



ANDELSBOLIGFORENINGEN JÆGER  
-----

Jægersborggade 20, kld., 2200 København N.  
-----

Årsregnskab for perioden  
1. august 1994 - 31. juli 1995  
-----

(2. regnskabsår)



Revisionspåtegning  
-----

Efterstående årsregnskab for 1994/95 for Andelsboligforeningen Jæger, omfattende resultatopgørelse og balance med efterfølgende noter, har vi revideret.

Revisionen, der er udført i overensstemmelse med god revisions-skik, har ikke givet anledning til bemærkninger.

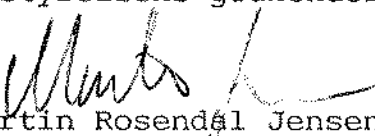
Efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af resultatet, aktiver og passiver samt andelsboligforeningens økonomiske stilling pr. 31. juli 1995.

København, den 24. oktober 1995

FAURUM & JØRGENSEN A/S

  
Torben Schledermann Nielsen  
statsautoriseret revisor


Bestyrelsens godkendelse af årsregnskabet:

  
Martin Rosendal Jensen  
Formand

  
Lars Arent


  
Anders Olsen

  
Michael Bosnack

  
Peter Johannesen


  
Christine Nederlund

Lis V. Larsen

  
Henrik Just Rasmussen

Gitte Gosbjørn

Iben Trolle

  
Karen Margrethe Winther

  
Michael Bremer



## 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 1994/95. Sammenligningstallene i balancen består af balancen pr. 31. juli 1994.

### Resultatopgørelsen:

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

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

Renter indeholder prioritetsrenter, bankrenter m.v.

### Foreningsskat:

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

### Balancen:

#### Anlægsaktiver:

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

#### Omsætningsaktiver:

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

#### Gæld:

Gæld optages til pålydende værdi.



Resultatopgørelse for perioden  
1. august 1994 - 31. juli 1995

<u>Note</u>		<u>Budget</u> <u>1994/95</u>
1	Boligafgift .....	8.125.572 8.180.000
2	Øvrige indtægter .....	483.999 614.000
	<b>Indtægter ialt .....</b>	<b>8.609.571 8.794.000</b>
		-----
3	Ejendomsudgifter .....	(2.446.830)(2.354.545)
4	Administrationsudgifter .....	(1.444.822)(1.120.000)
5	Vedligeholdelsesudgifter .....	(1.196.403)(1.225.000)
6	Personaleudgifter .....	(443.537) (625.000)
7	Øvrige driftsudgifter .....	(290.549) (527.500)
	<b>Udgifter ialt .....</b>	<b>(5.822.141)(5.852.045)</b>
		-----
	<b>Resultat før finansielle poster og skat .....</b>	<b>2.787.430 2.941.955</b>
8	Renteindtægter .....	119.093 0
9	Renteudgifter .....	(2.868.679)(2.793.000)
10	Afdrag på gæld .....	(499.852) (0)
	<b>Resultat før skat .....</b>	<b>(462.008) 148.955</b>
11	Foreningsskat .....	(0) (0)
	<b>Årets resultat, negativt .....</b>	<b>(462.008) 148.955</b>
		-----



Balance pr. 31. juli 1995

AKTIVER

Note		1994/95	1993/94
	<b>Anlægsaktiver:</b>		
12	Ejendommene .....	38.146.729	38.222.429
	<b>Omsætningsaktiver:</b>		
13	Tilgodehavender .....	1.239.859	2.154.396
14	Udlæg til byfornyelse .....	9.896.565	638.205
	Forudbetalte omkostninger .....	24.858	37.554
15	Likvide midler .....	1.829.865	564.677
	<b>Omsætningsaktiver ialt .....</b>	<b>12.991.147</b>	<b>3.394.832</b>
	<b>Aktiver ialt .....</b>	<b>51.137.876</b>	<b>41.617.261</b>

