

# A/B Jæger

**CVR-nummer: 18190591**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2013**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2014

---

dirigent

**Administrator:**

Administrationshuset A/S



## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

Foreningsoplysninger	3
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance, aktiver	15
Balance, passiver	16
Noter	17

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

### Foreningen

A/B Jæger  
c/o Administrationshuset A/S  
Gammel Køge Landevej 55, 3. sal  
2300 København S

Telefon: 36 98 63 97  
Hjemmeside: <http://www.ab-jaeger.dk/>  
E-mail: [lmh@administrationshuset.dk](mailto:lmh@administrationshuset.dk)

CVR-nr: 18 19 05 91  
Kundenr 14376921  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Ilan Scheftelowitz, formand  
Snorre Näsman  
Astrid Starck  
Randa Sebelin  
Theis Reenberg  
Louise Tækker  
Anne Lejbach  
Magnus Jørgensen  
Kim Boesen  
Marc Cedenius  
Anne Louise Houmann

### Administrator

Administrationshuset A/S  
Enghave Plads 13  
1670 København V

### Revisor

Revision København  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Finsensvej 80 A  
2000 Frederiksberg

A/B Jæger

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Jæger.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 9/5 2014

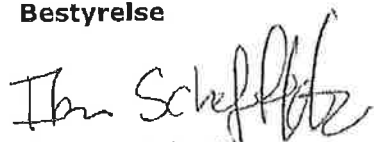
### Administrator



Administrationshuset A/S

København S, den 8/5 2014

### Bestyrelse



Ilan Scheftelowitz  
Formand



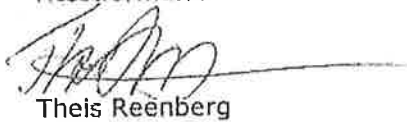
Snorre Näsman  
Næstformand



Astrid Starck  
Næstformand



Randa Sebelin



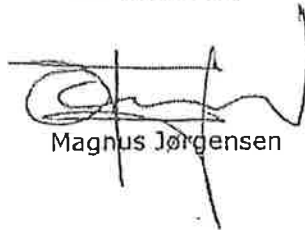
Theis Reenberg



Louise Tækker



Anne Lejbaeh



Magnus Jørgensen



Kim Boesen



Marc Cedenius

Anne Louise Houmann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

---

**Til medlemmerne i A/B Jæger.**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jæger for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen konklusion 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, om 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Frederiksberg, den 9 / 5 - 2014

Revision København  
Godkendt Revisionspartnerselskab



Børge Nørvang Jensen  
Godkendt revisor - FSR Danske Revisorer

## LEDELSESBERETNING

---

Der har igennem året været gang i gaden både vedrørende renovering, liv og smil, men også vedrørende foreningens økonomi samt omlægning til ny administration.

Renoveringen har været gennemgribende og har til tider betydet rod og opstillede stilladser. Der har i flere omgange været cykelafhentning og dette vil formodentlig forsætte i de kommende år.

Liv og smil har der også været i gaden, hvor gadens butikker har været velbesøgt af unge som gamle, forældre med barnevogne og folk der lufter deres hunde. Foreningen er forsat stolt af livet i gaden og den stemning de mange forskellige og unikke butikker er med til at gøre gaden noget for sig selv.

Foreningens økonomi har til tider været hektisk, men der blev fundet en løsning. En løsning der har betydet at foreningen kan forsætte og ikke skulle ud i en skræk senarie ved konkurs. Foreningens resultat for 2013 bærer præg af tab på salg af udlån til ekstern investor, hvilket har betydet at foreningens datterselskab AB Jægers Finansieringsselskab A/S ikke længere direkte er likvid, men afhænger af kautionen afgivet af AB Jæger. Selskabet forsøges afviklet, sådan at foreningens konstruktion bliver simpel og gennemsigtig.

Bestyrelsen, revisor og administrator har gennemgået den "økonomiske helhedsplan" der blev afsat i 2012. Som frygtet har der været større tab end tidligere hensat. Der henvises i øvrigt til årsrapportens note 14, hvoraf det fremgår. I forhold til den oprindelige hensættelsesplan i 2012 regnskabet, har man i 2013 yderligere måtte afskrive kr. 6.738.300 på lejlighedsstandsættelser, idet denne post igennem flere år ikke specifikt har kunnet henføres til konkrete sager/lejligheder og konstant er forøget. Dette er ikke ensbetydende med at bestyrelsen har opgivet at inddrive beløbene, men ift. regnskabet er det usikkert, at have et så stort beløb medtaget som et tilgodehavende, da det i tidligere år heller ikke specifikt har kunne placeres. Når der i fremtiden forhåbentligt inddrives beløb vil disse påvirke foreningens drift positivt.

