A/B Jæger

Jægersborggade 34

DK 2200 København N

CVR-nr. 18190591

Årsregnskab 2011

18. Regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	Side
Bestyrelsespåtegning	3
Bestyrelsens beretning	4
Den uafhængige revisors påtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2011	9
Balance pr. 31-12-2011	10
Noter	12

BESTYRELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2011 - 31. december 2011 for A/B Jæger.

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 29-05-2012

advokat John Lademann (H)

Bestyrelsen

Jonas Stenstrup-Madsen (Formand)

Astrid Starck (næstformand)

Sine Rasmussen

Randa Ruben Sebelin

Greta Jimenez

Anne Louise Houmann

Lothar Wiese

Martin Jørgensen

Ann-Sophi Nielsen

Snorre Näsman

Ilan Scheftelowitz (næstformand)

Således forelagt og godkendt på foreningens generalforsamling den / 2012

dirigent

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen Harare 2002-12

Ledelsesberetning

Årets resultat, et underskud på 8.550.510 kr., er ikke tilfredsstillende. Budget for 2011 viste et underskud på 2.390.000 kr. Foreningens ordinære indtægter er øget med ca. 1,5 mio. kr., mens driftsudgifterne er reduceret med ca. 150.000 kr. Imidlertid er vores nettorenteudgifter ikke faldet som forventet. Fakta er, at vores renteudgifter steg betydeligt som følge af finanskrisen, idet Max Bank i løbet af året hævede vores rente kraftigt. I oktober krakkede Max Bank, og vi blev herefter kunde i Finansiel Stabilitet, statens oprydningsselskab, således at vores bank nu hedder Max Bank af 2011.

Det fik betydning for vores lejlighedssalg, hvor der i årets 3 første kvartaler var stor aktivitet med ca. 50 solgte lejligheder. Efter Max Banks krak, gik salget næsten i stå. Der spores en meget stor interesse for vores lejligheder, men der handles nu væsentligt færre lejligheder end før.

Udlejning af vores erhvervslokaler er i fortsat positiv udvikling. Der er stor efterspørgsel fra erhvervslejere, og alle vores erhvervslokaler er fuldt udlejet. Vi har i årets løb øget antallet af erhvervs m2, og vil indrette yderligere m2 i indeværende år. Dette medvirker til at skabe et endnu bedre og pulserende erhvervsliv i gaden, ligesom indtægterne på erhvervsleje øges kraftigt. I 2010 blev 3 af vores erhvervslejere præmieret. I 2011 blev Restaurant Relæ præmieret med en Michelin stjerne. Sådanne ting er med til at øge interessen for Jægersborggade på en positiv måde.

Vores tagsag mod Byggeskadefonden er afsluttet. Vi stoppede sagen, da det viste sig, at en eventuel erstatning, selv hvis vi vandt sagen, ville være meget beskeden. Vores tag er estimeret til at kunne holde, uden væsentlig vedligeholdelse, minimum 25-30 år.

Foreningen har tilbage tre retssager. Voldgiftssag mod Karl Poulsen A/S, som forlanger 20 mio. kr. i ekstrabetaling for gravearbejde. Omvendt forlanger foreningen tilbagebetaling. Sagens forventes afsluttet i indeværende og det vurderes ikke nødvendigt af hensætte beløb til sagen.

Herudover har foreningen anlagt sag mod Skat med krav om tilbagebetaling af byggemoms på 14,75 mio. kr. Sagen bliver behandlet i Byretten i løbet af efteråret, efter at vi ikke fik medhold i Landsskatteretten.

Endelig kører der en sag i Byretten, hvor to andelshavere indbyrdes har byttet lejligheder, og hvor der efterfølgende er opstået indbyrdes uenighed mellem parterne, hvorefter de mener, at foreningen skal overtage deres lejligheder. Sagen afgøres i juni 2012 og foreningen forventer at få medhold i sagen.

A/B Jægers Finansieringsselskab A/S har fået indfriet mange lån, via de mange solgte lejligheder i årets løb. Udlånsbalancen er faldet fra 225 mio. kr. til 195 mio. mr. ved udgangen af 2011. Selskabet er ikke aktiv låneudbyder.