PASSIVER

16	<b>Egenkapital:</b>		
	Andelsindskud .....	3.382.080	3.095.360
	Frie reserver .....	1.068.420	661.855
	<b>Egenkapital ialt .....</b>	<b>4.450.500</b>	<b>3.757.215</b>
	<b>Langfristet gæld:</b>		
17	Prioritetsgæld .....	31.103.275	31.422.795
	Anlægs lån .....	3.419.316	3.551.968
	Gårdlån .....	179.652	229.432
	Deposita lejere .....	570.769	713.653
	<b>Langfristet gæld ialt .....</b>	<b>35.273.012</b>	<b>35.917.848</b>
	<b>Kortfristet gæld:</b>		
18	Leverandørgæld .....	266.345	187.221
	Kassekredit .....	0	136.016
19	Byggelån, byfornyelse .....	9.171.751	0
20	Anden gæld .....	1.296.849	961.623
	Periodiseret boligafgift .....	679.419	657.338
	<b>Kortfristet gæld ialt .....</b>	<b>11.414.364</b>	<b>1.942.198</b>
	<b>Gæld ialt .....</b>	<b>46.687.376</b>	<b>37.860.046</b>
	<b>Passiver ialt .....</b>	<b>51.137.876</b>	<b>41.617.261</b>

21 Eventualforpligtelser.



## Noter til årsregnskabet

		Budget 1994/95
<b>Note 1 - Boligafgift:</b>		
Boligafgift, andelshavere .....	5.747.726	5.760.000
Husleje, beboelseslejere .....	2.069.703	2.100.000
Husleje, erhvervslejere .....	308.143	320.000
<b>Boligafgift ialt .....</b>	<b>8.125.572</b>	<b>8.180.000</b>
<b>Note 2 - Øvrige indtægter:</b>		
Ventelistegebyr .....	37.800	
Fremleje provision .....	54.507	55.000
Rykkergebyr .....	137.485	
Overdragelsesgebyr .....	189.789	
Portoindtægter .....	25.489	24.000
Overdragelse forbedringer/mangler .....	17.898	
Hundeafgift .....	12.060	10.000
Diverse indtægter .....	8.971	
Andre indtægter og gebyrer .....	0	525.000
<b>Øvrige indtægter ialt .....</b>	<b>483.999</b>	<b>614.000</b>
<b>Note 3 - Ejendomsudgifter:</b>		
Ejendomsskat og afgifter .....	1.975.939	1.925.688
Renovation .....	51.960	
Brandbidrag .....	137.039	135.690
Forsikringer .....	184.610	183.167
El .....	97.282	110.000
<b>Ejendomsudgifter ialt .....</b>	<b>2.446.830</b>	<b>2.354.545</b>
<b>Note 4 - Administrationsudgifter:</b>		
Adm.honorar 1/8 1994 - 31/7 1995 (SH) ....	803.100	
Adm.honorar 1/7 1995 - 31/7 1995 (JL) ....	22.500	
Honorar i.f.m. fremleje (SH) .....	5.708	
Honorar i.f.m. overdragelse (SH) .....	111.040	
Honorar i.f.m. rykkergebyr (SH) .....	78.570	
transport .....	1.020.918	



Budget  
1994/95

transport .....	1.020.918	
Honorar i.f.m. venteliste (SH) .....	18.200	
Honorar i.f.m. rengøring (SH) .....	4.400	
Honorar i.f.m. vagtordning (SH) .....	50.000	
Honorar i.f.m. tilsyn byfornyelse (SH) ...	69.000	
Rev. og regnskabsmæssig assistance (F&J) .	62.500	70.000
Regnsk.mæssig assistance, ekstraord. (F&J)	43.750	
Rev. og regnskabsmæssig assistance (G&P) .	70.300	
Kontorartikler, telefon, porto m.v. ....	99.623	50.000
EDB-konsulent .....	6.131	
Administration .....	0	1.000.000
<b>Administrationsudgifter ialt .....</b>	<b>1.444.822</b>	<b>1.120.000</b>

Note 5 - Vedligeholdelsesudgifter:

Ejendomsservice incl. rengøring af trapper 1/8 - 30/11 1994 .....	133.834	
Andel byfornyelse .....	356.000	
Gårdanlæg .....	166.929	
Vejanlæg .....	6.208	
Glarmester .....	250	
Elektriker .....	70.774	
Snedker / tømrer .....	29.245	
VVS .....	157.255	
Kloakmester .....	12.110	
Maler .....	19.248	
Murer .....	71.125	
Låsesmed .....	20.863	
Småanskaffelser, rengøringsartikler m.v. .	62.787	
Indvendig vedligeholdelse, lejere .....	89.775	125.000
Udvendig vedligeholdelse .....	0	1.100.000
<b>Vedligeholdelsesudgifter ialt .....</b>	<b>1.196.403</b>	<b>1.225.000</b>