Ud over afskrivning af posten omkring lejlighedsstandsættelser, har man også i 2013 været nødsaget til at afskrive en igangværende byggesag på samlet kr. 7.751.678 der har stået i regnskabet tidligere og har vedrørt ejendommen på Ndr. Fasanvej, hvor det skulle være noget tid siden der har været en byggesag. Værdien af byggesagen er dog indregnet i den vurdering der er foretaget af foreningens valuar der har vurderet AB Jæger til en samlet pris på kr. 640 mio.

Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for mellemværende med Finansiell Stabilitets, hvis regnskabsmæssig gæld per 31. december 2013 udgør kr. 401.054. Dette beløb er netop indfriet i april måned 2014, idet foreningen netop har solgt en lejlighed, hvor provenuet er anvendt til gældsnedbringelse.

## LEDELSESBERETNING

---

Der har i året været indfrielse og optagelse af nye lån, hvilket også har betydet store omlægningsomkostninger. Disse lån har været nødvendige for at slippe ud af Finansiell Stabilitet og overgå til den mere sikre økonomiske plan sammen med DLR og BRFKredit. Det betyder lavere renteudgifter i de kommende år end hvad Finansiell Stabilitet kunne tilbyde.

Alle disse tiltag har desværre påvirket foreningens regnskab negativt, idet der i sidste års helhedsplan ikke har været afsat et tilstrækkeligt beløb. Dette har dog ikke påvirket foreningens andelskrone, da ejendommene i AB Jæger er blevet vurderet højere end sidste år. Bestyrelsen har derfor også i år valgt at gøre op med de tidligere uigennemskuelige poster i regnskabet, da det ikke påvirker foreningens andelskrone. Man håber på sigt stadigvæk at kunne indtægtsføre nogle beløb i takt med at der inddrives beløb, eller modregnes tilgodehavender ved salg af lejligheder.

Der kom fra september 2013 en ny administration som varetager det daglige arbejde. Administrationshuset A/S har på nuværende tidspunkt været aktive i foreningen i 8 måneder og bestyrelsen er fortsat glade for samarbejdet, som bliver udført professionelt. Administration og advokat er fortsat i gang med opgørelse og aftaler på resterende udlån i AB Jægers Finansieringsselskab.

Ejendomssalget har i 2013 været præget af usikkerhed omkring foreningens økonomi. Da denne forventes stabiliseret i 2014, vil en følge være at der igen kan sælges andelsboliger.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende og bestyrelsen vil fremadrettet arbejde på at finde yderligere besparelser i foreningens almindelige drift.

Der er i årsrapporten hensat 5.950.000 DKK til fremtidig vedligeholdelse, herunder også værdiforringelse og udsving i foreningens økonomi.

Byretten har vedrørende sagen om Karl Poulsen A/S afvist sagsanlægget. Byretten har samtidig tilkendt ca. 250.000 DKK i sagsomkostninger til foreningen. Ankefristen er ikke udløbet.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen en uændret andelsværdikrone.

Der har ikke været væsentlige begivenheder efter statusdagen der kræver yderligere omtale i ledelsesberetningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsrapporten for A/B Jæger er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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 dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender samt opkrævninger fra andelshavere og lejere.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Midlertidig ejede lejligheder indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved ny udstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

### Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser.

Økonomisk helhedsplan vedrører foreningens hensættelser til forventede tab på diverse afståelser.

### Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

	Budget		
	2013 kr. (ej revideret)	2013 kr.	2012 kr.
Indtægter, andelshavere	12.686.500	12.790.551	9.335.294
Lejeindtægter	1.975.000	1.891.034	2.153.911
Erhvervsleje	3.094.000	2.773.336	2.826.715
Kælderleje	272.400	241.000	0
Andelsbevis/lejekontrakt/annoncering mv	0	273.890	45.700
Vaskeri	83.000	773.112	573.868
Badeanstalt	0	16.789	0
Gebyr ved salg af andele	0	31.250	183.000
Ydelsestilskud fra kommunen	569.280	571.879	741.884
1 Øvrige indtægter	2.145.000	675.399	700.364
<b>Indtægter i alt</b>	<b>20.825.180</b>	<b>20.038.240</b>	<b>16.560.736</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-1.521.593	-1.500.570	-1.515.987
3 Forbrugsafgifter	-1.233.838	-1.102.296	-1.223.778
4 Renholdelse	-1.218.000	-899.983	-983.846
5 Vedligeholdelse, løbende	-2.071.000	-1.872.617	-1.994.933
6 Personalemkostninger	-1.514.500	-3.056.334	-2.389.417
7 Administrationsomkostninger	-1.514.500	-2.455.740	-1.257.060
8 Øvrige foreningsomkostninger	-30.000	-84.542	-26.235
Badeanstalt	0	-143.546	-139.074
Vaskeri	0	-383.871	-463.839
9 Tab på tilgodehavender	0	-246.736	-3.769.000
10 Afskrivninger m.v.	-738.000	-368.157	-673.836
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-9.841.431</b>	<b>-12.114.392</b>	<b>-14.437.005</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>10.983.749</b>	<b>7.923.848</b>	<b>2.123.731</b>
11 Finansielle indtægter	100.000	0	11.367.090
12 Finansieringsomkostninger	-19.669.944	-25.612.653	-24.215.476
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-19.569.944</b>	<b>-25.612.653</b>	<b>-12.848.386</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-8.586.195</b>	<b>-17.688.805</b>	<b>-10.724.655</b>
13 Ekstraordinære udgifter og økonomisk helhedsplan	0	-13.310.236	-27.118.449
Skat af årets resultat	0	-7.111	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-8.586.195</b>	<b>-31.006.152</b>	<b>-37.843.104</b>

