



STATSREGISTRERET
REVISIONSSELSKAB

Andelsboligforeningen Jæger

Jægersborggade 20, kld., 2200 København N.

Årsregnskab for perioden
1. august 1996 - 31. juli 1997

(4. regnskabsår)



Revisionspåtegning

Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 1996/97 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.

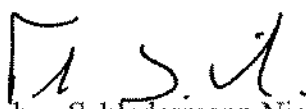
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

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

København, den 31. oktober 1997

FAURUM & JØRGENSEN
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Torben Schledermann Nielsen
Statsautoriseret revisor



Bestyrelsens godkendelse af årsregnskabet

Martin Rosendal Jensen
Formand

Michael Bremer

Ditte Lundsgaard

Michael Bosnack

Peter Johannesen

Christine M. Nederlund

Lis V. Larsen

Karen Margrethe Winther

Jesper Toft Johnsen

Administrators godkendelse af årsregnskabet

Advokat (H) John Lademann



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 1996/97. Sammenligningstallene i balancen består af balancen pr. 31. juli 1996.

Resultatopgørelsen:

Indtægter omfatter boligafgift fra andelhaverne, 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 1996 - 31. juli 1997**

Note		Budget 1996/97
1	Boligafgift	8.325.309
2	Øvrige indtægter	<u>385.927</u>
	Indtægter i alt	<u>8.711.236</u>
		<u>8.618.000</u>
3	Ejendomsudgifter	(2.303.720)
4	Administrationsudgifter	(563.674)
5	Vedligeholdelsesudgifter	(804.751)
6	Personaleudgifter	(1.257.745)
7	Øvrige driftsudgifter	<u>(222.412)</u>
	Udgifter i alt	<u>(5.152.302)</u>
		<u>(5.484.000)</u>
	Resultat før finansielle poster og skat	3.558.934
		3.134.000
8	Renteindtægter	47.369
9	Renteudgifter	(2.584.953)
10	Afdrag på gæld	<u>(709.580)</u>
	Resultat før skat	311.770
		(102.000)
11	Foreningsskat	<u>(0)</u>
	<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>311.770</u>
		<u>(102.000)</u>



Balance pr. 31. juli 1997

AKTIVER

Note		1996/97	1995/96
	Anlægsaktiver:		
12	Ejendommene	<u>38.153.777</u>	<u>38.153.777</u>
	Omsætningsaktiver:		
13	Tilgodehavender	121.005	85.367
14	Udlæg til byggesager	1.675.388	736.678
	Forudbetalte omkostninger	30.509	30.061
15	Likvide midler	<u>1.626.800</u>	<u>2.142.247</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.453.702</u>	<u>2.994.353</u>
	<u>Aktiver i alt</u>	<u>41.607.479</u>	<u>41.148.130</u>

PASSIVER

	Egenkapital:		
16	Andelsindskud	5.150.800	4.539.640
17	Overført overskud	<u>1.895.041</u>	<u>873.691</u>
	Egenkapital i alt	<u>7.045.841</u>	<u>5.413.331</u>
	Langfristet gæld:		
18	Prioritetsgæld	30.389.862	30.759.575
	Anlægslån	3.044.081	3.254.076
	Gårdlån	0	129.872
	Deposita lejere	<u>324.607</u>	<u>455.305</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>33.758.550</u>	<u>34.598.828</u>
	Kortfristet gæld:		
19	Leverandørgæld	137.703	175.799
20	Anden gæld	<u>665.385</u>	<u>960.172</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>803.088</u>	<u>1.135.971</u>
	Gæld i alt	<u>34.561.638</u>	<u>35.734.799</u>
	<u>Passiver i alt</u>	<u>41.607.479</u>	<u>41.148.130</u>

