



Revision 2100

Østerbrogade 62
2100 København Ø
Telefon: 3526 5200
Telefax: 3526 7500

ANDELSBOLIGFORENINGEN VED KAJEN

ÅRSRAPPORT FOR 2003

(13. regnskabsår)

Vedtaget på foreningens generalforsamling / 2004

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Andelskroneberegning	7
Noter	8
Budget 2004	12
Lejlighedsspecifikation	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2003 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 / 2004

I bestyrelsen:

Jesper Overgaard
(formand)

Peter Englund

Mette Rose

Kim Hansen

Christiane Krogh

REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ved Kajen.

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Ved Kajen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2003.

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 2003 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2003 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. marts 2004
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 2003.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2003.

Vedligeholdelse, kr. 92.673 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 anskaffelsessum, kr. 4.852.977, med tillæg af købsomkostninger og forbedringer, kr. 4.722.592, i alt kr. 9.575.569.

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

Passiver

Prioritetsgæld, kr. 8.959.434, er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige det beløb, foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31/12 2003, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31/12 2003, i alt kr. 9.023.606.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2003

Note	Budget		2002 (t.kr.)	
	2003 (t.kr.)	2003		
	INDTÆGTER			
	Boligafgifter	992	992.152	992
1	Lejeindtægter	204	208.532	200
2	Andre indtægter	<u>0</u>	<u>5.748</u>	<u>2</u>
		1.196	1.206.432	1.194
	Indvendig vedligeholdelse	<u>-3</u>	<u>-3.220</u>	<u>-3</u>
	Nettoindtægter i alt	<u>1.193</u>	<u>1.203.212</u>	<u>1.191</u>
	OMKOSTNINGER			
3	Ejendomsskatter m.m.	174	167.783	186
	El	12	27.657	10
4	Vicevært og renholdelse	80	90.686	71
	Forsikringer	37	40.009	34
	Kajplads	7	6.647	7
5	Administration	113	109.518	103
6	Tab bådplads	0	4.984	0
7	Vedligeholdelse	<u>100</u>	<u>92.673</u>	<u>59</u>
	Omkostninger i alt	<u>523</u>	<u>539.957</u>	<u>470</u>
	Ordinært resultat før renter	670	663.255	721
	Renteomkostninger	-551	-546.639	-604
	Tilskud, byfornyelse	73	72.900	83
	Renteindtægter	<u>0</u>	<u>1.220</u>	<u>87</u>
	Resultat af ordinær drift	192	190.736	287
8	Ekstraordinære omkostninger	-650	-669.741	-1.592
	Hensættelse til trappemaling	-160	0	0
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>-618</u>	<u>-479.005</u>	<u>-1.305</u>

Årets resultat, kr. -479.005 foreslås overført til næste år.

Årets afdrag udgør kr. 145,767 og resultatet af ordinær drift efter betaling af afdrag udgør kr. 44.969.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2003

AKTIVER

Note		2003	2002 (t.kr.)
	ANLÆGSAKTIVER		
	Ejendommen Overgaden oven Vandet 4 m.fl.		
9	Købspris	5.476.887	5.477
10	Forbedringer	<u>4.098.682</u>	<u>3.888</u>
	Ejendommen i alt	<u>9.575.569</u>	<u>9.358</u>
	Depositum	<u>10.020</u>	<u>10</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.585.589</u>	<u>9.368</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Forudbetalte omkostninger	5.026	5
	Andre tilgodehavender	11.781	0
	Tilgodehavende, beboere	0	7
11	Likvide beholdninger	<u>16.535</u>	<u>274</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>33.342</u>	<u>286</u>
	AKTIVER I ALT	<u>9.618.931</u>	<u>9.654</u>