<b>RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013</b>	Budget 2013 kr. (ej revideret)	2013 kr.	2012 kr.
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse	0	5.950.000	0
Overført restandel af årets resultat	0	-36.956.152	-37.843.104
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>0</b>	<b>-31.006.152</b>	<b>-37.843.104</b>

<b>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013 AKTIVER</b>	2013	2012
	kr.	kr.
14 Ejendomme	640.000.000	631.316.817
15 Andre anlæg og driftsmidler	1.559.769	1.927.926
16 Midlertidig ejede lejligheder	12.521.695	12.521.695
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>654.081.464</b>	<b>645.766.438</b>
17 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	602.582
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>602.582</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>654.081.464</b>	<b>646.369.020</b>
18 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.701.322	176.974.910
Kurstab og låneomkostninger	0	3.028.686
Forudbetalte omkostninger	125.919	103.680
Depositum voldgift og retsafgift	100.000	125.000
Grundejernes Investeringsfond	1.019.714	949.794
Periodeafgrænsningsposter	0	425.888
19 Igangværende byggesager	84.000	2.285.892
20 Vand- og varmeregnskab	104.996	25.918
21 Lejlighedsstandsættelse	0	6.683.184
22 Andre tilgodehavender	428.543	2.430.088
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.564.494</b>	<b>193.033.040</b>
<b>23 Likvide beholdninger</b>	<b>48.892</b>	<b>170.437</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.613.386</b>	<b>193.203.477</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>658.694.850</b>	<b>839.572.497</b>

<b>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013 PASSIVER</b>	2013	2012
	kr.	kr.
Andelsindskud	239.660.626	239.660.626
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	191.488.043	165.966.304
Overført resultat m.v.	-100.613.421	-63.657.269
	<b>330.535.248</b>	<b>341.969.661</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	5.950.000	0
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>5.950.000</b>	<b>0</b>
<b>24 Egenkapital</b>	<b>336.485.248</b>	<b>341.969.661</b>
25 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	261.403	614.441
Hensættelse - økonomisk helhedsplan	0	30.500.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>261.403</b>	<b>31.114.441</b>
26 Prioritetsgæld	305.514.538	254.780.070
27 Deposita	1.725.680	2.069.507
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>307.240.218</b>	<b>256.849.577</b>
28 Kreditinstitutter	4.291.493	204.060.675
29 Varmeregnskab	0	137.658
30 Kreditorer	93.483	976.063
31 Moms og afgifter	93.574	132.653
32 Øvrig anden gæld	1.582.628	513.250
33 Periodeafgrænsningsposter	8.646.803	3.818.519
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.707.981</b>	<b>209.638.818</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>321.948.199</b>	<b>466.488.395</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>658.694.850</b>	<b>839.572.497</b>
34 Eventualposter mv.		
35 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
36 Andelshaverindskud		
37 Andelsværdiberegning		
38 Nøgleoplysning og -tal		

NOTER	Budget	2013	2012
	2013 kr. (ej revideret)	kr.	kr.
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Rykkergebyrer, faktureret	0	4.200	25.700
Ventelistegebyr	0	0	33.800
Indvendig vedligeholdelse §22, opkrævet	0	-26.739	0
Øvrige indtægter, ejendom	2.145.000	1.510	0
Etableringsudgifter	0	11.200	0
Forbrugs- og ejendomsregnskab	0	317.016	313.568
Skilt & lysarmatur	0	23.040	0
Omdeling	0	45.063	43.001
Dørtelefon/trappelys	0	287.898	284.295
Internet og telefonabonnement	0	12.211	0
	<b>2.145.000</b>	<b>675.399</b>	<b>700.364</b>
<b>2 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	1.083.549	1.056.369	1.056.784
Ejendomsforsikring	438.044	444.201	459.203
	<b>1.521.593</b>	<b>1.500.570</b>	<b>1.515.987</b>
<b>3 Forbrugsafgifter</b>			
Vand, vandafgift og kloakafgift	5.000	0	4.858
Renovation	1.047.838	899.264	1.011.190
Skorstensfejer	0	24.736	0
Rottebekæmpelse	0	7.808	0
Vejbidrag	0	5.232	0
Brandpræventivt tilsyn	0	19.070	0
Elforbrug	181.000	128.479	195.131
Abonnementer	0	15.915	12.599
Internetafgift	0	1.792	0
	<b>1.233.838</b>	<b>1.102.296</b>	<b>1.223.778</b>

