



**Revision 2100**

---

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

**ANDELSBOLIGFORENINGEN VED KAJEN**

**ÅRSRAPPORT FOR 2005**

**(15. regnskabsår)**

Vedtaget på foreningens generalforsamling / 2006

Dirigent:

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Andelskroneberegning	7
Noter	8
Budget 2006	12
Lejlighedsspecifikation	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2005 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 / 2006

I bestyrelsen:

---

Mette Rose  
(formand)

---

Peter Engelund

---

Mikkel Hartmann-Petersen

---

Jesper Overgaard

---

Jeanette Marcenaro

## REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ved Kajen.

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Ved Kajen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2005, der aflægges efter årsregnskabsloven.

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 2005 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2005 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. marts 2006  
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 2005.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2005.

Vedligeholdelse, kr. 70.343 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 ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2004 tillagt forbedringer udført i 2005.

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

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2005**  
**(INKL. BUDGET FOR 2005)**

Note	Budget 2005 (t.kr.)	2005	2004 (t.kr.)
<b>INDTÆGTER</b>			
	992	992.152	990
1	Lejeindtægter 218	217.886	215
2	Andre indtægter <u>0</u>	<u>3.198</u>	<u>2</u>
	1.210	1.213.236	1.207
	Indvendig vedligeholdelse <u>-3</u>	<u>-3.312</u>	<u>-3</u>
	<b>NETTOINDTÆGTER I ALT</b> <u>1.207</u>	<b>1.209.924</b> <u>1.209.924</u>	<b>1.204</b> <u>1.204</u>
<b>OMKOSTNINGER</b>			
3	Ejendomsskatter m.m. 193	192.910	186
	El 13	15.105	3
4	Vicevært og renholdelse 90	73.905	84
	Forsikringer 47	48.395	47
	Kajplads 7	8.705	13
5	Administration 114	117.681	124
6	Vedligeholdelse <u>100</u>	<u>70.343</u>	<u>122</u>
	<b>OMKOSTNINGER I ALT</b> <u>564</u>	<b>527.044</b> <u>527.044</u>	<b>579</b> <u>579</u>
	<b>Ordinært resultat før renter</b> 643	682.880	625
	Renteomkostninger -534	-451.155	-546
	Tilskud, byfornyelse 52	52.072	62
	Renteindtægter <u>0</u>	<u>9.730</u>	<u>8</u>
	<b>Resultat af ordinær drift</b> 161	293.527	149
7	Ekstraordinære omkostninger -914	-1.236.488	-193
	Skat af årets resultat <u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b> <u>-753</u>	<b>-942.961</b> <u>-942.961</u>	<b>-44</b> <u>-44</u>

Årets resultat, kr. -942.961 foreslås overført til næste år.

Årets afdrag udgør kr. 224.176 og resultatet af ordinær drift efter betaling af afdrag udgør kr. 69.351.

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2005

## AKTIVER

Note		2005	2004 (t.kr.)
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	<b>Ejendommen Overgaden oven Vandet 4 m.fl.</b>		
8	Købspris	5.476.887	5.477
9	Forbedringer	5.050.909	4.099
	Opskrivning	<u>8.024.431</u>	<u>8.024</u>
	Ejendommen i alt	<u>18.552.227</u>	<u>17.600</u>
	Depositum	<u>14.529</u>	<u>15</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>18.566.756</u>	<u>17.615</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	Forudbetalte omkostninger	46.163	46
	Andre tilgodehavender	40.085	0
	Tilgodehavende, beboere	0	4
10	Likvide beholdninger	<u>2.363</u>	<u>1.123</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>88.611</u>	<u>1.173</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>18.655.367</u>	<u>18.788</u>