Foreningen har pt. overtaget 17 andelslejligheder. 3 er udbudt til salg, mens de øvrige er midlertidigt udlejet, med efterfølgende salg for øje, når boligmarkedet har rettet sig. Lejlighederne er bogført til markedspris og forventes at kunne sælges med fortjeneste.

Vi fik i slutningen af året tilsagn om byggefinansiering, så det længe ventede fugtsikringsprojekt til 30,8 mio. kr. nu bliver igangsat i september 2012. Projektet forventes afsluttet ultimo 2013. Projektet gennemføres som et kommunalt byfornyelsesprojekt. Dvs. at kommunen betaler for projektets gennemførelse.

Budget 2012 lever efter justeringer i indeværende måned ikke helt op til forventningerne om balance i driften. Vi har måttet afsætte 500.000 kr. ekstra til vedligeholdelse af vinduer, samt regulere renteudgifterne op med 2.500.000 kr. Sidstnævnte skyldes, at vores bankgæld falder mindre end forventet, da der pt. handles færre lejligheder og hermed indfries færre lån i finansieringsselskabet, samt at banken, på trods af faldende renteniveau, har hævet renten. På trods af, at der er fundet yderligere besparelser i budgettet, forventer vi nu at komme ud med underskud på 1.688.000 kr. Det er ikke tilfredsstillende, så i den resterende del af indeværende år, vil der blive gjort tiltag til at sikre, at driften fremover kommer i balance. Det skal bemærkes, at boligafgiften er hævet med 3 mio. kr. i 2012, samt at øvrige ordinære indtægter viser pæn fremgang. Sammenlignet med vores oprindelige renteaftale med banken, betaler vi i dag ca. 10 mio. kr. for meget i årlig rente.

Der er ikke indtrådt væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen/Harare 2002-12

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Jæger.

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jæger for regnskabsåret 01. januar 2011 - 31. december 2011 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

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 de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse 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 vurderingen af, om ledelsens valg afregnskabspraksis er passende, ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2011 - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 30-05-2012

Revision København

Børge Nørvang Jensen HD

registreret revisionsaktieselskab registreret revisor FRR

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen/Harare 2002-12

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med enkelte tilvalg efter klasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Klassifikationen af enkelte beløb er ændret i forhold til tidligere år.
Sammenligningstallene er ændret tilsvarende.

Resultatopgørelse

Indtægter

Husleje, boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er omkostningsført i resultatopgørelsen.

Skat

Foreningen er skattepligtig af den erhvervsmæssige aktivitet. Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat indregnes ikke i regnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles med udgangspunkt til handelsværdi i henhold til valuarvurdering. Op- og nedskrivninger føres direkte på egenkapitalen. Der foretages ikke afskrivning på ejendommen. Andre anlæg og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider: Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år.

Midlertidigt ejede lejligheder måles til kostpris, som ligger under maksimalprisen for salg af foreningens lejligheder.

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles efter indre værdis metode til andelen af selskabets egenkapital.

Tilgodehavender

Tilgodehavenderne optages til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

Gæld

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der ved låneoptagelsen svarer til det modtagne provenu efter fradrag af modtagne transaktionsomkostninger.

Såfremt foreningen måtte have ønsket at indfri gælden, skal der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi, som fremgår af noten til prioritetsgælden.

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen/Harare 2002-12

Resultatopgørelse for perioden 01-01-2011 - 31-12-2011

Note		2011 12 mdr.	2010 12 mdr. (t.kr.)
	Boligafgift	6.310.647	5.966
	Erhvervsleje	2.209.089	1.790
	Beboelsesleje	1.809.938	1.520
1	Øvrige indtægter	1.358.695	3.962
	INDTÆGTER I ALT	**11.688.369**	**13.238**
	El-afgift	314.515	323
2	Offentlige afgifter	2.288.526	2.002
3	Forsikringer og kontingenter	628.487	471
4	Personaleudgifter	2.360.495	2.791
5	Administrationsudgifter	350.111	285
6	Vedligeholdelsesudgifter	1.507.477	2.447
7	Vaskeri og badeanstalt	78.322	-174
8	Øvrige driftsudgifter	1.291.321	889
9	Foreningsudgifter	130.956	144
10	Afskrivninger	560.939	464
	UDGIFTER I ALT	**9.511.148**	**9.641**
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER OG SKAT	**2.177.221**	**3.597**
	Resultat af tilknyttet virksomhed	162.205	3
	Renteindtægt af tilknyttet virksomhed	13.457.306	11.143
11	Renter m.v.	-24.347.242	-29.008
	FINANSIELLE POSTER I ALT	**-10.727.731**	**-17.862**
	RESULTAT FØR SKAT	**-8.550.510**	**-14.266**
	Foreningsskat	0	0
	ÅRETS RESULTAT	**-8.550.510**	**-14.266**

