PASSIVER IALT			<u><u>11.036.347</u></u>	<u><u>8.242</u></u>

ANDELSKRONERBEREGNING PR. 31. DECEMBER 2001

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) Anskaffelsessummen 7.769.603
 b) Kontant handelsværdi som udløjningsejendom 9.350.000
 c) Offentlig vurdering pr. 1. januar 2001 9.200.000
 d) Offentlig vurdering fra 1981 + 22%

Salgsprisen beregnes efter bestyrelsens forslag **VED ANVENDELSE AF PRINCIP C.**

Egenkapital, jvf. regnskabet		2.125.239
Offentlig vurdering pr. 1.1.2001	9.200.000	
Ejendomsværdi ifølge regnskab	<u>7.769.603</u>	1.430.397
Prioretsgæld ifølge regnskab	8.774.755	
Prioretsgæld opgjort til kursværdi	<u>8.843.436</u>	- 68.681
Hensat til vedligeholdelse		<u>- 1.816.660</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 TIL ÅRSREGNSKABET FOR 2001

	<u>2001</u>	<u>2000</u> (t.kr.)
NOTE 1 - Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	36.162	40
Lejeindtægter, erhvervslejemål	128.777	121
Kajpladsleje	30.680	27
	<u>195.619</u>	<u>188</u>

NOTE 2 - Andre indtægter		
Overskud, antenneregnskab	17.099	0
Gebyr	1.150	0
Diverse indtægter	2.900	0
	21.149	0
Tilbagebetalt båddragsleje	1.500	0
	<u>19.649</u>	<u>0</u>

NOTE 3 - Ejendoms-skatter og offentlige afgifter		
Ejendoms-skatter	60.982	61
Renovation	38.593	33
Vandafgift	72.669	67
	<u>172.244</u>	<u>161</u>

NOTE 4 - Vicevært og renholdelse		
Vicevært og trappevask m.m.	80.465	71
Lønsumsafgift	4.401	3
Rengøringsartikler m.m.	1.736	0
	<u>86.602</u>	<u>74</u>

NOTE 5 - Forsikringer		
Ejendomsforsikring	28.046	26
Arbejdsskade m.m.	2.966	1
	<u>31.012</u>	<u>27</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	Maibritt 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	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	Birgit Graulund	3.th.	L	46	
20	Hanne Jensen & Peter Englund	4.	A	122	91.500
21	Jørgen H. Larsen	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 Dermontt	1.th.	A	45	33.750
26	Rune Tams & Erik Tams	1.tv.	A	45	33.750
27	Pernille Bruhn	3.th.	A	45	33.750
28	Henrik Jeppesen	2.th.	A	45	33.750
29	Hannah Madsen	2.tv.	A	45	33.750
30	Jeannette Marcenaro	3.tv.	A	45	33.750
31	Jesper Overgård & Sanne Buhl	4.	A	90	67.500
33	Sofie G. Andersen	5.tv.	A	45	33.750
34	Marianne G. Jacobsen	1.tv.	A	45	33.750
37	Per & Jytte Oortgielse	1.th.	A	66	49.500
38	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	34.500
48	Esben Jensen	2.th.	A	46	34.500
49	Pernille Oortgielse	3.th.	A	46	34.500
50	Lasse Knudsen	3.tv.	A	46	34.500
51	Kim Hansen	1.tv.	A	76	57.000
					<u>1.575.750</u>

Andelshavere

2.101 m²

305 m²

2.406 m²

F = Formand
B = Bestyrelse

L = Lejere
A = Andelshavere