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

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

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2005

## PASSIVER

Note		2005	2004 (t.kr.)
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Andelskapital	1.575.750	1.576
	(opgjort som 2.101 m <sup>2</sup> a kr. 750)		
	Reserver:		
	Opskrivning	8.024.431	8.025
	Kursregulering	-129.638	-290
	Merværdi ved salg af andele	21.039	21
	Overført fra tidligere år	-1.297.869	-1.255
	Årets resultat	<u>-942.961</u>	<u>-43</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u>7.250.752</u>	<u>8.034</u>
	<b>FREMMEKAPITAL</b>		
	<b>Langfristet gæld</b>		
11	Prioritetsgæld	10.976.295	10.511
	Forudbetalt husleje og deposita	77.789	77
	Indvendig vedligeholdelse	<u>16.169</u>	<u>13</u>
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>11.070.253</u>	<u>10.601</u>
	<b>Kortfristet gæld</b>		
	Kassekredit	278.374	0
	Forudindbetalt husleje	3.891	0
	Varmeregnskab 2005/06		
	A conto indbetalt	141.457	
	Varmeomkostninger	<u>114.883</u>	43
12	Skyldige omkostninger	<u>25.523</u>	<u>110</u>
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>334.362</u>	<u>153</u>
	<b>FREMMEKAPITAL I ALT</b>	<u>11.404.615</u>	<u>10.754</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>18.655.367</u>	<u>18.788</u>



## ANDELSKRONEBEREGNING PR. 31. DECEMBER 2005

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	17.500.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2004	17.600.000
d) Offentlig vurdering fra 1981 + 22%	-

Andelsværdien beregnes efter bestyrelsens forslag ved anvendelse af princip c.

Egenkapital ifølge årsrapporten	<u>7.250.752</u>
<b>Værdi til fordeling på solgte andele</b>	<u><u>7.250.752</u></u>

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

Andelenes værdi kan maksimalt opgøres til (7.250.752 : 2.101) eller kr. 3.451 pr. m<sup>2</sup>. Pr. 28. april 2005 blev andelsværdien opgjort til kr. 3.400 pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen foreslår, at andelene pr. 30. april 2006 fortsat handles til kr. 3.400 pr. m<sup>2</sup>, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 7.143.400.

Bestyrelsen bemyndiges til at forhøje andelspriserne med det beløb, som en valuarvurdering overstiger kr. 19.500.000.

## NOTER

	2005	2004 (t.kr.)
<b>Note 1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	37.061	37
Lejeindtægter, erhvervslejemål	148.580	146
Kajpladsleje	<u>32.245</u>	<u>32</u>
	<u>217.886</u>	<u>215</u>
<b>Note 2 Andre indtægter</b>		
Overskud, antenneregnskab	2.408	2
Diverse indtægter	<u>790</u>	<u>0</u>
	<u>3.198</u>	<u>2</u>
<b>Note 3 Ejendomsskatter m.m.</b>		
Ejendomsskat	77.938	75
Vandafgift	71.957	71
Renovation m.m.	<u>43.015</u>	<u>40</u>
	<u>192.910</u>	<u>186</u>
<b>Note 4 Vicevært og renholdelse</b>		
Vicevært og trappevask m.m.	66.010	75
Lønsumsafgift	1.679	3
Vinduespudsning m.m.	<u>6.216</u>	<u>6</u>
	<u>73.905</u>	<u>84</u>

## NOTER

	2005	2004 (t.kr.)
<b>Note 5 Administration</b>		
Administrationshonorar	65.487	64
Mødeudgifter og gaver	5.402	3
Kontorhold, porto og gebyrer m.m.	11.535	6
Ejendomsvurdering	0	15
Telefongodtgørelse	1.305	2
Kontingent	5.624	6
Revision, årsrapport, m.m.	18.750	18
Varmeregnskab	9.578	9
Diverse	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u><u>117.681</u></u>	<u><u>124</u></u>
<b>Note 6 Vedligeholdelse</b>		
Antenne	4.334	
Låsesmed m.m.	13.721	
Gårdsplads og vej	1.234	
VVS	10.837	
Glarmester	1.066	
El-installatør	11.099	
Elektrolyse og Elo	12.887	
Varmeanlæg	2.794	
Kloakarbejde	3.303	
Gaskomfur	<u>9.068</u>	
	<u><u>70.343</u></u>	<u><u>122</u></u>
		<b>2005</b>
<b>Note 7 Ekstraordinære omkostninger</b>		
Ingeniørhonorar		16.350
Facaderenovering, rest		26.975
Projektudgifter, andel af trapperenovering (50%)		875.968
Omkostninger og kurstab, omprioritering		<u>317.195</u>
		<u><u>1.236.488</u></u>

