

Grothen & Perregaard

Revisionsaktieselskab, Statsautoriserede revisorer
Tilslutter Grant Thornton International



Andelsboligforeningen Jæger

Jægersborggade 20, kld.
2200 København N

—
Årsregnskab for perioden
1. august 1993 – 31. juli 1994

Oplysning om anvendt regnskabspraksis

Generelle bemærkninger

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

Resultatopgørelsen

Boligafgift omfatter indtægter ved udlejning af beboelseslejemål og erhvervslejemål samt indtægter vedrørende boligafgift for andelshavere. Boligafgiften indtægtsføres på forfaldstidspunktet.

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 ejendommenes værdi gennem løbende vedligeholdelse, foretages der ikke afskrivning herpå.

Finansielle poster indeholder prioritetsrenter. Der foretages periodisering heraf.

Skat. Der er ikke beregnet skat af årets resultat.

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendommene optages til anskaffelsespris. Der foretages ikke afskrivning jf. 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 tiden 1. august - 31. juli

Note		1993/94
1	Boligafgift	8.286.657
2	Øvrige indtægter	<u>363.083</u>
		<u>8.649.740</u>
	Skatter og afgifter	1.902.403
3	Administrationsudgifter	1.169.342
4	Vedligeholdelsesudgifter	1.133.228
5	Fremmed assistance	156.894
6	Øvrige driftsudgifter	<u>1.192.308</u>
		<u>5.554.175</u>
	Resultat før finansielle poster	3.095.565
7	Finansielle indtægter	135.573
8	Finansielle udgifter	<u>2.896.883</u>
	Årets resultat	<u>334.255</u>

Balance 31. juli

Note	Aktiver	1994
9	Ejendommene	<u>38.222.429</u> ✓
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.222.429</u>
10	Tilgodehavender	273.301
11	Andre tilgodehavender	1.223.757 ✓
12	Udlæg til byfornyelse	638.205 ✓
	Forudbetalte omkostninger	37.554 ✓
13	Likvide midler	<u>564.677</u> ✓
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.737.494</u>
	 Aktiver i alt	 <u>40.959.923</u>
	 Passiver	
14	Andelskapital	<u>3.757.215</u> ✓
	Prioritetsgæld	31.422.795 ✓
	Banklån	3.551.968 ✓
	Gårdlån	229.432 ✓
	Deposita	<u>713.653</u> ✓
	Langfristet gæld	<u>35.917.848</u>
15	Leverandører af varer og tjenesteydelser	187.221
	Kassekredit	136.016
16	Anden gæld	304.356
17	Periodeafgrænsningsposter	<u>657.267</u>
	Kortfristet gæld	<u>1.284.860</u>
	 Gæld i alt	 <u>37.202.708</u>
	 Passiver i alt	 <u>40.959.923</u>
18	Eventualforpligtelser	

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 1 – Boligafgift	1993/94
Boligafgift – andelshavere	4.991.881
Husleje – beboelseslejere	3.206.036
Husleje – erhvervslejere	<u>88.740</u>
	<u>8.286.657</u>
 Note 2 – Øvrige indtægter	
Ventelistegebyr	22.200
Fremleje provision	30.417
Overdragelsesgebyr	138.200
Medstiftergebyr	135.600
Sponsorindtægter	12.450
Hundeafgift	3.220
Diverse indtægter	<u>20.996</u>
	<u>363.083</u>
 Note 3 – Administrationsudgifter	
Administrationshonorar, almindeligt	476.000
Administration, betalt til boet for perioden 1. august – 30. september 1993	157.583
Honorar i forbindelse med fremleje	7.654
Honorar i forbindelse med overdragelse	138.000
Honorar i forbindelse med rykkergebyr	54.445
Honorar i forbindelse med venteliste	22.200
Honorar i forbindelse med diverse	700
Honorar i forbindelse med vagtordning	100.000
Tilsynshonorar, byfornyelse	91.000
Bogførings- og regnskabsmæssig assistance	45.000
Portorefusion til administrator	25.000
Kontorartikler, telefon, porto m.v.	<u>51.760</u>
	<u>1.169.342</u>
 Note 4 – Vedligeholdelsesudgifter	
AC Ejendomsservice incl. rengøring af trapper	301.750
Ejendomsservice, betalt til boet for perioden 1. august – 30. september 1993	226.254
Ejendomsservice, nedrivning	12.870
Gårdanlæg	190.851
Vejanlæg	2.280
Glarmester	19.341
Elektriker	50.372
Snedker/tømrer	13.835
VVS	<u>143.988</u>
Transport:	961.541