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen/Harare 2002-12

Balance pr. 31-12-2011

Note	**AKTIVER**	*31-12-2011*	*31-12-2010*
			(t.kr.)
	ANLÆGSAKTIVER		
21	Tilgode hos tilknyttet virksomhed	195.011.249	185.999
21	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	602.575	440
12	Ejendomme	640.000.000	640.000
	Vaskeri	1.038.766	0
	Udbygning kommunikationsanlæg	702.450	939
	Nedrivningsbil	20.000	40
	Midlertidig ejede lejligheder	12.879.436	12.385
	Igangværende byggesager m.v.	5.122.587	0
	Fiberringsprojekt	941.857	1.127
	EDB-udstyr	97.741	52
	Aktiverede kurstab og låneomkostninger	3.137.854	3.247
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**859.554.515**	**844.230**
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Værdipapirer	0	55
14	Tilgodehavende handler og boligafgift mv.	1.512.761	1.931
15	Likvide midler	882.341	840
18	Tilgodehavender	623.906	6.864
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**3.019.008**	**9.690**
	AKTIVER I ALT	**862.573.523**	**853.920**

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen/Harare 2002-12

Balance pr. 31-12-2011

Note	PASSIVER		*31-12-2011*	*31-12-2010*
				(t.kr.)
	EGENKAPITAL			
21	Andelsindskud		239.660.626	239.661
	Tab- og vindingskonto:			
	Startsaldo		-17.263.655	-2.876
	Årets resultat		-8.550.510	-14.387
	Tab- og vindningskonto i alt		-25.814.165	-17.264
	Opskrivningskonto:			
12	Opskrivning til ejendomsvurdering		172.751.968	179.865
	Opskrivningskonto i alt		172.751.968	179.865
	EGENKAPITAL I ALT		**386.598.429**	**402.262**
	LANGFRISTET GÆLD			
	Deposita		4.068.371	2.630
16	Prioritetsgæld		260.025.635	265.077
	LANGFRISTET GÆLD I ALT		**264.094.006**	**267.707**
	KORTFRISTET GÆLD			
	Kassekredit		209.688.041	180.944
17	Leverandørgæld og anden gæld		2.025.408	2.988
	Varmeregnskab 2009, 2010 og 2011			
	A/C varme opkrævet 09/10/11	13.603.287		
	Varmeudlæg 09/10/11	-13.435.648		
	Varmeafregning i alt	167.639	167.639	19
	KORTFRISTET GÆLD I ALT		**211.881.088**	**183.951**
	GÆLD I ALT		**475.975.094**	**451.658**
	PASSIVER I ALT		**862.573.523**	**853.920**

19 **Pantsætninger og forpligtelser**

20 **Materielle anlægsaktiver**

21 **Finansielle anlægsaktiver**

22 **Andelskroneværdi**

23 **Andelsindskud**

Note	*2011*	*2010*
1 Øvrige indtægter	*12 mdr.*	*12 mdr.*
Rykkergebyr	21.600	7
Pulterrumsgebyr	177.200	119
Dørtelefoner andelshavere	281.681	282
Kabel	111.650	127
TV, inet telefonabo	0	23
Foreningskanaler TV3/3+	0	14
Porto- og omdelingsindtægter	40.727	30
Provision på fremleje	6.964	3
Lejeindtægt beboerrum	9.000	6
Hundeafgift	0	0
Modt. forsikringserstatninger	414	0
Ventelistegebyr	87.600	-93
Venteliste - udgifter	-35.000	-2
Gebyr andelsbevis/salg	514.800	339
Vurdering ved overdragelse	124.500	117
Gebyr lejekontrakter	17.600	9
Annonceringsgebyr	500	0
Diverse indtægter/udgifter	25.050	-10
Ekstraordinære indtægter/udgifter	4.409	2.995
Udgifter vedr. fremleje	-30.000	-3
	1.358.695	**3.962**