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

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2003

PASSIVER

Note		2003	2002 (t.kr.)
	EGENKAPITAL		
	Andelskapital	1.575.750	1.576
	(opgjort som 2.101 m ² a kr. 750)		
	Reserver		
	Merværdi ved salg af andele	21.038	21
	Overført fra tidligere år	-775.982	528
	Årets resultat	<u>-479.005</u>	<u>-1.304</u>
	Egenkapital i alt	<u>341.801</u>	<u>821</u>
	FREMMEDE KAPITAL		
	Langfristet gæld		
12	Prioritetsgæld	8.959.434	8.658
	Forudbetalt husleje og deposita	73.964	52
	Indvendig vedligeholdelse	<u>9.637</u>	<u>17</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>9.043.035</u>	<u>8.727</u>
	Kortfristet gæld		
	Bankgæld	28.017	0
	Forudindbetalt husleje	6.879	4
	Varmeregnskab 2003/04		
	A'conto indbetalt	134.877	
	Varmeomkostninger	<u>95.562</u>	26
13	Skyldige omkostninger	<u>159.884</u>	<u>76</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>234.095</u>	<u>106</u>
	Fremmed kapital	<u>9.277.130</u>	<u>8.833</u>
	PASSIVER I ALT	<u>9.618.931</u>	<u>9.654</u>

ANDELSKRONEBEREGNING PR. 31. DECEMBER 2003

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. januar 2002	10.800.000
d) Offentlig vurdering fra 1981 + 22%	-

Andelsværdien beregnes efter bestyrelsens forslag ved anvendelse af princip c.

Egenkapital ifølge årsrapporten		341.801
Offentlig vurdering pr. 1.1.2002	10.800.000	
Facaderenovering, fugtsikring m.v., forbedringsdel 2002	1.587.871	
Facaderenovering, fugtsikring m.v., forbedringsdel 2003	<u>218.095</u>	
	12.605.966	
Ejendomsværdi ifølge årsrapport	<u>9.575.569</u>	3.030.397
Prioritetsgæld ifølge regnskab	8.959.434	
Prioritetsgæld opgjort til kursværdi	<u>9.023.606</u>	-64.172
Hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder, herunder fugtsikring og trappemaling		<u>-410.000</u>
Værdi til fordeling på solgte andele		<u>2.898.026</u>

Der er i alt solgt 2.101 m² til andelshaverne.

Andelenes værdi kan maksimalt opgøres til (2.898.026 : 2.101) eller kr. 1.379 pr. m². Pr. 31.12.2003 blev andelenes handlet til kr. 795 pr. m² svarende til kr. 1.670.295 for foreningen som helhed. Pr. 30.04.2004 foreslås andelspriserne sat til kr. 1.025 pr. m² svarende til kr. 2.153.525 for foreningen som helhed.

NOTER

	2003	2002 (t.kr.)
Note 1 Lejeindtægter m.m.		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	36.659	36
Lejeindtægter, erhvervslejemål	139.929	132
Kajpladsleje	<u>31.944</u>	<u>32</u>
	<u>208.532</u>	<u>200</u>
 Note 2 Andre indtægter		
Overskud, antenneregnskab	2.061	2
Diverse indtægter	<u>3.687</u>	<u>0</u>
	<u>5.748</u>	<u>2</u>
 Note 3 Ejendomsskatter m.m.		
Ejendomsskat	71.060	66
Vandafgift	56.924	81
Renovation m.m.	<u>39.799</u>	<u>39</u>
	<u>167.783</u>	<u>186</u>
 Note 4 Vicevært og renholdelse		
Vicevært og trappevask m.m.	87.248	66
Lønsumsafgift	3.438	3
Rengøringsartikler m.m.	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>90.686</u>	<u>71</u>