**NOTER**

	Budget		
	2013	2013	2012
	kr.	kr.	kr.
	(ej revideret)		
<b>4 Renholdelse</b>			
Fælles Gårdanlæg / Gårdlaug	350.000	336.610	365.017
Ejendomsservice/trappevask mv.	868.000	535.380	516.307
Arbejdstøj	0	2.894	0
Skadedyr	0	944	0
Snerydning	0	14.423	0
Diverse	0	9.732	102.522
	<b>1.218.000</b>	<b>899.983</b>	<b>983.846</b>
<b>5 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Glarmester	0	3.786	19.641
Maler	0	6.024	22.836
Tømrer og snedker	0	17.440	14.472
VVS	0	228.866	443.160
Faldstammer og kloak	0	12.320	0
Reparation varmeanlæg mv.	68.000	459.484	300.130
Elektriker	0	158.391	135.298
Fugt- og rådundersøgelse	0	7.590	52.652
Kloakarbejde	0	37.873	7.751
Drift af maskiner	14.000	8.814	0
Dørtelefon	0	1.413	0
Arbejdsweekender	0	106	0
Reparation af vaskeri	0	35.842	3.997
Låseservice	0	9.896	7.926
Container	0	1.683	0
Værktøj	0	5.396	0
Materialeudgifter	0	55.239	10.851
Arkitekt, ingeniør, teknikker	0	0	263.533
Løbende vedligeholdelse	1.889.000	0	0
Diverse vedligeholdelse	100.000	0	712.686
Projekt fjernaflæsning vand/varme inklusiv refusion BAT	0	643.986	0
Drift øvre kældre	0	34.602	0
Drift tabsgivende råd og svampearbejde	0	62.317	0
Hussvampe laboratorie undersøgelser	0	59.362	0
Bil drift og -vedligeholdelse	0	9.111	0
Bilforsikring	0	13.076	0
	<b>2.071.000</b>	<b>1.872.617</b>	<b>1.994.933</b>

NOTER	Budget		
	2013 kr. (ej revideret)	2013 kr.	2012 kr.
<b>6 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	1.514.500	3.155.187	4.076.788
Lønudgifter byggesag	0	-53.670	-2.343.688
Regulering feriepenge hensættelse funktionær	0	-250.365	362.415
ATP	0	14.760	22.920
Finansieringsbidrag	0	26.730	50.971
Pensionsbidrag, arbejdsgiver	0	213.397	167.938
Kørselsgodtgørelse	0	4.971	0
Refusion sygdom	0	-83.499	-36.780
Mad og drikkevarer, personale	0	2.356	41.978
Personaleomkostninger, øvrige	0	0	33.610
Lønadministration	0	0	13.265
Ulykkes- og arbejdsskadeforsikring	0	26.467	0
	<b>1.514.500</b>	<b>3.056.334</b>	<b>2.389.417</b>
<b>7 Administrationsomkostninger</b>			
Telefon	0	12.431	13.103
Internetopkobling	0	19.426	10.621
Porto/kopiering/fragt	0	55.771	9.204
Kontorartikler	0	24.485	52.913
Vejfester	0	5.000	822
Drift kontormaskiner	0	349	0
Småanskaffelser kontor	0	10.508	30.814
Administrationshonorar	0	243.850	288.758
Revision	0	131.250	120.000
Regnskabsassistance	0	118.344	103.704
Varmeregnskaber	0	0	16.410
Advokathonorar	0	866.046	346.723
Retsafgift	0	19.750	44.966
Rådgiverhonorar	0	561.092	159.161
Gebyrer	0	119.382	31.102
Administrationshonorar øvrige	0	140.371	0
Drift kontorlokaler	0	2.412	28.759
Administration	974.500	0	0
Administration i øvrigt	540.000	0	0
GI leverandørsaldi fra gammel tid	0	125.271	0
Småanskaffelser	0	2	0
	<b>1.514.500</b>	<b>2.455.740</b>	<b>1.257.060</b>

