



ÅRSRAPPORT

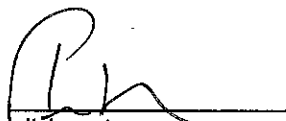
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2011

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

**Åbenrå 31, Boks 63
1002 København K**

21. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2012


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2011	4
Balance pr. 31. december 2011	5 - 6
Andelskroneberegning pr. 31. december 2011	7
Noter til årsrapporten	8 - 11
Budget for året 2012	12
Lejlighedsspecifikation	13
Opgørelse af skattepligtig indkomst 2011	14

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for

ANDELSBOLIGFORENINGEN VED KAJEN

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

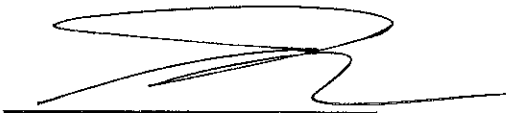
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / - 2012

Administrator:



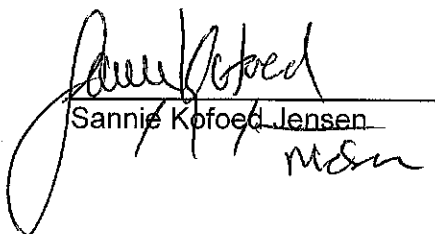
f/Grubbe Advokater ApS

København, den / - 2012

Bestyrelse:



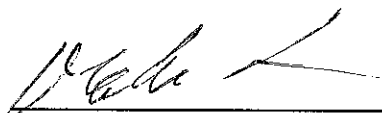
Christian Frikov
(formand)



Sannie Kofod Jensen
msm



Lise Junggreen



Morten Nørgaard Larsen

Martin Sylvester Walters

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ved Kajen.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ved Kajen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, 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 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

København, den 29. februar 2012
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 2011.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2011.

Vedligeholdelse, kr. 101.857 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 2010. Der afskrives ikke på ejendommen.

Passiver

Prioritetsgæld kr. 9.451.267 er den nominelle restgæld, hvilket vil sige det beløb, foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31. december 2011, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2011 i alt kr. 9.811.947. I årsrapporten er prioritetsgælden optaget til kursværdi.

Note	Budget 2011 (ej revideret)	2011	2010	
<u>Indtægter</u>				
1	Boligaftager Lejeindtægter	1.171.000 309.000	1.177.159 309.730	1.171.303 300.721
		<u>1.480.000</u>	<u>1.486.889</u>	<u>1.472.024</u>
<u>Omkostninger</u>				
2	Skatter og afgifter Elektricitet Forsikringer Antenneregnskab Kajplads	259.000 25.000 55.000 10.000	242.893 27.351 52.066 -6.971 8.611	251.630 21.024 50.310 -6.390 19.043
3	Vicevært og renholdelse	100.000	121.642	98.356
4	Administration	158.000	152.719	124.686
5	Vedligeholdelse	120.000	101.857	106.881
		<u>727.000</u>	<u>700.167</u>	<u>665.539</u>
	Ordinært resultat før renter	753.000	786.722	806.485
6	Finansieringsindtægter	0	809	7
7	Finansieringsudgifter	-519.000	-513.364	-528.808
		234.000	274.167	277.684
8	Ekstraordinære indtægter		56.911	200.000
9	Ekstraordinære udgifter	-100.000	-110.423	-10.000
	Resultat før skat	134.000	220.656	467.684
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>134.000</u>	<u>220.656</u>	<u>467.684</u>

Årets resultat foreslås overført til næste år. Årets afdrag udgør kr. 253.407, og resultat af ordinær drift efter betaling af afdrag udgør kr. 20.760.

<u>Note</u>		31/12 2011	31/12 2010
	Egenkapital:		
	Andelskapital (opgjort som 2.101 m ² á kr. 750)	1.575.750	1.575.750
12	Reserver	<u>21.530.381</u>	<u>21.444.075</u>
	Egenkapital i alt	<u>23.106.131</u>	<u>23.019.825</u>
	Langfristet gæld:		
13	Prioritetsgæld	9.811.947	9.931.004
	Deposita og forudbetalt leje	107.146	107.117
	Konti for indvendig vedligeholdelse	<u>31.584</u>	<u>28.088</u>
		<u>9.950.677</u>	<u>10.066.208</u>
	Kortfristet gæld		
	Forudbetalt boligafgift og husleje	9.614	12.358
14	Skyldige omkostninger	<u>45.789</u>	<u>27.605</u>
		<u>55.404</u>	<u>39.963</u>
	Gæld i alt	<u>10.006.080</u>	<u>10.106.171</u>
	<u>Passiver i alt</u>	<u>33.112.211</u>	<u>33.125.996</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		23.106.131
Ejendom:		
Offentlig vurdering	33.000.000	
Bogført værdi	<u>-33.000.000</u>	<u>0</u>
Værdi til fordeling på solgte andele		<u>23.106.131</u>

Der er i alt solgt 2.101 m² til andelshaverne.