21 Andelsværdi.
22 Eventualforpligtelser.



Noter til årsregnskabet

		Budget 1996/97
Note 1 - Boligafgift:		
Boligafgift, andelshavere	6.619.617	6.279.000
Husleje, beboelseslejere	1.344.935	1.605.000
Husleje, erhvervslejere	360.757	350.000
<u>Boligafgift i alt</u>	<u>8.325.309</u>	<u>8.234.000</u>
 Note 2 - Øvrige indtægter:		
Ventelistegebyr	46.520	50.000
Fremlejeprovision	47.670	50.000
Rykkergebyr	20.300	50.000
Overdragelsesgebyr	103.245	150.000
Portoindtægter	23.558	24.000
Rengøringsassistance m.v.	44.424	50.000
Vagtordning	80.000	
Hundeafgift	9.750	10.000
Sponsorstøtte m.v.	10.460	
<u>Øvrige indtægter i alt</u>	<u>385.927</u>	<u>384.000</u>
 Note 3 - Ejendomsudgifter:		
Ejendomsskat og afgifter	563.314	640.000
Renovation	493.175	480.000
Vand	737.123	656.000
Brandbidrag	146.461	150.000
Forsikringer	205.508	206.000
El	158.139	123.000
<u>Ejendomsudgifter i alt</u>	<u>2.303.720</u>	<u>2.255.000</u>
 Note 4 - Administrationsudgifter:		
Administrationshonorar	342.000	342.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	62.500	62.000
Regnskabsmæssig assistance i øvrigt	0	100.000
Kontorartikler, porto m.v.	74.214	100.000
Telefon, telefax	47.590	
Advokat, huslejesag	15.000	5.000
Konsulent, lejevarsling	0	75.000
EDB-konsulent	20.303	25.000
Diverse	2.067	
<u>Administrationsudgifter i alt</u>	<u>563.674</u>	<u>709.000</u>



**Budget
1996/97**

Note 5 - Vedligeholdelsesudgifter:

Andel byfornyelse fase I:

Afsat 31/7 1996	(264.000)		
Afholdte udgifter	<u>275.162</u>	11.162	
Gårdanlæg		224.734	
Glarmester		2.847	
Elektriker		47.959	
Snedker / tømrer		48.401	
VVS		324.097	
Maler		2.349	
Murer		1.550	
Låsesmed		11.738	
Ejendomsservice, småanskaffelser		101.724	
Renovation		676	
Indvendig vedligeholdelse, lejere		27.514	165.000
Udvendig vedligeholdelse		<u>0</u>	<u>900.000</u>
<u>Vedligeholdelsesudgifter i alt</u>		<u>804.751</u>	<u>1.065.000</u>

Note 6 - Personaleudgifter:

Løn administration	544.789	
Løn ejendomsservice	694.772	
AM-bidrag, arbejdsgiver	1.424	
Sociale bidrag	11.610	
Feriepengeforpligtelse	12.429	
Lønrefusion	(39.459)	
Lønsumsafgift	<u>32.180</u>	
<u>Personaleudgifter i alt</u>	<u>1.257.745</u>	<u>1.200.000</u>

Note 7 - Øvrige driftsudgifter:

Anskaffelser, mindre driftsmidler	25.033	100.000
Tab på tilgodehavender	63.693	20.000
Overtagelse mangler / forbedringer	(12.546)	
Møder, generalforsamling, byggemøder	111.144	
Fastelavn, gadefest m.m.	22.757	
Andre driftsudgifter	12.331	30.000
Foreningsudgifter	0	80.000
Eksterne honorarer	<u>0</u>	<u>25.000</u>
<u>Øvrige driftsudgifter i alt</u>	<u>222.412</u>	<u>255.000</u>



**Budget
1996/97**

Note 8 - Renteindtægter:

Grundejernes Investeringsfond § 18b	22.007	
Aftaleindskud	25.362	
<u>Renteindtægter i alt</u>	<u>47.369</u>	<u>50.000</u>

Note 9 - Renteudgifter:

Prioritetsgæld, BRF	2.344.742	2.350.000
Anlægslån, Unibank	220.616	214.000
Gårdanlæg, Stadsingeniørens Direktorat	2.922	
Kassekredit, Unibank	856	
Diverse renteudgifter	2.232	4.000
Bankgebyrer m.v.	13.585	
<u>Renteudgifter i alt</u>	<u>2.584.953</u>	<u>2.568.000</u>

Note 10 - Afdrag på gæld:

Prioritetsgæld, BRF	369.713	
Anlægslån, Unibank	209.995	
Gårdanlægslån, Stadsingeniørens Direktorat	129.872	
<u>Afdrag på gæld i alt</u>	<u>709.580</u>	<u>718.000</u>

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, Grundejernes Investeringsfond, deposita m.v.	(3.533.536)
Overtaget gæld udenfor købesummen	139.606
Diverse gebyrer, stempelomkostninger	597.707
Advokathonorar	100.000
<u>Ejendommene i alt</u>	<u>38.153.777</u>

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 1997 udgør kr. 68.350.000.