NOTER	Budget		
	2013 kr. (ej revideret)	2013 kr.	2012 kr.
<b>8 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Øvrig repræsentation	0	1.463	0
Generalforsamlinger og møder	0	47.356	26.235
Vurderingshonorar A/B	30.000	35.723	0
	<b>30.000</b>	<b>84.542</b>	<b>26.235</b>
<b>9 Tab på tilgodehavender</b>			
Lejetab	0	105.847	0
Lejereduktion	0	249	0
Forbrugsafgifter, tab	0	78.861	0
Tab debitorer, konstateret	0	61.779	3.769.000
	<b>0</b>	<b>246.736</b>	<b>3.769.000</b>
<b>10 Afskrivninger m.v.</b>			
Afskrivning, andre anlæg, driftsmidler og inventar	738.000	599.818	673.836
Korrektion af tidligere års nedskrivning	0	-111.661	0
Opskrivning af driftsmidler	0	-120.000	0
	<b>738.000</b>	<b>368.157</b>	<b>673.836</b>
<b>11 Finansielle indtægter</b>			
Renter, opkrævet, A/B	0	103	0
Renteindtægter, bank	100.000	575.425	114.270
Renteindtægter, GI	0	14.599	0
Renteindtægter, debitorer	0	10.959	0
Resultat af tilknyttede virksomheder	0	-17.654.134	7
Renteindtægter af tilknyttede virksomheder	0	0	11.252.813
Regulering kapitalandele, indre værdi	0	17.051.552	0
Overført til finansieringsomkostninger	0	1.496	0
	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>11.367.090</b>

**NOTER**

	Budget		
	2013	2013	2012
	kr.	kr.	kr.
	(ej revideret)		
<b>12 Finansieringsomkostninger</b>			
Renteudgifter, bank	712.000	7.424.334	986.674
Renteudgifter, kreditorer	0	1.070	25.061
Garantiprovision	25.000	209.806	0
Omprioriteringsomkostninger	0	8.282.342	109.168
Renteudgifter, prioritetslån	18.932.944	9.692.125	23.091.501
Øvrige renteudgifter	0	1.480	3.072
Overført fra finansielle indtægter	0	1.496	0
	<b>19.669.944</b>	<b>25.612.653</b>	<b>24.215.476</b>
<b>13 Ekstraordinære udgifter og økonomisk helhedsplan</b>			
Ekstraordinære udgifter	0	0	387.449
Hensættelser - økonomisk helhedsplan	0	0	26.731.000
Lejlighedsstandsættelse	0	6.738.300	0
Tab vedrørende ejendomme, Hedehusene & Taastrup	0	7.262.056	0
Tab fordringer AB Jægers Finansieringsselskab A/S	0	17.051.552	0
Tab tidligere års restancer	0	88.571	0
Modregnet sidste års helhedsplan	0	-30.500.000	0
Tab på debitorer og retssager	0	4.918.079	0
Korrektion tidligere afsluttet byggesag	0	7.751.678	0
	<b>0</b>	<b>13.310.236</b>	<b>27.118.449</b>

<b>NOTER</b>	2013 kr.	2012 kr.
<b>14 Ejendomme</b>		
Ejendommens anskaffelsessum	69.923.307	69.923.307
Afgang ejendomme, Hedehusene & Taastrup	-14.124.970	0
Afsluttede byggesager	392.713.620	400.308.034
Opskrivning til handelsværdi	191.488.043	161.085.476
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>640.000.000</b>	<b>631.316.817</b>
	640.000.000	631.316.817

Den offentlige ejendomsvurdering 2012 andrager 438.950.000 DKK.  
Ejendommen indregnes til valuarvurdering af 13. marts 2014.

#### 15 Andre anlæg og driftsmidler

	Vaskeri og badeanstalt	Kommunikationsanlæg	Fiberring projekt	Vare- vogn	EDB	I alt
Anskaffelsessum, primo	1.508.505	2.460.759	1.854.834	250.995	138.742	<b>6.213.835</b>
Årets tilgang	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Årets afgang	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>1.508.505</b>	<b>2.460.759</b>	<b>1.854.834</b>	<b>250.995</b>	<b>138.742</b>	<b>6.213.835</b>
Afskrivninger, primo	328.747	1.944.478	1.598.460	250.995	51.568	<b>4.174.248</b>
Årets opskrivning	0	0	0	120.000	0	<b>0</b>
Årets afskrivninger	219.404	237.699	112.148	20.000	10.567	<b>599.818</b>
Afhændede afskrivninger	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Afskrivninger, ultimo</b>	<b>548.151</b>	<b>2.182.177</b>	<b>1.710.608</b>	<b>150.995</b>	<b>62.135</b>	<b>4.654.066</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>960.354</b>	<b>278.582</b>	<b>144.226</b>	<b>100.000</b>	<b>76.607</b>	<b>1.559.769</b>

<b>NOTER</b>	2013	2012
	kr.	kr.
<b>16 Midlertidig ejede lejligheder</b>		
Midlertidig ejede lejligheder af ABJ	12.521.695	12.521.695
	<b>12.521.695</b>	<b>12.521.695</b>

Andelsboligerne er indregnet til anskaffelsessum. Værdien i forhold til den maksimale andelskro-  
ne er 14.501.250 DKK, den endelige pris kan variere efter gældende andelsværdi og dermed i  
opad- eller nedadgående retning.