Note 6 - Personaleudgifter:

Løn administration 1/7 - 31/7 1995 .....	30.000	
Løn ejendomsservice .....	411.853	
Sociale bidrag .....	2.630	
Feriepengeforpligtelse .....	4.650	
Lønrefusion .....	(5.596)	
<b>Personaleudgifter ialt .....</b>	<b>443.537</b>	<b>625.000</b>



		Budget 1994/95
<b>Note 7 - Øvrige driftsudgifter:</b>		
Tabshensættelse boligafgift og leje .....	112.000	
Anskaffelser, mindre driftsmidler .....	51.994	380.000
Fremvisning af lejligheder .....	5.500	
Tab på lejere .....	2.062	
Uddeling af Jægerposten .....	625	
Aviser .....	4.275	
Møder, generalforsamling .....	16.654	
Fastelavn, gadefest, rejsegilde m.m. ....	55.383	
Kontingent, ABF .....	23.550	27.500
Andre driftsudgifter .....	22.452	
Kassedifferencer m.v. ....	(3.946)	
Bestyrelsesudgifter .....	0	120.000
<b>Øvrige driftsudgifter ialt .....</b>	<b>290.549</b>	<b>527.500</b>
<b>Note 8 - Renteindtægter:</b>		
Renter, Grundejernes Inv.fond § 18b .....	44.623	
Renter, aftaleindskud .....	25.910	
Renter af udlæg til byfornyelse, beregnet.	48.560	
<b>Renteindtægter ialt .....</b>	<b>119.093</b>	<b>0</b>
<b>Note 9 - Renteudgifter:</b>		
Prioritetsgæld, BRF .....	2.534.387	2.508.000
Anlægs lån, Unibank .....	301.447	285.000
Gårdanlæg, Stadsingeniørens Direktorat ...	18.875	
Kassekredit, Unibank .....	9.074	
Bankgebyrer m.v. ....	4.896	
<b>Renteudgifter ialt .....</b>	<b>2.868.679</b>	<b>2.793.000</b>
<b>Note 10 - Afdrag på gæld:</b>		
Prioritetsgæld, BRF .....	319.519	
Anlægs lån, Unibank .....	130.553	
Gårdanlægslån, Stadsingeniørens Direktorat	49.780	
<b>Afdrag på gæld ialt .....</b>	<b>499.852</b>	<b>0</b>
<b>Note 11 - Foreningsskat:</b>		
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. ....	(3.540.584)
Overtaget gæld udenfor købesummen .....	139.606
Diverse gebyrer, stempelomkostninger .....	597.707
Advokathonorar .....	<u>100.000</u>
<b>Ejendommene ialt .....</b>	<b>38.146.729</b>
	-----

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 1995 udgør kr. 45.610.000.

**Note 13 - Tilgodehavender:**

Andelshavere, boligafgift .....	958.171
Beboelseslejere, husleje .....	275.541
Erhvervslejere, husleje .....	79.259
Andelshavere, andelsindskud .....	16.065
Hensættelse til tab .....	(112.000)
Lønsumsafgift .....	11.035
Stig Hansen, mellemregning .....	1.857
I øvrigt .....	<u>9.931</u>
<b>Tilgodehavender ialt .....</b>	<b>1.239.859</b>
	-----

**Note 14 - Udlæg til byfornyelse:**

Byfornyelse etape 1 .....	8.367.729
Byfornyelse etape 2 .....	<u>1.528.836</u>
<b>Udlæg til byfornyelse ialt .....</b>	<b>9.896.565</b>
	-----

**Note 15 - Likvide midler:**

Aftalekonto, Unibank .....	851.848
Uniforening, Unibank .....	383.826
Grundejernes Investeringsfond § 18b .....	563.375
Kassebeholdning, ejendomskontor .....	14.314
Kassebeholdning, bestyrelse .....	<u>16.502</u>
<b>Likvide midler ialt .....</b>	<b>1.829.865</b>
	-----



Note 16 - Egenkapital:

Andelsindskud:

Saldo 1/8 1994, 19.346 kvm á kr. 160 .....	3.095.360
Årets salg af andele, 1.760 kvm á kr. 160 .....	281.600
Reguleringer til primo, (5) kvm á kr. 160 .....	(800)
Reguleringer i øvrigt, 37 kvm á kr. 160 .....	<u>5.920</u>

Andelsindskud 31/7 1995, 21.138 kvm á kr. 160 ..... 3.382.080

Frie reserver:

Saldo 1/8 1994 .....	334.256
Tillægsbeløb ved salg af andele, 1.638 kvm á kr. 200 .....	<u>327.600</u>

Saldo 1/8 1994 .....	661.856
Årets resultat .....	(462.008)
Årets tillægsbeløb ved salg af andele, 1.760 kvm á kr. 200 .....	352.000
Reguleringer i øvrigt .....	16.720
Afdrag på gæld .....	<u>499.852</u>

Frie reserver 31/7 1995 ..... 1.068.420

Egenkapital ialt ..... 4.450.500

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

Andelskapital ifølge årsregnskabet .....	4.450.500
Regulering, ejendommene til kontant ejendomsværdi ...	7.463.271
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi .....	<u>3.725.469</u>

Ialt ..... 15.639.240

Andelsværdien pr. kvm udgør følgende:

15.639.240 : 21.138 ..... 740

Note 17 - Prioritetsgæld:

Prioritetsgælden består af et 30-årigt kontantlån optaget hos BRF. Kontantlånsrenten udgør p.a. 7,36232, og kontantværdien pr. 31/7 1995 udgør kr. 27.377.806.

**Note 18 - Leverandørgæld:**

Øens Murerfirma .....	39.375
Blikkenslagerfirmaet HH ApS .....	20.553
Binau's Låseservice .....	1.858
E.C. VVS og El-Produktion ApS .....	3.418
Glarvester Henrik Just Rasmussen .....	1.974
ISS Danmark .....	15.625
Faurum og Jørgensen A/S .....	106.250
Grothen og Perregaard, Revisionsaktieselskab .....	70.300
Rathsack Consulting .....	1.218
Københavns Belysningsvæsen .....	757
KTAS .....	1.722
Sonofon GSM .....	333
Leverandørgæld i øvrigt .....	2.962
<b>Leverandørgæld ialt .....</b>	<b>266.345</b>

**Note 19 - Byggelån, byfornyelse:**

Byfornyelse etape 1 .....	7.651.161
Byfornyelse etape 2 .....	1.520.590
<b>Byggelån, byfornyelse ialt .....</b>	<b>9.171.751</b>

**Note 20 - Anden gæld:**

Mellemregning, andelshavere i.f.m. overtagelse .....	268.181
Gæld, fraflyttede lejere .....	65.925
Lønsumsafgift .....	5.042
Skyldig A-skat .....	25.366
Skyldigt arbejdsmarkedsbidrag .....	4.330
Skyldig ATP .....	972
Skyldige feriepenge .....	3.346
Feriepengeforpligtelse, funktionærer .....	4.650
Skyldigt indskud, Grundejernes Investeringsfond, § 18b .....	106.635
Beregnete prioritetsrenter .....	208.374
Beregnet ejendomsskat .....	156.085
Beregnet gårdvedligeholdelse .....	14.470
Beregnet vandafgift .....	47.972
Beregnet andel byfornyelse .....	356.000
Beregnet gårdlånsrenter .....	2.215
Beregnete renter vedrørende anlægs lån .....	27.286
<b>Anden gæld ialt .....</b>	<b>1.296.849</b>

**Note 21 - Eventualforpligtelser:**

Til sikkerhed for andelshavernes lån til køb af andele har andelsboligforeningen afgivet kautionserklæringer for ialt kr. 259.914 overfor pengeinstitutter. Kautionserklæringerne er hovedsageligt afgivet som beløbsbegrænset selvskyldnerkaution. Enkelte erklæringer hæfter yderligere for forfaldne renter således, at forpligtelserne ved eventuel misligholdelse kan overstige kr. 259.914.

For udlejede lejligheder henstår kr. 1.054.651 på konto for indvendig vedligeholdelse, jvnfør Lejelovens § 22. Beløbet forfalder til betaling ved udførelse af eventuel indvendig vedligeholdelse så som hvidtning, maling og tapetsering samt andre lignende udgifter i de udlejede lejligheder.

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

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