## NOTER

	<b>2005</b>
<b>Note 8 Købspris, ejendom</b>	
Købspris	4.852.977
Låneomkostninger	476.694
Skødeomkostninger	<u>147.216</u>
	<u>5.476.887</u>
<b>Note 9 Forbedringer</b>	
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>

## NOTER

		<b>2005</b>
<b>Note 10</b>	<b>Likvide beholdninger</b>	
	Kassebeholdning	2.000
	Girokonto	<u>363</u>
		<u><u>2.363</u></u>

**Note 11 Finansielle poster**

Lån	Pantebrevs- restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi	Renter
RD 4,5%	6.402.611	6.728.609	97,03	6.528.769	236.653
RD 2,4%	3.901.733	3.901.733	100,06	3.904.074	112.787
RD	542.313	542.313	100,21	543.452	11.011
RD	0	0		0	71.117
RD	<u>0</u>	<u>0</u>		<u>0</u>	<u>19.587</u>
	<u>10.846.657</u>	<u>11.172.655</u>		<u>10.976.295</u>	451.155
				9.730	
				<u>52.072</u>	<u>-61.802</u>
					<u><u>389.353</u></u>

Betalte afdrag i årets løb udgør kr. 224.176.

**Note 12 Skyldige omkostninger**

Revisor	18.750
Moms	2.984
A-skat m.m.	1.587
Diverse	<u>2.202</u>
	<u><u>25.523</u></u>

## DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET FOR 2006 I 1.000 KR.

	<b>Budget 2006</b>
<b>DRIFTSBUDGET</b>	
<b>Indtægter:</b>	
Boligaftifter	992
Lejeindtægter	220
Andre indtægter	<u>0</u>
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>1.212</u></b>
<b>Omkostninger:</b>	
Ejendomsskatter	83
Renovation	43
Vandafgift	84
El	16
Vicevært og renholdelse	92
Kajplads	9
Forsikringer	49
Administration	68
Revision og regnskabsassistance	20
Varmeregnskab	10
Øvrige administrationsomkostninger	26
Vedligeholdelse	100
Indvendig vedligeholdelse	3
Renteomkostninger	456
Tilskud byfornyelse	<u>-42</u>
<b>Omkostninger i alt</b>	<b><u>1.017</u></b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>195</u></b>
(overføres til næste side)	

**DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET FOR 2006 I 1.000 KR. (fortsat)**

	<b>Budget 2006</b>
<b>LIKVIDITETSBUDGET (arbejdskapital)</b>	
Årets resultat, jf. foranstående	195
<b>Andre ind- og udbetalinger:</b>	
Rest, trapperenovering	-3
Afdrag	<u>-233</u>
Likviditetsændring i alt	-41
Likviditet primo	<u>-246</u>
Likviditet ultimo (arbejdskapital)	-287
Kassekredit maksimum	<u>300</u>
<b>Til disposition</b>	<u><b>13</b></u>

## LEJLIGHEDSSPECIFIKATION FOR EJENDOMMEN

Nr.	Navn på beboere			m <sup>2</sup>	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	Mie Vilhelmsen & Morten Larsen	2. tv.	A	46	34.500
7	Fie Lindhardt & Kristian Johannesen	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	69.000
12	Nanna Schottländer	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 Engelund	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	Tina Sørensen	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	Christian Frikov	2. tv.	A	45	33.750
31	Jesper Overgård & Sanne Buhl	4.	A	90	67.500
33	Jesper Domela	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	Natascha Schlottmann	1. tv.	A	76	<u>57.000</u>

1.575.750

Andelshavere  
Lejere

2.101 m<sup>2</sup>  
305 m<sup>2</sup>

2.406 m<sup>2</sup>

F = Formand  
B = Bestyrelse

L = Lejere  
A = Andelshavere