Note	*2011*	*2010*
2 Offentlige afgifter	*12 mdr.*	*12 mdr.*
Forbrugsafgifter Vestegnen	184.065	0
Forbrugsafgifter Frb	33.033	-17
Vand	30.415	0
Renovation	1.005.928	1.003
Ejendomsskat og renovation	1.035.084	1.017
	2.288.526	**2.002**

Note	*2011*	*2010*
3 Forsikringer og kontingenter	*12 mdr.*	*12 mdr.*
Abonnement alarmcentral	17.340	20
Forsikring	611.147	451
	628.487	**471**

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen Harare 2002-12

Note	*2011*	*2010*
4 Personaleudgifter	*12 mdr.*	*12 mdr.*
Diverse personaleudgifter	48.698	88
Forsikringer af lønmodtagere	30.072	35
AER - Arb miljøafgift - AM arbg.	37.203	29
ATP arbejdsgiver	33.480	21
Lønudgifter til varmeregnskab	0	-124
Lønudgifter til venteliste	-35.000	-2
Lønudgifter til fremlejehåndtering	-30.000	-3
Løn Pension	177.112	0
Lønudgifter til byggesag	-2.024.607	-1.125
Løn	4.123.537	3.873
	2.360.495	**2.791**

Note	*2011*	*2010*
5 Administrationsudgifter	*12 mdr.*	*12 mdr.*
Adm.fast honorar iht. kontrakten	350.111	285
	350.111	**285**

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen/Harare 2002-12

Note		*2011*	*2010*
6	**Vedligeholdelsesudgifter**	*12 mdr.*	*12 mdr.*
Kloakmester		31.768	147
Småanskaffelser		77.599	19
Alarmudrykning		0	7
Skorstensfejer		3.113	0
Facaderenovering Ndr Facanvej 138 B		4.636	37
Låsesmed		44.242	6
Fugtsikring		699	0
Maler		12.587	11
Pulterrumprojekt		2.229	0
VVS-installatør		92.914	230
Snedker, Tømrer, Gulve		2.152	5
Elektriker		34.303	123
Glarmester		7.786	47
Vedl. dørtelefoner		24.619	23
Vedl. vejanlæg		267	102
Murer		2.921	23
Diverse vedligehold m.v. egne lokaler		82.261	0
Gårdsanering		0	83
Gårdanlæg - drift		372.672	467
ELO konsulent		0	183
Fjernvarmerep. inkl. centr.		81.123	191
Fjernvarme drift		273.930	387
Facadevedligeholdelse		26.716	0
Indvendig vedligeholdelse		100.081	95
Beboerrum - drift		579	0
Snerydning/Transport/Materialer		12.148	18
Drift andelslejligheder		12.880	0
Drift kælderlejemål		20.984	0
Drift lejelejligheder		64.521	27
Diverse vedligeholdelse		117.745	144
Hussvampelaboratorier undersøgelser		0	54
TV o.l. Vestegnen		0	18
		1.507.477	**2.447**

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen/Harare 2002-12

Note		*2011*	*2010*
7	**Vaskeri og badeanstalt**	*12 mdr.*	*12 mdr.*
Bad - drift		103.532	8
Vaskeri - drift		297.872	129
Salg vaskekort		-323.082	-312
		78.322	**-174**

Note		*2011*	*2010*
8	**Øvrige driftsudgifter**	*12 mdr.*	*12 mdr.*
Rengøring		628.750	581
Varmeregnskabsservice		15.199	20
EDB		17.220	9
Juridisk rådgivning		0	15
Retsafgift		12.120	23
Salær advokat		370.068	38
Kontorartikler og kopimaskine		58.193	60
Gebyrer div.		799	28
Gebyrer Dataløn		8.662	0
Telefon,Telefax etc.		16.820	14
Porto		22.207	1
Revision		141.281	100
		1.291.321	**889**