Andelenes værdi kan maksimalt opgøres til (23.106.131 : 2.101) eller kr. 10.998 pr. m². Bestyrelsen foreslår, at andelene 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>	2011	2010
	Lejeindtægter, beboelseslejemål	46.054	45.854
	Hensat indvendig vedligeholdelse	-3.496	-3.496
	Lejeindtægter, erhvervslejemål	234.092	225.283
	Kajpladsleje	33.081	33.081
		<u>309.730</u>	<u>300.721</u>
<u>2</u>	<u>Skatter og afgifter</u>		
	Ejendomsskatter	108.249	101.170
	Vandafgift	48.620	69.677
	Regulering, vandafgift 2010	21.420	32.420
	Renovation m.m.	64.605	48.362
		<u>242.893</u>	<u>251.630</u>
<u>3</u>	<u>Vicevært og renholdelse</u>		
	Vicevært og trappevask m.m.	96.703	87.745
	Tilbagebetalt lønsumsafgift	-5.679	1.355
	Renholdelse fortov (Københavns kommune)	16.026	0
	Rengøring m.m.	14.591	9.255
		<u>121.642</u>	<u>98.356</u>
<u>4</u>	<u>Administration</u>		
	Administrationshonorar	92.670	75.159
	Mødeudgifter	8.360	5.562
	Arbejdsweekend	0	393
	Kontorartikler, porto og gebyrer	6.305	7.721
	Kontingenter	8.569	0
	Internet	135	0
	Opmærksomheder	0	328
	Revision, årsrapport m.m.	23.125	22.500
	Varmeregnskab	13.555	13.023
		<u>152.719</u>	<u>124.686</u>

<u>5</u>	<u>Vedligeholdelse</u>	2011	2010
	Blikkenslager:		20.777
	Udskiftning af plader i veksler	21.435	
	Reparation af faldstammer	4.562	
	Udskiftning af tilstoppet vandinstallation	5.533	
	Diverse VVS arbejder	6.550	
		<u>38.080</u>	
	Elektriker:		0
	Diverse el-arbejder	7.437	
	Kloak:		0
	Rensning af vejbrønd	3.801	
	Maler:		0
	Maling af vinduer og døre	22.525	
	Murer:		0
	Pudsning af vægge	4.281	
	Snedker/Tømrer:		53.024
	Varmeanlæg:		25.845
	Reparation	3.348	
	Serviceaftale	15.688	
		<u>19.035</u>	
	Diverse:		7.235
	Gårdsplads og vej	5.740	
	Isenkram	958	
		<u>101.857</u>	<u>106.881</u>
		<u>101.857</u>	<u>106.881</u>
<u>6</u>	<u>Finansieringsindtægter</u>		
	Bankrenter	809	7
		<u>809</u>	<u>7</u>
		<u>809</u>	<u>7</u>
<u>7</u>	<u>Finansieringsudgifter</u>		
	Kreditorer	0	200
	Prioritetsrenter:		
	Realkredit Danmark, 6,00%	31.831	32.409
	Realkredit Danmark, 5,43%	205.490	210.015
	Realkredit Danmark, 4,46%	276.043	283.901
	Bankrenter	0	2.283
		<u>513.364</u>	<u>528.808</u>
		<u>513.364</u>	<u>528.808</u>
<u>8</u>	<u>Ekstraordinære indtægter</u>		
	Indtægtsført kreditor	700	0
	Modtaget restarv fra boet efter Ole Steen Olsen	56.211	200.000
		<u>56.911</u>	<u>200.000</u>
		<u>56.911</u>	<u>200.000</u>

9	<u>Ekstraordinære udgifter</u>	2011	2010
	Nye vinduer i erhvervslejemål	110.423	0
	Igangværende renoveringsarbejder	0	10.000
		<u>110.423</u>	<u>10.000</u>
10	<u>Købspris, ejendom</u>	31/12 2011	31/12 2010
	Købspris	4.852.977	4.852.977
	Låneomkostninger	476.694	476.694
	Skødeomkostninger	147.216	147.216
		<u>5.476.887</u>	<u>5.476.887</u>
11	<u>Forbedringer</u>		
	Tag- og vinduesrenovering (1994/1995)		
	Håndværkeromkostninger	2.578.063	2.578.063
	Rådgivningsomkostninger, finansiering m.m.	577.901	577.901
		<u>3.155.964</u>	<u>3.155.964</u>
	Tilskud	-586.373	-586.373
	Udgiftsført renovering	-468.000	-468.000
		<u>2.101.591</u>	<u>2.101.591</u>
	Kælderrenovering (1996)		
	Håndværkeromkostninger	391.125	391.125
	Udgiftsført renovering	-200.000	-200.000
		<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	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>

