



ANDELSBOLIGFORENINGEN JÆGER

Jægersborggade 20, kld., 2200 København N.

Årsregnskab for perioden
1. august 1995 - 31. juli 1996

(3. regnskabsår)

Revisionspåtegning

Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for året 1995/96 for Andelsboligforeningen Jæger.

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 bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede 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 og vedtægternes krav til regnskabsafleggelsen, og at det giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt resultatet.

København, den 29. oktober 1996

FAURUM & JØRGENSEN A/S

Torben Schledermann Nielsen
statsautoriseret revisor



Bestyrelsens godkendelse af årsregnskabet

Martin Rosendal Jensen
Formand

Lars Arnt

Anders Olsen

Michael Bosnack

Peter Johannesen

Christine Nederlund

Lis V. Larsen

Henrik Just Rasmussen

Jan Ingemansen

Jacob Trolle Rasmussen

Karen Margrethe Winther



Anvendte regnskabsprincipper

Generelle bemærkninger:

Resultatopgørelsen og balancen er opstillet efter driftsøkonomiske principper og med udgangspunkt i årsregnskabslovens bestemmelser.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen består af budgettet for 1995/96. Sammenligningstallene i balancen består af balancen pr. 31. juli 1995.

Resultatopgørelsen:

Indtægter omfatter boligafgift fra andelshaverne, beboelseslejemål og erhvervslejemål samt diverse gebyrer.

Driftsudgifter indeholder bl.a. ejendomsskatter, forbrugsafgifter, administrationshonorar, vedligeholdelse og forsikringer m.v. Indvendig og udvendig vedligeholdelse udgiftsføres i takt med afholdelsen af de faktiske udgifter. Da det er hensigten at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse, foretages der ikke afskrivning herpå.

Renter indeholder prioritetsrenter, bankrenter m.v.

Foreningsskat:

Foreningsskat afsættes med 38% af den del af det skattepligtige resultat, der kan henføres til lejerne.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommene optages til anskaffelsespris. Der foretages ikke afskrivning, jævnfør ovenfor.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender omfatter tilgodehavende leje m.v. Tilgodehavender optages generelt på basis af en individuel vurdering.

Gæld:

Gæld optages til pålydende værdi.



Resultatopgørelse for perioden
1. august 1995 - 31. juli 1996

<u>Note</u>		<u>Budget</u> <u>1995/96</u>
1	Boligafgift	8.104.134 8.180.000
2	Øvrige indtægter	447.911 424.000
	Indtægter i alt	8.552.045 8.604.000

3	Ejendomsudgifter	(2.280.241)(2.437.000)
4	Administrationsudgifter	(656.161) (768.000)
5	Vedligeholdelsesudgifter	(856.683) (901.000)
6	Personaleudgifter	(1.184.874)(1.200.000)
7	Øvrige driftsudgifter	(354.465) (335.000)
	Udgifter i alt	(5.332.424)(5.641.000)

	Resultat før finansielle poster og skat	3.219.621 2.963.000
8	Renteindtægter	44.536 50.000
9	Renteudgifter	(2.762.486)(2.815.000)
10	Afdrag på gæld	(558.720) (461.000)
	Resultat før skat	(57.049) (263.000)
11	Foreningsskat	(0) (0)
	<u>Årets resultat, negativt</u>	<u>(57.049) (263.000)</u>



Balance pr. 31. juli 1996

AKTIVER

<u>Note</u>		<u>1995/96</u>	<u>1994/95</u>
	Anlægsaktiver:		
12	Ejendommene	38.153.777	38.146.729
	Omsætningsaktiver:		
13	Tilgodehavender	85.367	560.440
14	Udlæg til byfornyelse	14.684.541	9.896.565
	Forudbetalte omkostninger	30.061	24.858
15	Likvide midler	2.142.247	1.829.865
	Omsætningsaktiver i alt	16.942.216	12.311.728
	<u>Aktiver i alt</u>	<u>55.095.993</u>	<u>50.458.457</u>

PASSIVER

	Egenkapital:		
16	Andelsindskud	4.539.640	4.078.480
17	Overført overskud	873.691	372.020
	Egenkapital i alt	5.413.331	4.450.500
	Langfristet gæld:		
18	Prioritetsgæld	30.759.575	31.103.275
	Anlægslån	3.254.076	3.419.316
19	Lån, byfornyelse	13.947.863	9.171.751
	Gårdlån	129.872	179.652
	Deposita lejere	455.305	570.769
	Langfristet gæld i alt	48.546.691	44.444.763
	Kortfristet gæld:		
20	Leverandørgæld	175.799	266.345
21	Anden gæld	960.172	1.296.849
	Kortfristet gæld i alt	1.135.971	1.563.194
	Gæld i alt	49.682.662	46.007.957
	<u>Passiver i alt</u>	<u>55.095.993</u>	<u>50.458.457</u>

- 22 Andelsværdi.
23 Eventualforpligtelser.