Note		*2011*	*2010*
9	**Foreningsudgifter**	*12 mdr.*	*12 mdr.*
Småanskaffelser og inventar		34.703	51
Gadefester og arrangementer		22.340	6
Andre foreningsudgifter		46.763	72
Møder og generalforsamling		27.151	16
		130.956	**144**

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen/Harare 2002-12

Note	*2011*	*2010*
10 Afskrivninger	*12 mdr.*	*12 mdr.*
Afskrivninger, driftsmidler mv.	560.939	464
	560.939	**464**

Note	*2011*	*2010*
11 Renter m.v.	*12 mdr.*	*12 mdr.*
Gebyrer diverse	4.120	13
Renter diverse	0	27
Ydelsesbidrag fra kommunen	-82.601	-85
Tilskud privat byfornyelse	-841.664	-981
Omkostninger vedr omprioritering	109.169	1.125
Prioritetsrenter	10.681.229	15.648
Renter Vestjysk Bank	795.718	729
Renter Max Bank	13.774.402	11.567
Renter kreditorer	6.469	21
Renter Jyske Bank	799	0
Tinglysningsafgift, stiftelsesprov etc.	9.930	41
Gebyr - bank/giro	6.636	34
Renteindt. G.I.	-10.762	-11
Kursregulering værdipapir	54.970	1.207
Renteindtægter	-161.173	-326
	24.347.242	**29.008**

Note	*31-12-2011*	*31-12-2010*
12 Ejendomme		*t.kr.*
Købesum ejendom Ndr. Fasanvej	14.111.025	14.111
Købesum ejendom Vesterkøb 23-37	6.562.085	6.562
Købesum ejendom Taastrup Hovedgade 1	7.562.885	7.563
Købesum ejendom iflg. skøde	40.850.000	40.850
Overtaget gæld udenfor købesummen	139.606	140
Diverse gebyr i forbindelse med købet	597.707	598
Advokatssalær i forbindelse med købet	100.000	100
Ejendomme - anskaffelse i alt	69.923.307	69.923
Byggesager afsl. t.o.m. 2011 (økonomisk)	361.525.077	353.065
Forbedringsandel vinduesudskiftning	15.689.293	15.689
Fjernvarmeinstallering	14.688.186	14.688
Byfornyelse egenandel afsluttet	10.302.997	10.303
Opskrivning til handelsværdi	167.871.140	176.331
	570.076.693	570.077
	640.000.000	**640.000**

Note	*31-12-2011*	*31-12-2010*
14 Tilgodehavende handler og boligafgift m		*t.kr.*
Udlæg gas og elattester	0	2
Udlæg for beboere	0	-825
Afr udlæg beboere	0	9
Debitor saml. venteliste	83.000	15
Vurdering (udlæg for sælgere)	0	88
Finansiering alarmudstyr	0	-15
Debitor saml. andelsh (køb og boligafg.)	1.429.762	2.656
	1.512.761	**1.931**

Note	*31-12-2011*	*31-12-2010*
15 Likvide midler		*t.kr.*
Indestående G.I.	880.977	818
Deposita retssag (admin)	0	23
Kontantkasse	1.363	0
	882.341	**840**

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen/Harare 2002-12

Noter	*Renter 2011*	*Afdrag 2011*	*Restgæld pr. 31-12-2011*	*Kursværdi pr. 31-12-2011*
16 Prioritetsgæld				
4,0% BRF, opr. kr 184.200.000	8.373.281	3.289.829	179.961.473	179.961.473
4,0% DLR, opr. kr 45.000.000	1.102.562	1.276.887	43.029.825	43.232.307
5,0% BRF, opr. kr 176.438.000	0	0	0	0
6,0% BRF, opr. kr 1.288.000	75.964	28.447	1.048.284	1.109.096
6,0% BRF, opr. kr 193.269.000	0	0	0	0
6,0% BRF, opr. kr 74.000	4.272	1.497	62.637	64.525
7,0% BRF, opr. kr 1.672.000	56.860	41.753	1.288.028	1.298.098
7,0% BRF, opr. kr 390.000	24.898	7.817	328.662	331.452
Regulering til amortiseret kostpri	0	0	0	0
RTP, BRF, opr. kr 15.012.000	547.574	405.274	14.606.726	14.606.726
RTP, BRF, opr. kr 19.700.000	454.093	0	19.700.000	19.700.000
	10.639.504	**5.051.505**	**260.025.635**	**260.303.677**

