

GENPART



BGC • Revision

Statens Revision
Søstergade 10
DK-1256 København K
Tlf. +45 33 12 00 00

Årsregnskab
1. august 1997
til 31. juli 1998
1998/1999 Regnskabsår

Til den 14. august 1998
Tilgode hos BGC
E-mærke
og/eller tilgode hos
nærmeste
www.bgcnet.dk

ANDELSBOLIGFORENINGEN JÆGER

JÆGERSBORGGADE 32 – 34 ST.

2200 KØBENHAVN N

ÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN

1. AUGUST 1997 – 31. JULI 1998

(5. REGNSKABSÅR)



INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens påtegning	3
Revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforening: A/B Jæger

Beliggenhed: Jægersborggade 30 - 32
2200 København N

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

SE-nummer: 18 19 05 91

Hjemstedskommune: Københavns Kommune

Bestyrelse: Martin Rosendal Jensen (formand)
Michael Bremer
Michael Bosnack
Christine Nederlund
Hans Worm
Peter Aarslev
Anders Olsen
Peter Johannesen
Lis V. Larsen
Karen Margrethe Winther

Administrator: Advokat John Lademann
Kronprinsessegade 32
1306 København K
Tlf. nr. 33 14 51 00

Revision: BGC • Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Regnskabsår: 1. august – 31. juli

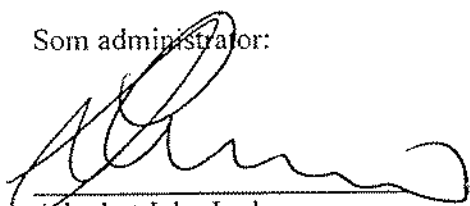
BESTYRELSENS PÅTEGNING

Det er administrators og bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende resultatopgørelse giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter samt at efterfølgende balance giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation pr. 31. juli 1998.

Nærværende regnskab indstilles derfor til godkendelse på foreningens generalforsamling.

København, den 19. oktober 1998

Som administrator:



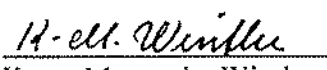
Advokat John Lademann

I bestyrelsen:

Martin Rosendal Jensen
(formand)



Michael Bremer



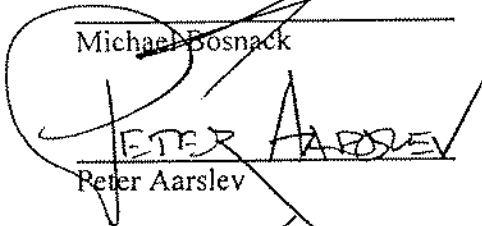
Karen Margrethe Winther



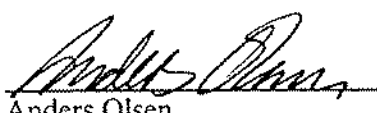
Michael Bosnack

Christine Nederlund

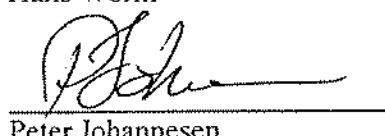
Hans Worm



Peter Aarslev



Anders Olsen



Peter Johannesen



Lis V. Larsen

Således forelagt på foreningens generalforsamling, den 10/11 1998

Dirigent

REVISIONSPÅTEGNING

Vi har revideret det af ledelsen aflagte årsregnskab for 1997/98 for Andelsboligforeningen Jæger.

Den udførte revision

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler. Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af ledelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

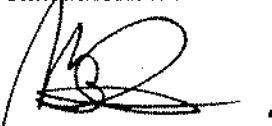
Konklusion

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

København, den 19. oktober 1998

BGC • Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Nis J. Bennetzen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og husleje, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indgået til foreningen pr. 31. juli 1998.

Udgifter

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. juli 1998.

Balancen

Aktiver

Ejendommene er optaget til anskaffelsessum. Der foretages ikke afskrivning. Vaskeriet vil fra 1/8 1998 blive afskrevet over 10 år.