<b>17 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	602.582	602.582
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-17.654.134	0
Kapitalregulering i perioden	17.051.552	0
	<b>0</b>	<b>602.582</b>

**Kapitalandele i datterselskaber omfatter pr. 31. december 2013**

<b>Selskab</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
AB Jægers finansieringsselskab A/S	Danmark	100%
<b>Selskab</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
AB Jægers finansieringsselskab A/S	-17.020.879	-17.623.461

NOTER	2013 kr.	2012 kr.
<b>18 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
AB Jægers Finansieringsselskab A/S	19.752.874	176.974.910
Nedskrevet tilgodehavende	-17.051.552	0
	<b>2.701.322</b>	<b>176.974.910</b>
<b>19 Igangværende byggesager</b>		
Igangværende byggesager	0	2.285.892
Døre/bagdøre i trappeaktion	84.000	0
	<b>84.000</b>	<b>2.285.892</b>
<b>20 Vand- og varmeregnskab</b>		
Varme a/c indbetalt indeværende år	-4.447.663	0
Varmeudgifter indeværende år	1.352.245	0
Vandudgifter	381.990	0
Varmeafregning	2.818.924	0
Vand a/c indbetalt indeværende år	-500	25.918
	<b>104.996</b>	<b>25.918</b>
<b>21 Lejlighedsstandsættelse</b>		
Lejlighedsstandsættelse ved overdragelse	5.159.756	5.111.537
Lejlighedsstandsættelse til afregning	1.578.544	1.571.647
Nedskrevet tilgodehavende lejlighedsstandsættelse	-6.738.300	0
	<b>0</b>	<b>6.683.184</b>
<b>22 Andre tilgodehavender</b>		
Huslejetab øvre kælder	102.629	0
Afdragsordning	112.946	0
Forsikringsager, igangværende	211.554	421.795
Diverse tilgodehavender	1.414	2.008.293
	<b>428.543</b>	<b>2.430.088</b>

NOTER	2013 kr.	2012 kr.
<b>23 Likvide beholdninger</b>		
Kontantkasse	0	2.855
Jyske Bank 117 1151	45.147	167.582
FI 2	3.745	0
	<b>48.892</b>	<b>170.437</b>
<b>24 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Indskudskapital, A/B	239.660.626	239.660.626
	<b>239.660.626</b>	<b>239.660.626</b>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo for opskrivning	191.488.043	165.966.304
	<b>191.488.043</b>	<b>165.966.304</b>
Overført resultat m.v.		
Overført resultat, primo	-63.657.269	-25.814.165
Overført resultat, A/B	-36.956.152	-37.843.104
	<b>-100.613.421</b>	<b>-63.657.269</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>330.535.248</b>	<b>341.969.661</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Reserve til fremtidig vedligeholdelse	5.950.000	0
	<b>5.950.000</b>	<b>0</b>
	<b>336.485.248</b>	<b>341.969.661</b>
<b>25 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond</b>		
Indvendig vedligeholdelse, §22	246.062	599.100
Udvendig vedligeholdelse, §18b	15.341	15.341
	<b>261.403</b>	<b>614.441</b>

## NOTER

## 26 Prioritetsgæld

Prioritetsgæld	Kurs	Rente i procent p.a.	Rest løbetid i år	Renter og Bidrag	Afdrag	Nominal restgæld	Kursværdi	Hovedstol
BRF lån nr. 0006-502-036 kontantlån med ydelsesbidrag	99,30	7,00	14,25	92.256	48.082	1.195.140	1.203.546	1.672.000
BRF lån nr. 0011-581-220 kontantlån med ydelsesbidrag	94,98	6,00	16,25	71.881	32.529	985.335	1.037.414	1.288.000
BRF lån nr. 0020-617-402 kontantlån	97,30	6,00	18,25	4.070	1.698	59.344	60.994	74.000
BRF lån nr. 0020-624-314 kontantlån	99,22	7,00	17,25	23.714	9.001	311.272	313.706	390.000
BRF lån nr. 0033-011-105 rentetilpasningslån	94,86	3,95	22,00	516.890	430.962	13.757.843	14.502.701	15.012.000
BRF lån nr. 0036-639-186 rentetilpasningslån	100,00	2,00	26,00	199.072		19.700.000	19.700.000	19.700.000
BRF lån nr. 0036-916-142 obligationslån				4.050.286	1.763.484			
BRF lån nr. 0038-201-198 obligationslån	107,58	3,00	29,50	3.286.838		179.641.000	166.976.310	179.641.000
BRF lån nr. 0038-124-518 rentetilpasningslån	99,34	3,81	9,00	742.071	2.363.677	49.636.323	49.966.379	52.000.000
DLR Kredit lån nr. 60 kontantlån	99,79	2,00	26,00	705.046	1.457.518	40.228.281	40.311.871	45.000.000
				<b>9.692.125</b>	<b>6.106.952</b>	<b>305.514.538</b>	<b>294.072.921</b>	<b>314.777.000</b>