Prioritetsgæld med offentlig støtte (byfornyelse)/Eventualforpligtelse

2,5% BRF, opr. kr 19.305.000	17.638.744
2,5% BRF, opr. kr 29.328.000	25.534.082
2,5% BRF, opr. kr 36.000.000	31.662.752
2,5% BRF, opr. kr 383.000	323.007
2,5% BRF, opr. kr 5.599.000	5.019.937
2,5% BRF, opr. kr 6.835.200	5.835.249
2,5% BRF, opr. kr 7.712.000	6.714.363
2,5% BRF, opr. kr. 1.708.800	1.441.260
	94.169.393

Til ovennævnte byfornyelseslån ydes fuld ydelsesstøtte, således at det offentlige betaler den samlede ydelse (renter og afdrag) på indekslånene. Disse lån indgår ikke i opgørelsen af andelenes værdi.

Note	*2011*	*2010*
17 Leverandørgæld og anden gæld		*t.kr.*
Depositum eksklusion	53.756	31
Handelsstandsforening	14.800	15
Hensat til indvendig vedligeholdelse Jægersborggade	215.115	180
Hensat til indvendig vedligeholdelse Taastrup	230.380	229
Hensat til indvendig vedligeholdelse Vesterkøb	176.677	153
Hensættelse tab debitor	132.308	1.167
Indgående moms	136	0
Leverandører	687.369	905
Momsafregning	299.041	121
Skyldig AM-bidrag	0	27
Skyldig A-skat	0	91
Skyldig ATP	8.910	2
Skyldig Feriepenge	99.075	18
Skyldig finansieringsbidrag o.l.	10.700	9
Skyldig lønsumsafgift	0	0
Uidentificerede indbetal.	0	1
Varmetilbageholdt fraflyttere	97.142	39
	2.025.408	**2.988**

Note	*31-12-2011*	*31-12-2010*
18 Tilgodehavender		*t.kr.*
Aconto løn	14.281	24
Vand-/varmeafregning Taastrup	25.918	17
Udlæg for Jyske Bank	13.400	13
Periodeafgrænsningsposter	0	5.450
Andre tilgodehavender	0	629
Forudbetalte omkostninger	88.032	0
Forudbet. forsikring	441.000	572
Udlæg for forsikrsag	33.813	0
Tilgodh.indskud andelskøb	0	155
Aconto udlæg	7.462	3
	623.906	**6.864**

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen/Harare 2002-12

Note

19 Pantsætninger og forpligtelser

Til sikkerhed for andelshavernes lån til køb af andele har andelsboligforeningen afgivet kaution for et mindre antal lån, alle optaget inden 30/09-2006. Kautionserklæringer er afgivet som beløbsbegrænset selvskyldnerkaution.

Udover pantehæftelse for prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev, nom. kr. 2 mio. til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank, nom. kr. 215 mio. til Max Bank af 2011 A/S og kr. 14 mio til Vestjysk Bank.

Samtlige aktier i A/B Jægers Finansieringsselskab A/S er pantsat for bankgæld..

Foreningen har afgivet kaution for kr. 205,5 mio. overfor datterselskabet A/B Jægers Finansieringsselskab A/S.

Medlemmerne af andelsboligforeningen hæfter, jfr. vedtægternes §5, personligt og solidarisk for mellemværende med Max Bank af 2011 A/S.

Note

20 Materielle anlægsaktiver

	I alt	Vaskeri	Komm. anlæg	Nedrivn. bil	Fiberring projekt	EDB	Alarm anlæg
Anskaffelsessum primo	**6.649.189**	1.374.027	2.460.759	250.995	1.854.834	580.992	127.582
Årets anskaffelser	**1.253.774**	1.148.109	0	0	0	105.666	0
Årets afgang	**-2.049.525**	-1.374.027	0	0	0	-547.916	-127.582
Anskaffelsessum ultimo	**5.853.438**	**1.148.109**	**2.460.759**	**250.995**	**1.854.834**	**138.742**	**0**
Akk. afskrivninger primo	**4.490.796**	1.374.027	1.522.065	210.995	727.493	580.992	75.224
Årets afskrivninger	**560.939**	109.343	238.187	20.000	185.484	7.925	0
Afskrevet vedr. årets afgang	**-1.997.167**	-1.374.027	0	0	0	-547.916	-75.224
Akk. afskrivninger ultimo	**3.054.568**	**109.343**	**1.760.252**	**230.995**	**912.977**	**41.001**	**0**
Bogført værdi	**2.798.870**	**1.038.766**	**700.507**	**20.000**	**941.857**	**97.740**	**0**