Passiver

Prioritetsgæld kr. 73.545.247, er medtaget til nominal restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31. juli 1998 skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 78.483.320.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. AUGUST 1997 – 31. JULI 1998

Note	Budget 1997/98	Realiseret 1997/98	1996/97 tkr.
Boligafgift	6.784.000	6.905.702	6.620
Boligafgift, vinduesbidrag	0	987.925	0
Boligafgift, fjernvarmebidrag	0	1.222.443	0
Erhvervsleje	360.000	329.289	360
Beboelsesleje	1.100.000	995.315	1.345
Beboelsesleje, vinduesbidrag	0	112.932	0
Beboelsesleje, fjernvarmebidrag	0	145.145	0
(1) Øvrige indtægter	<u>337.000</u>	<u>389.792</u>	<u>386</u>
Indtægter i alt	<u>8.581.000</u>	<u>11.088.543</u>	<u>8.711</u>
(2) Offentlige afgifter	2.016.000	1.886.688	1.793
(3) Forsikringer og kontingenter	293.000	327.042	353
Elafgift	170.000	138.161	157
(4) Personaleudgifter	1.200.000	1.274.777	1.258
(5) Administrationsudgifter	592.000	549.231	564
Ejendoms kontor	450.000	182.760	0
(6) Vedligeholdelse	638.000	1.305.059	805
(7) Øvrige driftsudgifter	<u>140.000</u>	<u>211.270</u>	<u>222</u>
Udgifter i alt	<u>5.499.000</u>	<u>5.874.988</u>	<u>5.152</u>
Resultat før finansielle poster og skat	<u>3.082.000</u>	<u>5.213.555</u>	<u>3.559</u>
(8) Renteudgifter m.v., netto	2.450.000	4.128.274	2.538
Årets afdrag på prioritetsgæld	<u>632.000</u>	<u>859.615</u>	<u>709</u>
Finansielle poster i alt	<u>3.082.000</u>	<u>4.987.889</u>	<u>3.247</u>
Resultat før skat	<u>0</u>	<u>225.666</u>	<u>312</u>
Foreningsskat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>0</u>	<u>225.666</u>	<u>312</u>

BALANCE PR. 31. JULI 1998

<u>Note</u>	AKTIVER		<u>31/7-97</u> tkr.
(9)	Ejendommen	38.153.777	38.154
	Vaskeri	<u>659.385</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.813.162</u>	<u>38.154</u>
(10)	Igangværende byfornyelse m.v.	85.390.134	55.299
(11)	Tilgodehavende boligafgift m.v.	591.747	121
	Varmeregnskab 1997/98:		
	Varmeudgifter	1.561.145	
	A conto indbetalinger	<u>1.482.296</u>	0
	Periodeafgrænsningsposter	3.688	31
(12)	Udlæg til byggesager	1.273.029	1.675
(13)	Likvide midler	<u>4.263.718</u>	<u>1.627</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>91.601.165</u>	<u>58.753</u>
	AKTIVER I ALT	<u>130.414.327</u>	<u>96.907</u>

BALANCE PR. 31. JULI 1998 (fortsat)

Note	PASSIVER		31/7-97 tkr.
	Andelsindskud		
(14)	Saldo pr. 31/7 1998	5.480.200	5.151
	Tabs- og vindingskonto		
	Saldo pr. 1/8 1997	1.895.041	874
	Årets resultat	225.666	312
	Årets afdrag på prioritetsgælden	859.615	709
		<u>2.980.322</u>	<u>1.895</u>
	Egenkapital i alt	<u>8.460.522</u>	<u>7.046</u>
(15)	Prioritetsgæld	73.545.247	30.390
	Spar Nord, byggelån	14.602.597	0
	Unibank, byggelån	29.682.548	55.299
	Anlægslån	0	3.044
	Deposita	<u>270.978</u>	<u>325</u>
	Langfristet gæld	<u>118.101.370</u>	<u>89.058</u>
(16)	Leverandørgæld	1.355.493	138
(17)	Anden gæld	1.134.356	665
	Unibank, kassekredit	<u>1.362.586</u>	<u>0</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>3.852.435</u>	<u>803</u>
	Fremmedkapital i alt	<u>121.953.805</u>	<u>89.861</u>
	PASSIVER I ALT	<u>130.414.327</u>	<u>96.907</u>
(18)	Andelskroneværdi		
(19)	Pantsætninger og forpligtelser		