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 4 – Vedligeholdelsesudgifter, fortsat	1993/94
	Transport:
Kloakmester	961.541
Maler	36.107
Murer	22.843
Låsesmed	12.125
Tagdækker	18.381
Småanskaffelser, elpærer m.v.	1.525
Indvendig vedligeholdelse, lejere	19.233
	<u>61.473</u>
	<u>1.133.228</u>
 Note 5 – Fremmed assistance	
EDB-bistand	14.394
Revision	70.000
Regnskabs- og rådgivningsmæssig assistance m.v.	<u>72.500</u>
	<u>156.894</u>
 Note 6 – Øvrige driftsudgifter	
Forsikring incl. brandbidrag	295.389
El	80.164
Renovation	117.501
Anskaffelse, driftsmidler	313.720
Fremvisning af lejligheder	16.500
Tab på lejere	27.140
Incassoomkostninger	22.851
Mangelafhjælpning m.v.	21.219
Beboerinformation, Jægerposten, tryksager	65.998
Uddeling af Jægerposten	3.125
Møder	7.470
Pressemøde	3.346
Fastelavnsfesten	5.040
Kontingent, ABF	23.370
Aviser, telefon m.v.	8.714
Transportomkostninger	1.567
Stiftelsesomkostninger	<u>179.194</u>
	<u>1.192.308</u>
 Note 7 – Finansielle indtægter	
Renter, Grundejernes Investeringsfond § 18b	107.783
Renter, aftaleindskud	8.637
Renter af udlæg til byfornyelse, beregnet	<u>19.153</u>
	<u>135.573</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 8 – Finansielle udgifter	1993/94
Prioritetsrenter	2.556.172
Banklånsrenter	266.155
Gårdlånsrenter	25.715
Kassekreditrenter	3.030
Bankgebyrer m.v.	<u>45.811</u>
	<u>2.896.883</u>

Note 9 – Ejendommene

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.

Købesum ifølge skøde	40.850.000
Overtaget indvendig vedligeholdelse, Grundejernes Investeringsfond, deposita m.v.	-3.540.584
Overtaget gæld udenfor købesummen	139.606
Diverse gebyrer, stempelomkostninger	673.407
Advokathonorar	<u>100.000</u>
	<u>38.222.429</u>

Offentlig ejendomsvurdering 1. januar 1994 udgør kr. 46.570.000.

Note 10 – Tilgodehavender

Tilgodehavende boligafgift og husleje	<u>273.301</u>
---	----------------

Note 11 – Andre tilgodehavender

Tilgodehavende hos andelshavere	18.278 ✓
Mellemregning med Stig Hansen	5.800 ✓
Tilgodehavende hos bestyrelsen	5.107 ✓
Tilgodehavende vedrørende udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond	1.181.335 ✓
Forsikringserstatning	<u>13.237 ✓</u>
	<u>1.223.757</u>

Note 12 – Udlæg til byfornyelse

Arkitektgruppen København	572.468
Svampeundersøgelser	27.000
Anskaffelse af nøglefræsemaskine	19.584
Forrentning, udlæg byfornyelse, beregnet	<u>19.153</u>
	<u>638.205</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 13 – Likvide midler		1993/94
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b		564.558
Kassebeholdning		<u>119</u>

564.677

Note 14 – Andelskapital

Andelsindskud fra medstiftere 15.975 m ² á 160	2.556.000	
Regulering som følge af medstifteres salg af andel m.v., 1.733 m ² á 200 ..	<u>-346.600</u>	2.209.400
Andelsindskud, øvrige, 3.371 m ² á 360		<u>1.213.560</u>

3.422.960

Årets resultat		<u>334.255</u>
----------------------	--	----------------

3.757.215

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

Andelskapital ifølge årsregnskabet		3.757.215
Regulering, ejendomme til kontant ejendomsværdi		8.347.571
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		<u>2.997.881</u>

15.102.667

Andelsværdien pr. m² udgør på basis af 28.298 m² boligareal og 1.252 m² erhverv eller i alt 29.550 m² herefter

511

Note 15 – Leverandører af varer og tjenesteydelser

Grothen & Perregaard, Revisionsaktieselskab		137.500
K.E. Toft-Hansen ApS		17.226
E.C. VVS & E.L. Produktion A/S		11.715
Peter Beck, nedrivningsentreprenør		11.587
MultiTeam, gulvfagmand		2.824
Holbæk Container		2.000
Renholdningsselskabet af 1898		1.473
Binau's Låseservice		1.135
Malerfirmaet Palle Svendsen		1.250
Kaj Have Clausen Eff. ApS, Aut. kloakmester		<u>511</u>

187.221

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 16 – Anden gæld	1993/94
Mellemregning, andelshavere i forbindelse med overtagelse	111.173 ✓
Gæld, fraflyttede	90.030 ✓
Gæld vedrørende refusionsopgørelse	22.822 ✓
Skyldig stempelomkostning, ejerpantebrev	75.700
Anden gæld	<u>4.631</u>
	<u>304.356</u>
 Note 17 – Periodeafgrænsningsposter	
Beregnete prioritetsrenter	210.313 ✓
Beregnet hensættelse, Grundejernes Investeringsfond, § 18b	147.006 ✓
Beregnet ejendomsskat	160.519 ✓
Beregnet gårdvedligeholdelse	110.000
Beregnet gårdlånsrenter	2.868
Beregnete renter vedrørende kassekredit, anlægslån	<u>26.561</u>
	<u>657.267</u>

Note 18 – Eventualforpligtelser

I forbindelse med andelsboligforeningens salg af lejligheder er der pr. 31. juli 1994 afgivet kautionserklæringer for i alt kr. 164.312 overfor pengeinstitutter til sikkerhed for lån til køb af andele. Kautionserklæringer er hovedsageligt afgivet som beløbsbegrænset selvskyldnerkaution. Enkelte erklæringer hæfter yderligere for forfaldne renter således, at forpligtelserne ved eventuel misligholdelse kan overstige kr. 164.312.