NOTER

	2003	2002 (t.kr.)
Note 5 Administration		
Administrationshonorar	61.713	60
Mødeudgifter	4.646	1
Kontorhold, porto og gebyrer	8.560	9
Telefongodtgørelse	2.178	2
Kontingent	5.244	5
Revision, årsrapport, m.m.	17.750	17
Varmeregnskab	8.930	8
Diverse	<u>497</u>	<u>1</u>
	<u><u>109.518</u></u>	<u><u>103</u></u>
 Note 6 Tab på bådplads		
Lejetab	1.734	0
Sagsomkostninger	<u>3.250</u>	<u>0</u>
	<u><u>4.984</u></u>	<u><u>0</u></u>
 Note 7 Vedligeholdelse		
Reparation af fejmaskine	9.196	
Maler	1.875	
Gårdsplads og vej	8.561	
VVS	15.423	
Glarmester	2.563	
El-installatør	1.843	
Elektrolyse	6.538	
Varmeanlæg	5.726	
Dørtelefon	10.161	
Låseservice	27.032	
Materialer m.m.	<u>3.755</u>	
	<u><u>92.673</u></u>	<u><u>59</u></u>

NOTER

	2003
Note 8	
Ekstraordinære omkostninger	
A conto fugtsikring	436.189
Andel af renoveringsomkostninger overført til forbedringer	<u>-218.095</u>
	218.094
Kurstab, omprioriteringer	423.222
Omkostninger, omprioriteringer	<u>28.425</u>
	<u>669.741</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

2003

Note 11 Likvide beholdninger

Kassebeholdning	12.000
Girokonto	<u>4.535</u>
	<u>16.535</u>

Note 12 Finansielle poster

Lån	Pantebrevs- restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi	Renter
RD	0	0	0	0	148.917
RD					
5%	4.961.038	5.191.649	96,25	4.996.962	219.294
RD					
5%	<u>3.998.396</u>	<u>4.183.526</u>	96,25	<u>4.026.644</u>	<u>178.428</u>
	<u>8.959.434</u>	<u>9.375.175</u>		<u>9.023.606</u>	546.639
Renteindtægter, GI og bank m.m.				1.220	
Tilskud byfornyelse				<u>72.900</u>	<u>-74.120</u>
					<u>472.519</u>

Betalte afdrag i årets løb udgør kr. 145.767.

2003

Note 13 Skyldige omkostninger

Facaderenovering m.m.	77.027
Afregning, fraflytter	57.941
Revisor	17.750
Moms	1.532
A-skat m.m.	1.942
Vand	<u>3.692</u>
	<u>159.884</u>

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET FOR 2004 I 1.000 KR.

	Budget 2004
DRIFTSBUDGET	
Indtægter:	
Boligafgifter	992
Lejeindtægter	212
Andre indtægter	<u>0</u>
Indtægter i alt	<u>1.204</u>
Omkostninger:	
Ejendomsskatter	75
Renovation	40
Vandafgift	72
EI	13
Vicevært og renholdelse	95
Kajplads	7
Forsikringer	46
Administration	64
Revision og regnskabsassistance	18
Varmeregnskab	9
Øvrige administrationsomkostninger	25
Vedligeholdelse	100
Indvendig vedligeholdelse	<u>3</u>
	567
Renteomkostninger	521
Renteindtægter	0
Tilskud byfornyelse	<u>-62</u>
Ordinære omkostninger i alt	<u>1.026</u>
Resultat af ordinær drift	178
Fugtsikring m.m.	<u>-250</u>
Årets resultat	-72
(overføres til næste side)	

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET FOR 2004 I 1.000 KR.

	Budget 2004
LIKVIDITETSBUDET (arbejdskapital)	
Årets resultat, jf. ovenfor	-72
Andre ind- og udbetalinger:	
Afdrag	<u>-161</u>
Likviditetsændring i alt	-233
Likviditet primo	<u>-201</u>
Likviditet ultimo (arbejdskapital)	-434
Kassekredit maksimum	<u>300</u>
Til disposition	<u><u>-134</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	Maibritt Nørvang	2. tv.	A	46	34.500
7	Fie Lindhardt	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	34.500
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 Englund	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	Ida Thuesen	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	Hannah Madsen	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	<u>57.000</u>

1.575.750

Andelshavere
Lejere

2.101 m²305 m²2.406 m²

F = Formand
B = Bestyrelse

L = Lejere
A = Andelshavere