NOTER

		1996/97
		<u>tkr.</u>
(1) Øvrige indtægter		
Ventelistegebyr	24.800	47
Fremleje provision	59.971	48
Rykkergebyr	17.800	20
Overdragelsesgebyr	105.500	103
Portoindtægter	25.568	24
Rengøringsassistance m.v.	51.813	44
Vagtordning	96.000	80
Hundeafgift	8.340	10
Sponsorstøtte m.v.	<u>0</u>	<u>10</u>
	<u>389.792</u>	<u>386</u>
 (2) Offentlige afgifter		
Ejendomsskat m.v.	618.091	563
Vandafgift	753.527	737
Renovation	<u>515.070</u>	<u>493</u>
	<u>1.886.688</u>	<u>1.793</u>
 (3) Forsikringer og kontingenter		
Bygningforsikring m.v.	246.189	206
Brandbidrag 1/8 – 31/12 1997	<u>80.853</u>	<u>147</u>
	<u>327.042</u>	<u>353</u>
 (4) Personaleudgifter		
Løn administration	444.563	545
Løn ejendomsservice	807.791	695
AM-bidrag arbejdsgiver	3.391	1
Sociale bidrag	14.789	12
Feriepengeforpligtelser	- 28.900	12
Lønrefusion	- 14.653	- 39
Lønsumsafgift	43.838	32
Telefongodtgørelse	<u>3.958</u>	<u>0</u>
	<u>1.274.777</u>	<u>1.258</u>

NOTER (fortsat)

		1996/97
		<u>tkr.</u>
(5) Administrationsudgifter		
Administrationshonorar	332.000	342
Revision og regnskabsudarbejdelse	50.000	63
Kontorartikler, porto m.v.	98.205	74
Telefon, telefax m.v.	56.385	48
Advokat	0	15
Edb-konsulent	9.178	20
Diverse	<u>3.463</u>	<u>2</u>
	<u>549.231</u>	<u>564</u>
 (6) Vedligeholdelsesudgifter		
Andel byfornyelse (ekstra arbejde)	129.351	11
Anslået ejerandel byfornyelse (20%)	318.257	0
Gårdanlæg	186.204	225
Glarmester	0	3
Elektriker	27.167	48
Snedker/tømrer	76.265	48
Blikkenslager	281.154	324
Maler	0	2
Murer	31.888	2
Låsesmed	11.000	12
Skorstensfejer	35.453	0
Vaskeri	15.991	0
Ejendomsservice, småanskaffelser	110.920	102
Renovation	3.233	1
Indvendig vedligeholdelse, lejere	<u>78.176</u>	<u>27</u>
	<u>1.305.059</u>	<u>805</u>

NOTER (fortsat)