Noter til årsregnskabet

		Budget 1995/96
Note 1 - Boligafgift:		
Boligafgift, andelshavere	6.066.240	6.000.000
Husleje, beboelseslejere	1.712.788	1.860.000
Husleje, erhvervslejere	325.106	320.000
Boligafgift i alt	8.104.134	8.180.000
 Note 2 - Øvrige indtægter:		
Ventelistegebyr	55.500	40.000
Fremleje provision	50.573	50.000
Rykkergebyr	61.530	100.000
Overdragelsesgebyr	173.800	200.000
Portoindtægter	25.536	24.000
Rengøringsassistance m.v.	53.727	
Hundeafgift	9.400	10.000
Diverse indtægter	17.845	
Øvrige indtægter i alt	447.911	424.000
 Note 3 - Ejendomsudgifter:		
Ejendomsskat og afgifter	575.120	594.000
Renovation	499.826	630.000
Vand	752.572	778.000
Brandbidrag	140.912	139.000
Forsikringer	192.420	196.000
El	119.391	100.000
Ejendomsudgifter i alt	2.280.241	2.437.000
 Note 4 - Administrationsudgifter:		
Administrationshonorar	314.000	270.000
Revision og regnskabsmæssig assistance ...	62.500	60.000
Regnskabsmæssig assistance, i øvrigt	21.625	100.000
Kontorartikler, porto m.v.	105.744	125.000
Bogføringsmæssig assistance	37.660	120.000
Konsulent, lejevarsling	71.200	38.000
Telefon, telefax	20.670	
Rengøring	10.506	
EDB-konsulent	12.256	25.000
Diverse	0	30.000
Administrationsudgifter i alt	656.161	768.000



Budget
1995/96

Note 5 - Vedligeholdelsesudgifter:

Andel byfornyelse fase I:		
Afsat 31/7 1995	(356.000)	
Afsat 31/7 1996	<u>264.000</u>	(92.000)
Gårdanlæg	200.752	
Brolægger	11.250	
Glarmester	3.048	
Elektriker	93.605	
Snedker / tømrer	52.789	
VVS	177.896	
Kloakmester	5.352	
Maler	8.829	
Murer	97.526	
Låsesmed	15.796	
Driftsmidler og småanskaffelser	146.563	
Renovation	4.112	
Indvendig vedligeholdelse, lejere	131.165	211.000
Udvendig vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>690.000</u>
Vedligeholdelsesudgifter i alt	856.683	901.000

Note 6 - Personaleudgifter:

Løn administration	542.093	
Løn ejendomsservice	619.574	
Sociale bidrag	7.938	
Feriepengeforpligtelse	37.308	
Lønrefusion	(62.131)	
Lønsumsafgift	<u>40.092</u>	
Personaleudgifter i alt	1.184.874	1.200.000

Note 7 - Øvrige driftsudgifter:

Anskaffelser, mindre driftsmidler	167.750	80.000
Tab på tilgodehavender	49.812	50.000
Uddeling af Jægerposten	2.084	
Overtagelse mangler / forbedringer	10.837	
Møder, generalforsamling, byggemøder	41.201	
Fastelavn, gadefest m.m.	37.261	
Kontingent, ABF	23.880	28.000
Andre driftsudgifter	21.456	
Kassedifferencer m.v.	184	
Foreningsudgifter	0	100.000
Eksterne honorarer	<u>0</u>	<u>77.000</u>
Øvrige driftsudgifter i alt	354.465	335.000



		Budget 1995/96
Note 8 - Renteindtægter:		
Grundejernens Investeringsfond § 18b'	18.116	
Aftaleindskud	16.832	
Renteindtægter kassekredit	9.588	
Renteindtægter i alt	44.536	50.000

Note 9 - Renteudgifter:		
Prioritetsgæld, BRF	2.478.921	2.489.000
Anlægslån, Unibank	258.961	276.000
Gårdanlæg, Stadsingeniørens Direktorat ...	14.425	25.000
Kassekredit, Unibank	0	25.000
Bankgebyrer m.v.	10.179	
Renteudgifter i alt	2.762.486	2.815.000

Note 10 - Afdrag på gæld:		
Prioritetsgæld, BRF	343.700	
Anlægslån, Unibank	165.240	
Gårdanlægslån, Stadsingeniørens Direktorat	49.780	
Afdrag på gæld i alt	558.720	461.000

Note 11 - Foreningsskat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af resultatet, der kan henføres til lejerne. Skattetilsvaret er beregnet til kr. 0.

Note 12 - Ejendommene:

Købesum ifølge skøde	40.850.000
Overtaget indvendig vedligeholdelse, Grundejernens Investeringsfond, deposita m.v.	(3.533.536)
Overtaget gæld udenfor købesummen	139.606
Diverse gebyrer, stempelomkostninger	597.707
Advokathonorar	100.000
Ejendommene i alt	38.153.777

Ejendommene omfatter matr. nr. 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1818, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1828, 1829, 1830, 1831, 1833, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841 og 1842, Udenbys Klædebo Kvarter.

Offentlig ejendomsvurdering 1. januar 1996 udgør kr. 68.350.000.