**Note 13 - Tilgodehavender:**

Boligafgift og husleje		114.372	
I øvrigt		<u>6.633</u>	
<u>Tilgodehavender i alt</u>			<u>121.005</u>

Note 14 - Udlæg til byggesager:

Byfornyelse fase I	9.001.737		
BRF-Kredit	(6.909.937)		
BRF-Kredit	(1.708.800)		
BRF-Kredit	<u>(383.000)</u>		0
Tag og facade	33.073.840		
Unibank, byggelån	<u>(32.631.445)</u>		442.395
Vinduer og brøstning	12.399.510		
Unibank, byggelån	<u>(12.228.272)</u>		171.238
Fjernvarme	11.276.800		
Unibank, byggelån	<u>(10.439.608)</u>		837.192
Trapper			<u>224.563</u>
<u>Udlæg til byggesager i alt</u>			<u>1.675.388</u>

Terminsydelseerne på lånene i BRF-Kredit vedrørende fase I betales af det offentlige.

Note 15 - Likvide midler:

Aftalekonto, Unibank			1.000.000
Uniforening, Unibank			61.334
Grundejernes Investeringsfond § 18b			522.611
Kassebeholdning ejendomskontor, uindløste checks m.v.			<u>42.855</u>
<u>Likvide midler i alt</u>			<u>1.626.800</u>

Note 16 - Andelsindskud:**Andelsindskud, kr. 160 pr. kvm:**

Saldo 1/8 1996	17.656		
Årets afgang	<u>(66)</u>	17.590 kvm x 160 kr.	2.814.400

Andelsindskud, kr. 360 pr. kvm:

Saldo 1/8 1996	4.763		
Årets salg	<u>1.267</u>	6.030 kvm x 360 kr.	2.170.800

Andelsindskud, kr. 450 pr. kvm:

Årets salg		<u>368</u> kvm x 450 kr.	<u>165.600</u>
------------	--	--------------------------	----------------

Andelsindskud pr. 31. juli 1997

<u>23.988</u> kvm	kr.	<u>5.150.800</u>
--------------------------	------------	-------------------------

**Note 17 - Overført overskud:**

Saldo 1. august 1996	873.691
Årets resultat	311.770
Afdrag på gæld	<u>709.580</u>
<u>Saldo pr. 31. juli 1997</u>	<u>1.895.041</u>

Note 18 - Prioritetsgæld:

Prioritetsgælden består af et 30-årigt kontantlån optaget hos BRF-Kredit.

Kontantlånsrenten udgør p.a. 7,36%, og kontantværdien pr. 31. juli 1997 udgør kr. 32.256.296

Note 19 - Leverandørgæld:

Binaus Låseservice	12.120
Hetlands VVS A/S	62.401
Faurum & Jørgensen, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab	62.500
Leverandørgæld i øvrigt	<u>682</u>
<u>Leverandørgæld i alt</u>	<u>137.703</u>

Note 20 - Anden gæld:

Mellemregning, andelshavere i.f.m. overtagelse	150.705
Gæld, fraflyttede lejere	9.696
Lønsumsafgift	11.870
Skyldig A-skat	31.910
Skyldigt arbejdsmarkedsbidrag	7.821
Skyldig ATP	1.342
Skyldige feriepenge	2.778
Feriepengeforpligtelse, funktionærer	54.387
Beregnete prioritetsrenter	194.047
Beregnet ejendomsskat	152.002
Beregnet gårdvedligeholdelse	21.740
Beregnete renter, anlægslån	18.098
Skyldige omkostninger	<u>8.989</u>
<u>Anden gæld i alt</u>	<u>665.385</u>

**Note 21 - Andelsværdi:**

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

Egenkapital ifølge årsregnskabet	7.045.841
Regulering, ejendommene til kontant ejendomsværdi	30.196.223
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	<u>(1.866.434)</u>
<u>I alt</u>	<u>35.375.630</u>

Andelsværdien pr. kvm udgør følgende:

35.375.630 : 23.988	<u>1.475</u>
---------------------	--------------

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

Note 22 - Eventualforpligtelser:

Til sikkerhed for andelshavernes lån til køb af andele har andelsboligforeningen afgivet kautionserklæringer for i alt t.kr. 318 overfor pengeinstitutter. Kautionserklæringerne er hovedsageligt afgivet som beløbsbegrænset selvskyldnerkaution. Enkelte erklæringer hæfter yderligere for forfaldne renter således, at forpligtelserne ved eventuel misligholdelse kan overstige t.kr. 318.

For udlejede lejligheder henstår t.kr. 745 på konto for indvendig vedligeholdelse, jævnfør 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. t.kr. 125.000 til sikkerhed for mellemværende med Unibank A/S. Derudover er der, som sikkerhed for mellemværende med Unibank A/S, afgivet transport i provenu fra realkreditlån t.kr. 144.343 samt i CO2-tilskud t.kr. 8.458.

Bankgarantier afgivet til sikkerhed for andelsboligforeningens forpligtelser overfor leverandører udgør t.kr. 5.166.

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