12	<u>Reserver</u>		31/12 2011	31/12 2010
	Opskrivning		22.472.204	22.472.204
	Kursregulering		-360.679	-226.329
	Merværdi ved salg af andele		21.039	21.039
	Tab- og vindingskonto:			
	Saldo pr. 1. januar 2011	-822.839		-1.290.523
	Årets regnskabsmæssige resultat	220.656	-602.183	467.684
			<u>21.530.381</u>	<u>21.444.075</u>
13	<u>Prioritetsgæld</u>			
		Restløbetid	Restgæld pr. 31/12 2011	Kursværdi pr. 31/12 2011
	Lån 1, 6% FlexGaranti® 6 U med afdrag	23,50 år	487.648	487.648
	Lån 2, 5,4264% kontantlån med afdrag	22,00 år	3.446.759	3.580.746
	Lån 3, 4,4616% kontantlån med afdrag	20,25 år	5.516.860	5.743.552
			<u>9.451.267</u>	<u>9.811.947</u>

Lån 1 er optaget i 6% Realkredit Danmark, S 53D 2038. Fondskode 0927279.

Lån 2 er optaget i 5% Realkredit Danmark, S 23D 2038. Fondskode 0927287.

Lån 3 er optaget i 4% Realkredit Danmark, S 23D 2035. Fondskode 0927279.

14	<u>Skyldige omkostninger</u>		31/12 2011	31/12 2010
	Mellemværende fraflyttere		0	67
	Revisorhonorar		23.125	22.500
	Trappevask		4.396	0
	Forsikringer		4.223	0
	Håndværkere		6.931	0
	Kontingenter		1.729	0
	Moms		3.032	2.860
	A-skat m.m.		2.352	2.178
			<u>45.789</u>	<u>27.605</u>

Driftsbudget:

<u>Indtægter</u>		(1.000 kr.)
Boligafgift		1.182
Lejeindtægter		313
Andre indtægter		0
		<hr/>
		1.495

Omkostninger

Ejendomsskatter	113	
Renovation	64	
Vandafgift	72	
Elektricitet	27	
Vicevært og renholdelse (inkl. renholdelse af fortov)	123	
Kajplads	10	
Forsikringer	53	
Administration	95	
Revisionshonorar	24	
Varmeregnskab	14	
Øvrige administrationsomkostninger	23	
Vedligeholdelse	110	
Indvendig vedligeholdelse	4	
Renteomkostninger	500	
		<hr/>
		-1.232

Årets resultat		<hr/> <hr/>
		263

Likviditetsbudget (arbejds kapital): (1.000 kr.)

Årets resultat	263
Afdrag på prioritetsgæld	-271
	<hr/>
Likviditetsændring i alt	-8
Likviditetsoverskud primo	50
	<hr/>
Likviditet ultimo (arbejds kapital)	42
Kassekredit maksimum	300
	<hr/>
Til disposition	342
	<hr/> <hr/>

<u>Nr.</u>	<u>Navn på beboere</u>		<u>m²</u>	<u>Indskud</u>	
1	Steen Friis Design	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	Thomas Wander Rose	1.th.	A	46	34.500
6	Mie Wilhelmsen & Morten N. Larsen	2.tv.	A	46 B	34.500
7	Sannie Kofoed Nielsen	2.th.	A	46 B	34.500
8	William von Bülow	3.tv.	A	46	34.500
9	Sune Norden Andersen	3.th.	A	46	34.500
10	Lise Junggreen & Mads Jarl Kofoed	4.	A	92 B	69.000
12	Mads Damgaard Petersen	5.th	A	46	34.500
13	Martin Sylvester Walters	5.tv	A	46 B	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	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 M. Jensen	st.tv.	A	45	33.750
25	Desmond M. C. Dermott	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	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 T. Andersen	2.tv.	L	46	
48	Glen Raavig	2.th.	A	46	34.500
49	Gertrud Engelund	3.th.	A	46	34.500
50	Lasse B. 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		313.226
Udgifter afholdt over indvendig vedligeholdelseskonto		0
Nye vinduer i erhvervslejemål		-110.423
Udgifter ifølge regnskab	700.167	
+ renteudgifter	513.364	
- renteindtægter	<u>-809</u>	
	1.212.722	
Installationer:		
4% af kr. 330.013	<u>13.201</u>	
	<u>1.225.923</u>	
Andel i udgifter	$\frac{1.225.923 \times 313.226}{1.490.385} =$	<u>-257.645</u>
		-54.842
Overført til næste år		<u>54.842</u>
Skattepligtig indkomst		<u><u>0</u></u>
Skattemæssige underskud:		
Saldo pr. 1. januar 2011		392.959
Årets negative skattepligtige indkomst		<u>54.842</u>
Til fremførel		<u><u>447.801</u></u>