		1996/97 <u>tkr.</u>
(7) Øvrige driftsudgifter		
Småanskaffelser	16.322	25
Tab på tilgodehavender	4.343	64
Overtagelse mangler/forbedring	55.340	- 13
Møder, generalforsamling m.v.	71.392	111
Gadefest m.v.	32.006	23
Jægerposten og beboerinformation	6.264	0
Kurser	7.375	0
Andre driftsudgifter	<u>18.228</u>	<u>12</u>
	<u>211.270</u>	<u>222</u>
(8) Renteudgifter netto		
Udgifter		
Prioritetsrenter, jf. note 15	3.730.146	2.345
Anlægs lån, Unibank	105.496	221
Gårdanlæg, Stadsingeniørens Direktorat	0	3
Kassekredit, Unibank	11.154	1
Diverse renteudgifter	10.496	2
Bankgebyrer m.v.	9.535	13
Stiftelsesprovisioner BRF Kredit	<u>289.698</u>	<u>0</u>
	<u>4.156.525</u>	<u>2.585</u>
Indtægter		
Grundejernes Investeringsfond	25.173	22
Aftaleindskud m.v.	<u>3.078</u>	<u>25</u>
	<u>28.251</u>	<u>47</u>
Renteudgifter, netto	<u>4.128.274</u>	<u>2.538</u>

NOTER (fortsat)

(9) **Ejendomme**

Købesum ifølge skøde	40.850.000
Overtaget indvendig vedligeholdelse m.v.	- 3.533.536
Overtaget gæld udenfor købesummen	139.606
Diverse gebyrer m.v.	597.707
Advokathonorar	<u>100.000</u>
	<u>38.153.777</u>

Offentlig ejendomsvurdering 1. januar 1998 udgør kr. 68.350.000.

(10) **Igangværende byfornyelse m.v.**

Tag og facade (etape II + III)	31.433.529
Vinduer	23.596.498
Fjernvarme (excl. tilskud)	15.267.282
Svampesag (etape IV)	14.658.991
Kælderradiatorer	<u>433.834</u>
	<u>85.390.134</u>

I posten fjernvarme kr. 15.267.282 er indeholdt tilgodehavende hos A/B Viktoria anslået kr. 1.500.000.

(11) **Tilgodehavende boligafgift m.v.**

Boligafgift og husleje	385.855
Diverse tilgodehavender	17.410
Yorkshire forsikring	81.423
Forsikringserstatninger	13.175
Udlæg svampesag m.v.	<u>93.884</u>
	<u>591.747</u>

NOTER (fortsat)

(12) **Udlæg til byggesager**

Tag & facade	1.177.356
Vinduer & brystninger	174.862
Fjernvarme	295
Trapper.....	224.563
Byfornyelse etape IV	<u>14.210</u>
	1.591.286
- anslået ejerandel (20%)	<u>318.257</u>
	<u><u>1.273.029</u></u>

(13) **Likvide midler**

Grundejernes Investeringsfond	612.497
Kasse ejendomskontor	35.266
Spar Nord, markedsrentekonto	308.421
Unibank, byggekonto	2.343.916
Unibank, byggekonto	<u>963.618</u>
	<u><u>4.263.718</u></u>

(14) **Andelsindskud**

Andelsindskud kr. 160 pr. kvm:		
Saldo pr. 1/8 1997	17.590 kvm. x 160 kr.	2.814.400
Andelsindskud kr. 360 pr. kvm:		
Saldo pr. 1/8 1997	6.030 kvm. x 360 kr.	2.170.800
Andelsindskud kr. 450 pr. kvm:		
Saldo pr. 1/8 1997	368 kvm.	
Årets salg	<u>+ 732 kvm.</u>	<u>1.100 kvm. x 450 kr.</u>
	<u>24.720 kvm.</u>	<u>5.480.200</u>

NOTER (fortsat)

Prioritetsgæld

	Renter	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
	1997/98	1997/98	pr. 31/7-98	pr. 31/7-98
6 % BRF, opr. kr. 31.650.000	2.307.220	397.693	29.992.169	34.010.249
7% BRF, opr. kr. 1.672.000.....	60.720	7.528	1.664.472	1.657.359
Delvis rentefrit	- 25.671			
6% BRF, opr. kr. 16.300.000	536.404	175.637	16.124.363	16.481.214
6% BRF, opr. kr. 26.043.000	<u>851.473</u>	<u>278.757</u>	<u>25.764.243</u>	<u>26.334.498</u>
	<u>3.730.146</u>	<u>859.615</u>	<u>73.545.247</u>	<u>78.483.320</u>