Note

21 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
Kostpris primo	2.500.000	185.999.235
Årets tilgang	0	9.012.014
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	**2.500.000**	**195.011.249**
Nettonedskrivning primo	1.817.975	0
Andel af årets resultat	-162.205	0
Nedskrivning til indre værdi	241.655	0
Årets regulering	0	0
Akk. nedskrivninger ultimo	**1.897.425**	**0**
Bogført værdi	**602.575**	**195.011.249**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er 100% af kapitalandelene i AB Jægers Finansieringsselskab A/S.

Note

22 Andelskroneværdi

Værdiansættelse af andelene
Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende metoder:

1. "Anskaffelsesværdimetoden"
2. "Handelsværdimetoden"
3. "Kontantværdimetoden"

Foreningen kan frit vælge en andelsværdi, der ikke overstiger den maksimalt beregnede værdi i henhold til disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Anskaffel-sesværdi-metoden kr.	Handels-værdi-metoden kr.	Kontant-værdi-metoden kr.
Egenkapital ifølge balancen	386.598.429	386.598.429	386.598.429
Offentlige ejendomsvurd. 2010	0	0	415.650.000
Valuarvurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler	-640.000.000	0	-640.000.000
Ejendommenes anskaffelsessum	454.699.782	0	0
Kursregulering af prioritetsgæld	0	0	0
Andelenes værdi	**201.298.211**	**386.598.429**	**162.248.429**
Antal m2	**29.879**	**29.879**	**29.879**
Fratrukket midl. ejede	**-1.228**	**-1.228**	**-1.228**
Antal m2 til beregning	**28.651**	**28.651**	**28.651**
Beregnet andelsværdi pr. m2	**7.026**	**13.493**	**5.663**

Bestyrelsen foreslår at anvende handelsværdimetodens maksimalpris.

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen/Harare 2002-12

Note

23 Andelsindskud

Andelsindskud kr. 160 pr m²	17.590 m²	x kr. 160	kr. 2.814.400
Saldo pr. 1.1.2011			
Andelsindskud kr. 360 pr m²	6.030 m²	x kr. 360	kr. 2.170.800
Saldo pr. 1.1.2011			
Andelsindskud kr. 450 pr m²	1.100 m²	x kr. 450	kr. 495.000
Saldo pr. 1.1.2011			
Andelsindskud kr. 465 pr m²	2.982 m²	x kr. 465	kr. 1.386.630
Saldo pr. 1.1.2011			
Andelsindskud kr. 655 pr m²	139 m²	x kr. 655	kr. 91.045
Saldo pr. 1.1.2011			
Andelsindskud kr. 906 pr m²	167 m²	x kr. 906	kr. 151.302
Saldo pr. 1.1.2011			
Andelsindskud kr. 1.561 pr m²	95 m²	x kr. 1.561	kr. 148.295
Saldo pr. 1.1.2011			
Andelsindskud kr. 4.366 pr m²	969 m²	x kr. 4.366	kr. 4.230.654
Saldo pr. 1.1.2011			
Andelsindskud kr. 12.000 pr m²	143 m²	kr. 12.000	kr. 1.716.000
Saldo pr. 1.1.2011			
Andelsindskud kr. 13.500 pr m²	664 m²	kr. 13.500	kr. 8.964.000
Saldo pr. 1.1.2011			
xtra indskud kr. 7.500 pr m²	28.999 m²	x kr. 7.500	kr. 217.492.500
Saldo pr. 1.1.2011			
Andelsindskud kr. 13.500 pr m²	0 m²	x kr. 13.500	kr. 0
Årets salg			
Saldo pr. 31.12.2011	29.879 m²		kr. 239.660.626

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen/Harare 2002-12