## NOTER

## 26 Prioritetsgæld (forsat)

Følgende lån er med ydelsesstøtte og skal efter lov om byfornyelse ikke medtages i beregning af andelsværdien

Prioritetsgæld	Kurs	Rente i procent p.a.	Rest løbetid i år	Renter og Bidrag	Afdrag	Nominal restgæld	Kursværdi	Hovedstol
BRF lån nr. 0006-326-050 indekslån	73,97	2,50	26,50	210.876	229.394	5.620.405	7.598.023	6.835.200
BRF lån nr. 0006-326-063 indekslån	73,17	2,50	26,00	53.316	56.901	1.387.707	1.896.594	1.708.800
BRF lån nr. 0006-501-626 indekslån	73,17	2,50	26,00	11.949	12.753	311.004	425.052	383.000
BRF lån nr. 0007-391-822 indekslån	79,21	2,50	27,50	1.003.894	1.204.103	30.578.754	38.605.677	36.000.000
BRF lån nr. 0007-391-835 indekslån	81,82	2,50	27,00	754.581	985.759	24.630.259	30.102.945	29.328.000
BRF lån nr. 0008-095-389 indekslån	81,82	2,50	27,00	198.422	259.212	6.476.696	7.915.777	7.712.000
BRF lån nr. 0011-601-113 indekslån	65,66	2,50	28,00	235.111	186.977	4.855.980	7.395.226	5.599.000
BRF lån nr. 0020-624-343 indekslån	69,22	2,50	29,50	<u>746.017</u>	<u>628.871</u>	<u>17.119.255</u>	<u>24.731.229</u>	<u>19.305.000</u>
				<b>3.214.166</b>	<b>3.563.970</b>	<b>90.980.059</b>	<b>118.670.522</b>	<b>106.871.000</b>

<b>NOTER</b>	2013	2012
	kr.	kr.
<hr/>		
<b>27 Deposita</b>		
Deposita	1.699.061	2.026.942
Deposita - Eksklusion	26.619	42.565
	<u><b>1.725.680</b></u>	<u><b>2.069.507</b></u>
 <b>28 Kreditinstitutter</b>		
Mellemregning Administrationshuset	25.500	0
Finansiell Stabilitet - kassekredit	0	204.060.675
BRF 6482 0002 716 623	379.188	0
FS Bank 6541 0002 000 435	401.054	0
BRF 6482 0002 716 607	3.485.751	0
	<u><b>4.291.493</b></u>	<u><b>204.060.675</b></u>
 <b>29 Varmeregnskab</b>		
Varme a/c indbetalt indeværende år	0	4.097.520
Varmedgifter indeværende år	0	-3.959.862
	<u><b>0</b></u>	<u><b>137.658</b></u>

<b>NOTER</b>	2013 kr.	2012 kr.
<b>30 Kreditorer</b>		
Mellemregning vurdering/el-rapport	1.000	0
Kreditorer	92.483	976.063
	<b>93.483</b>	<b>976.063</b>
<b>31 Moms og afgifter</b>		
Moms, primo	132.653	118.283
Indgående moms (købsmoms)	-237.449	-228.584
Udgående moms (salgsmoms)	703.422	806.450
Momsafregning	-505.052	-563.496
	<b>93.574</b>	<b>132.653</b>
<b>32 Øvrig anden gæld</b>		
Skyldig A-skat	88.905	0
Skyldigt AM-bidrag	21.792	0
Skyldig ATP	3.420	7.020
Skyldige feriepenge	170.654	336.893
Skyldige øvrige bidrag	0	17.321
Skyldig pension	21.607	6.134
Skyldige omkostninger	1.016.350	60.000
Hensat administratorhonorar øvrigt	75.000	0
Hensat revisorhonorar	131.250	0
Flytteafregning	53.650	85.882
	<b>1.582.628</b>	<b>513.250</b>
<b>33 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodiseret leje-/boligafgift, indbetaling fra indflyttere og fraflyttere	8.646.803	3.818.519
	<b>8.646.803</b>	<b>3.818.519</b>

## NOTER

---

### 34 Eventualposter mv.

#### Eventualaktiver

Der er ingen eventualaktiver.