Prioritetsgæld med offentlig støtte (Byfornyelse)

	Renter	Afdrag	Restgæld
	1997/98	1997/98	pr. 31/7-98
2,5% BRF, opr. kr. 1.708.800			
Indekslån afdrags- og rentefrit	59.794	47.821	1.679.822
2,5% BRF, opr. kr. 6.835.200			
Indekslån afdrags- og rentefrit	236.886	192.789	6.790.740
2,5% BRF, opr. kr. 383.000			
Indekslån afdrags- og rentefrit	13.400	10.718	376.476
2,5% BRF, opr. kr. 36.000.000			
Indekslån afdrags- og rentefrit	<u>448.830</u>	<u>0</u>	<u>36.417.841</u>
	<u>758.910</u>	<u>251.328</u>	<u>45.264.879</u>

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

NOTER (fortsat)

(16) Leverandørgæld

El-afgift	33.337
Revision 1997/98	50.000
Stadsingeniørens Direktorat	13.597
Fjernvarme	284.280
Diverse håndværkere	304.903
Miele (vaskeri).....	659.385
Diverse	<u>9.991</u>
	<u>1.355.493</u>

(17) Anden gæld

Gæld, andelshavere	179.336
Gæld, fraflyttede lejere	4.515
Skyldig A-skat	34.337
Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	10.522
Skyldig ATP	1.174
Skyldige feriepenge	3.556
Feriepengeforpligtelse, funktionærer	25.488
Beregnete prioritetsrenter	407.600
Beregnet ejendomsskat	161.655
Beregnete renter, byggelån	226.692
Skyldige omkostninger	4.539
BRF Kredit (stempel/tinglysning)	26.370
Tryg-Baltica (8/4-31/7 1998)	<u>48.572</u>
	<u>1.134.356</u>

NOTER (fortsat)

(18) Andelskroneværdi

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

Egenkapital ifølge årsregnskabet	8.460.522	
Regulering ejendomme til kontant ejendomsværdi	<u>30.196.223</u>	
		38.656.745
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	4.938.073	
Anslået vedligeholdelsesandel vinduer	7.865.000	
Reservation kursudsving prioritetsgæld m.v.	<u>1.000.000</u>	<u>13.803.073</u>
		<u>24.853.672</u>

Andelsværdien pr. kvm. udgør følgende:

$$\frac{24.853.672}{24.720} = \underline{1.005} \text{ (1.475 pr. 31/7 1997)}$$

Dog skal det bemærkes, at andelsboligforeningens generalforsamling fastsætter hvilken andelsværdi, der skal anvendes ved overdragelse af andele. (kr. 450 pr. kvm. 31/7 1997)

(19) Pantsætninger og forpligtelser

Til sikkerhed for andelshavernes lån til køb af andele har andelsboligforeningen afgivet kautionserklæring for i alt tkr. 325 overfor pengeinstitutter. Kautionserklæringer er hovedsageligt afgives som beløbsbegrænset selvskyldnerkaution. Enkelte erklæringer hæfter yderligere for forfaldne renter, således at forpligtelserne ved eventuel misligholdelse kan overstige tkr. 325.

For udlejede lejligheder henstår tkr. 611 på konto for indvendig vedligeholdelse, jævnfør Lejelovens § 22. Beløbet forfalder til betaling ved udførelse af eventuel indvendig vedligeholdelse så som hvidtning, maling og tapetsering samt andre lignede udgifter i de udlejede lokaler.

Udover pantehæftelse for prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev, nom. tkr. 125.000 til sikkerhed for medlemværende med Unibank A/S og sekundært til sikkerhed for Spar Nord. Derudover er der, som sikkerhed for medlemværende med Unibank A/S, afgivet transport i anslået provenu fra realkredit lån tkr. 30.000, og som sikkerhed for medlemværende med Spar Nord afgivet transport i provenu fra realkreditlån tkr. 35.000.

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

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