For udlejede lejligheder henstår kr. 1.155.113 på konto for indvendig vedligeholdelse, jf. Lejeloven § 22. Beløbet forfalder til betaling ved udførelse af eventuel indvendig vedligeholdelse så som hvidtning, tapetsering og andre lignende udgifter i de udlejede lejligheder.

Udover pantehæftelse for prioritetsgæld er der efter regnskabsårets udløb tinglyst ejerpantebrev, nom. 5.000.000 til sikkerhed for mellemværende med Unibank A/S.

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

Administrators Regnskabserklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Jæger skal jeg erklære følgende vedrørende årsregnskab for 1993/94, udvisende overskud på kr. 334.255,- :

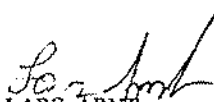
- at alle forhold af økonomisk betydning for foreningen er kommet til udtryk i regnskabet, således at dette fremtræder som et fuldstændigt grundlag for bedømmelse af foreningens aktiver og passiver,
- at der ikke er rejst retssager, eller andre krav, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens økonomiske stilling,
- at alle udgifter vedrørende væsentlige reparations- og vedligeholdelsesarbejder afholdt i 1993/94 og nyanskaffelser m.v. i 1993/94 er medtaget og enten betalt inden regnskabsårets udløb eller opført som skyldige omkostninger,
- at der for foreningen er tegnet de lovpligtige forsikringer, og at foreningen anses for at være forsikret i rimeligt og nødvendigt omfang,
- at der ikke efter 31/7 1994 er indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens økonomiske stilling,
- at jeg for udført arbejde har faktureret foreningen således :
- 1) Berigtigelse af foreningens ejendoms køb kr. 80.000,- med tillæg af moms. Takstmæssigt salg ville udgøre kr. 182.400,- med tillæg af moms.
 - 2) Basisadministration er udført for kr. 476.000,- i henhold til oprindeligt tilbud, i tilknytning hertil er der udbetalt portogodtgørelse med kr. 25.000,-.
 - 3) Ekstraydelser vedrørende udstedelse af andelsbeviser, køb og salg af lejligheder, fremleje, venteliste og rykker-procedure er faktureret med kr. 358.799,-. Gebyret på de enkelte ydelser er alle fastsat af bestyrelsen.
 - 4) Yderligere er der faktureret kr. 100.000,- som betaling for en vagtordning på døgnbasis efter ønske fra bestyrelsen.
 - 5) For merarbejde i forbindelse med byfornyelsesprojekt på kr. 8,9 mill. er der efter forudgående aftale med bestyrelsen faktureret kr. 91.000,-.
 - 6) For øvrige ekstraydelser er der intet faktureret. Jeg bemærker at kr. 583.678,- af det samlede honorar, er udbetalt til bestyrelsesmedlemmer for medvirken til arbejdets udførelse.


Jægersborggade den 1. november 1994


Stig Hansen

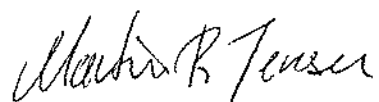
København, den 1. november 1994

Bestyrelse


 LARS ARNT

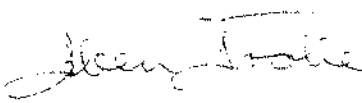

 MICHAEL BOSNACK


 ALLAN CHRISTENSEN


 MARTIN ROSENDAL JENSEN
 (formand)


 HENRIK JUST RASMUSSEN


 ANDERS OLSEN


 IBEN TROLLE


 KIM WINTHER

Revisionspåtegning

Vi har revideret årsregnskabet for 1993/94 med noterne 1-18 for Andelsboligforeningen Jæger. Ansvar for årsregnskabet påhviler andelsboligforeningens ledelse. Uafhængigt deraf er det vort ansvar på baggrund af revisionen at udtrykke vor mening om årsregnskabet.

Revisionen er udført i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper og har omfattet de revisionshandling, som vi har anset for nødvendige.


Da foreningen i regnskabsåret har gennemgået opstartsvanskeligheder og personaleudskiftninger, har bogføringsloven og tilhørende bekendtgørelse ikke været overholdt i starten af regnskabsperioden.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse og giver, til trods for ovenstående bemærkninger, efter vor opfattelse et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt resultatet.

København, den 1. november 1994

Grothen & Perregaard

Revisionsaktieselskab


 Ejner Larsen
 statsautoriseret revisor


 Jan Grothen
 statsautoriseret revisor