**Note 13 - Tilgodehavender:**

Boligafgift og husleje	59.893
Stig Hansen, mellemregning	1.857
I øvrigt	<u>23.617</u>
Tilgodehavender i alt	85.367

Note 14 - Udlæg til byfornyelse:

Byfornyelse fase I	9.265.830
Byfornyelse fase II	<u>5.418.711</u>
Udlæg til byfornyelse i alt	14.684.541

Note 15 - Likvide midler:

Aftalekonto, Unibank	1.300.000
Uniforening, Unibank	309.149
Grundejernes Investeringsfond § 18b	500.604
Kassebeholdning ejendomskontor, uindløste checks m.v.	<u>32.494</u>
Likvide midler i alt	2.142.247

Note 16 - Andelsindskud:

Fastlagt indskud ved etablering:	
Saldo 1/8 1995, 21.138 kvm á kr. 160	3.382.080
Årets salg af andele, 1.281 kvm á kr. 160	<u>204.960</u>
Saldo 31/7 1996, 22.419 kvm á kr. 160	3.587.040

Merindskud for lejligheder, der er overgået til andelsboliger efter etableringen:

Saldo 1/8 1995, 3.482 kvm á kr. 200	696.400
Årets salg af andele, 1.281 kvm á kr. 200	<u>256.200</u>
Saldo 31/7 1996, 4.763 kvm á kr. 200	952.600
Andelsindskud i alt	4.539.640

Note 17 - Overført overskud:

Saldo 1/8 1995	372.020
Årets resultat	(57.049)
Afdrag på gæld	<u>558.720</u>
Saldo 31/7 1996	873.691

**Note 18 - Prioritetsgæld:**

Prioritetsgælden består af et 30-årigt kontantlån optaget hos BRF-kredit. Kontantlånsrenten udgør p.a. 7,36, og kontantværdien pr. 31/7 1996 udgør kr. 28.433.078.

Note 19 - Lån, byfornyelse:

Fase I:

BRF-kredit	6.909.937	
BRF-kredit	1.708.800	
BRF-kredit	383.000	
Unibank, byggekonto	(454.477)	8.547.260

Fase II:

Unibank, byggekonto	4.616.267	
Unibank, byggekonto	784.336	5.400.603

Lån, byfornyelse i alt 13.947.863

Terminsydelsen på lånene i BRF-kredit betales af det offentlige.

Note 20 - Leverandørgæld:

E.C. VVS og El-produktion ApS	4.373
Postkontoret	3.008
LF-TeleData	32.256
Faurum og Jørgensen A/S	62.500
Moltzen Administration	71.200
Leverandørgæld i øvrigt	2.462

Leverandørgæld i alt 175.799

Note 21 - Anden gæld:

Mellemregning, andelshavere i.f.m. overtagelse	141.089
Gæld, fraflyttede lejere	30.238
Lønsumsafgift	10.066
Skyldig A-skat	44.685
Skyldigt arbejdsmarkedsbidrag	8.241
Skyldig ATP	1.342
Skyldige feriepenge	6.335
Feriepengeforpligtelse, funktionærer	41.958
Skyldig moms	2.176
Afsat vedrørende huslejeankenævnsag	20.000
Beregnete prioritetsrenter	196.409
Beregnet ejendomsskat	152.541
Beregnet gårdvedligeholdelse	20.015
Beregnet forbedringsandel byfornyelse	264.000
Beregnet gårdlånsrenter	1.591
Beregnete renter, anlægs lån	19.486

Anden gæld i alt 960.172



Note 22 - Andelsværdi:

Andelsværdien kan opgøres således i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra C:

Egenkapital ifølge årsregnskabet	5.413.331
Regulering, ejendommene til kontant ejendomsværdi ...	30.196.223
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	<u>2.326.497</u>
I alt	37.936.051

Andelsværdien pr. kvm udgør følgende:

37.936.051 : 22.419	1.692

Dog skal det bemærkes, at andelsboligforeningens generalforsamling fastsætter hvilken andelsværdi, der skal anvendes ved overdragelse af andele.

Note 23 - Eventualforpligtelser:

Til sikkerhed for andelshavernes lån til køb af andele har andelsboligforeningen afgivet kautionserklæringer for i alt kr. 385.000 overfor pengeinstitutter. Kautionserklæringerne er hovedsageligt afgivet som beløbsbegrænset selvskyldnerkaution. Enkelte erklæringer hæfter yderligere for forfaldne renter således, at forpligtelserne ved eventuel misligholdelse kan overstige kr. 385.000.

For udlejede lejligheder henstår kr. 886.817 på konto for indvendig vedligeholdelse, jvfnfør Lejelovens § 22. Beløbet forfalder til betaling ved udførelse af eventuel indvendig vedligeholdelse så som hvidtning, maling og tapetsering samt andre lignende udgifter i de udlejede lejligheder.

Udover pantehæftelse for prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev, nom. kr. 125.000.000 til sikkerhed for mellemværende med Unibank A/S.

Medlemmerne af andelsboligforeningen hæfter, jvfnfør vedtægternes § 5, personligt og solidarisk for pantegæld samt for mellemværende med Unibank A/S.