#### Eventualforpligtelser

Medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for den pantegæld der indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved pantebrev i ejendommen, såfremt kreditorerne har taget forbehold herom.

I øvrigt hæfter medlemmerne for foreningens forpligtelser med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital.

Foreningen er netop ved byretten afsluttet retssag, men hvor ankefristen endnu ikke er udløbet, sagen er afsluttet til foreningens fordel. Carl Poulsen A/S har stævnet foreningen for betaling af ca. 20. mio. kr. for gravearbejde. Foreningen forventer stadig ikke at tabe penge på denne sag.

#### Medarbejderforpligtelser

Foreningen har normale forpligtelser til opsigelsesvarsler for ansat personale.

### 35 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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

Foreningen har afgivet kaution for 195,5 mio. DKK overfor datterselskabet A/B Jægers Finansieringsselskab A/S.

Foreningen har en kassekredit på 5.000.000 DKK i BRF Bank. For driftskreditten er der prorata hæftelse fra andelshaverne.

Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for mellemværende med Finansiell Stabilitets, hvis regnskabsmæssige gæld per 31. december 2013 udgør 401.054 DKK.

**NOTER**

---

**36 Andelshaverindskud**

<b>Kr pr. kvm</b>	<b>Kvm</b>	<b>Andelsindskud</b>
160	17.590	2.814.400
360	6.030	2.170.800
450	1.100	495.000
465	2.982	1.386.630
655	139	91.045
906	167	151.302
1.561	95	148.295
4.366	969	4.230.654
12.000	143	1.716.000
13.500	664	8.964.000
<b>Ekstra indskud</b>		
7.500	28.999	217.492.500
<b>Saldo per 31. december 2013:</b>	<b>29.879</b>	<b>239.660.626</b>

**NOTER****37 Andelsværdiberegning**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra B, (handelsværdi)

	Kr.
Foreningens egenkapital:	336.485.248
Korrektion af ejendommens vurdering:	
Nuværende indregning	640.000.000
Valuarvurdering	640.000.000                      0
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	305.514.538
Prioritetsgæld, kursværdi	294.072.921                      11.441.617
	<u>347.926.865</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom:	5.950.000
	<u>341.976.865</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2013.	
Foreningens m2:	29.879
Andelsværdi pr. m2	341.976.865 / 29.879 <u>11.445</u>
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen en uændret andelsværdikrone	
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. juni 2013)	11.445

## NOTER

## 38 Nøgleoplysning / -tal

		Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>	Andet areal
B1	Andelsboliger	443	29.833	29.879
B2	Erhvervsandele			
B3	Boliglejemål	16	1.020	1.020
B4	Erhvervslejemål	63	3.941	4.588
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.			
	I alt	522	34.794	35.487

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: <i>Der har været sammenlægning og udvidelser over en længere periode, hvorfor foreningens opgjorte areal er lagt til grund for opgørelse af andelsværdien og boligafgiften - Foreningen arbejder på at få korrigeret BBR oplysningerne.</i>			

D1	Foreningens stiftelsesår	1994
D2	Ejendommens opførelsesår	1888 - 1921

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
	x	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:  Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for mellemværende med Finansiell Stabilitet, hvis regnskabsmæssige gæld per 31. december 2013 udgør 401.054 DKK	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
		x	

	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	
	640.000.000	18.035
F3	Generalforsamlingens bestemte reserver	
	5.950.000	168
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	
		0,93 %

## NOTER

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	428
H2	Erhvervslejeindtægter	100
H3	Boliglejeindtægter	63

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-286	-1.267	-1.037

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	11.445
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.620
K3	Teknisk andelsværdi	22.065

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	42	56	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )			
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	42	56	53

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	50%
---	--	-----

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	180	176	204

## NOTER

## Nøgletal

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal</b>
Andelsboliger	443	29.879
Boliglejemål	16	1.020
Erhvervslejemål	63	4.588
<b>I alt</b>	<b>522</b>	<b>35.487</b>

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>kr. pr. kvm andel</b>	<b>kr. pr. kvm total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	4.916	4.139
Valuarvurdering	11.445	9.637
Anskaffelsessum (kostpris)	5.236	4.408
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	10.620	8.942
Foreslået andelsværdi	11.445	9.637
Reserver uden for andelsværdi	199	168

<b>(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)</b>	<b>kr. / kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	428
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	1.854
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	651

<b>Omkostninger mv. i pct.</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	3%
Øvrige omkostninger	43%
Finansielle poster, netto	43%
Afdrag	10%
	<b>100%</b>

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter **63,83 %**