

**CVR nr. 18 19 05 91**

**Andelsboligforeningen Jæger  
Jægersborggade 32 - 34  
2200 København N.**

**Årsregnskab for perioden 1/8 1999 – 31/12 2001**

**(7. regnskabsår)**

## Indholdsfortegnelse

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

## Foreningsoplysninger

Andelsboligforening: A/B Jæger

Beliggenhed: Jægersborggade 32 – 34, 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.

CVR nr. 18 19 05 91

Hjemstedskommune: Københavns kommune

Bestyrelse: Michael Bosnack (formand)  
Keld Frimand  
Thomas Rasmussen  
Lars Gravesen  
John Dickov Hansen  
Thor Gosbjørn  
Lis Veng Larsen  
Anja Rasmussen  
Anne Birgitte Ellegård  
Gert Petersen

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

Revision: Revisorgården Køge  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Regnskabsår:  
Nuværende 1. august 1999 – 31. december 2000  
Fremover 1. januar – 31. december

## 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. 31/12 2000.

Nærværende regnskabs indstilles derfor til godkendelse på foreningens generalforsamling.

København, den 2001

Som administrator:

\_\_\_\_\_  
John Lademann  
advokat

I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Michael Bosnack  
(formand)

\_\_\_\_\_  
Keld Frimand

\_\_\_\_\_  
Thomas Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Lars Gravesen

\_\_\_\_\_  
John Dickov Hansen

\_\_\_\_\_  
Thor Gosbjørn

\_\_\_\_\_  
Lis Veng Larsen

\_\_\_\_\_  
Anja Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Anne Birgitte Ellegård

\_\_\_\_\_  
Gert Petersen

Således forelagt på foreningens generalforsamling den / 2001

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Revisionspåtegning

Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 1999/00 for Andelsboligforeningen Jæger.

### Den udførte revision

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte danske 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.

### Forbehold

Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation for debitorerne, hvorfor vi tager forbehold for tilstedeværelsen og værdiansættelsen.

Vi tager forbehold for igangværende byfornyelse, idet der ikke på skæringsdagen er dokumenteret sammenhæng mellem igangværende byfornyelse og byggelånet. Igangværende byfornyelse kan derfor indeholde beløb der er byggesagen uvedkommende. Dokumentationen ligger hos kommunen.

Derudover tager vi forbehold for værdiansættelsen på tilgodehavendet hos Jægersborggades Telekommunikationscentral, idet vi ikke har fået dokumenteret tilstrækkelig sikkerhed for tilbagebetalingen.

Såfremt de nævnte aktiver ikke er optaget korrekt i årsregnskabet vil dette få indflydelse på resultatet, formuen og den beregnede andelskroneværdi.

### Konklusion

Det er vor opfattelse at årsregnskabet, med undtagelse af den eventuelle virkning af det i ovennævnte forbehold anførte, er aflagt i overensstemmelse med den danske lovgivnings krav til regnskabsaflæggelsen, og at det, bortset fra forbeholdenes mulige indvirkning på årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Køge, den 16. august 2001

REVISORGÅRDEN KØGE  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Torben Schledermand Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSE

#### Indtægter

Boligafgift og husleje, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indgået til foreningen pr. 31. december 2000.

#### Udgifter

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2000.

### BALANCEN

#### Aktiver

Ejendommene er optaget til anskaffelsessum. Der foretages ikke afskrivning. Vaskeriet afskrives over 10 år.

#### Passiver

Prioritetsgæld, kr. 70.687.203, er medtaget til nominal restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønsker at indfri gælden pr. 31/12 2000 skal der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi, kr. 74.689.259.

## Resultatopgørelse for perioden 1/8 1999 – 31/12 2000

Note	1999/00 (17 mdr.) Realiseret	1998/99 (12 mdr.) (t.kr.)
	10.632.926	7.005
	2.124.294	1.442
	2.188.294	1.496
	680.031	314
	1.362.776	936
	157.225	223
	116.290	192
1	1.755.703	442
	<u>19.017.539</u>	<u>12.050</u>
2	2.965.742	1.925
3	324.071	182
	291.196	174
4	2.016.103	1.450
5	1.858.454	611
6	1.412.578	935
7	- 192.755	- 82
8	649.319	280
9	35.978	32
	<u>9.360.686</u>	<u>5.507</u>
	9.656.853	6.543
10	4.586.381	5.287
	2.572.492	1.574
	<u>7.158.873</u>	<u>6.861</u>
	2.497.980	- 318
	134.080	0
	<u>2.363.900</u>	<u>- 318</u>

## Balance pr. 31/12 2000

## AKTIVER

Note			31/7 1999 (t.kr.)
	ANLÆGSAKTIVER		
11	Ejendomme	86.500.000	83.450
12	Vaskeri	567.934	638
13	Edb-udstyr	60.479	64
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>87.128.413</u>	<u>84.152</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
14	Igangværende byfornyelse m.v.	25.286.220	25.261
15	Tilgodehavende boligafgift m.v.	1.761.786	97
	Tilgodehavende vedr. fjernvarmeanlæg AB Viktoria	0	1.500
	Tilgodehavende, Jægersborgsgades Telekommunikationscentral	3.888.053	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	115
16	Udlæg byggesager	0	2.030
17	Likvide midler	1.070.336	961
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>32.006.395</u>	<u>29.964</u>
	AKTIVER I ALT	<u>119.134.808</u>	<u>114.116</u>



## PASSIVER

Note			31/7 1999 (t.kr.)
	EGENKAPITAL		
18	Andelsindskud: Saldo pr. 31/12 2000	5.941.015	5.632
	Tab- og vindingskonto:		
	Saldo pr. 1/8 1999	2.435.463	2.980
	Årets resultat	2.363.900	- 318
	Årets afdrag på prioritetsgæld	2.572.492	1.574
	Anslået ejerandel, byfornyelse	0	- 1.800
		<u>7.371.855</u>	<u>2.436</u>
	Opskrivningskonto:		
	Opskrivning til offentlig ejendomsvurdering	15.560.620	15.217
	Vedligeholdelsesandel, vinduesudskiftning (1/3)	7.844.646	7.845
		<u>7.715.974</u>	<u>7.372</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>21.028.844</u>	<u>15.440</u>
	LANGFRISTET GÆLD		
19	Prioritetsgæld	70.687.203	71.972
	Spar Nord, byggelån	20.272.035	23.532
	Deposita	256.926	236
	LANGFRISTET GÆLD I ALT	<u>91.216.164</u>	<u>95.740</u>
	KORTFRISTET GÆLD		
20	Spar Nord, kassekredit	5.205.527	845
21	Leverandørgæld	426.092	578
	Anden gæld	654.782	1.557
	Varmeregnskab for 2000/01:		
	A conto indbetalinger	1.871.175	
	Varmeudgifter	1.267.776	
		<u>603.399</u>	<u>- 44</u>
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	<u>6.889.800</u>	<u>2.936</u>
	GÆLD I ALT	<u>98.105.964</u>	<u>98.676</u>
	PASSIVER I ALT	<u>119.134.808</u>	<u>114.116</u>
22	ANDELSKRONEVÆRDI		
23	PANTSÆTNINGER OG FORPLIGTELSER		

## Noter

		1998/99 (t.kr.)
<b>1. Øvrige indtægter</b>		
Dørtelefon	103.502	0
Ventelistegebyr	268.600	25
Fremleje provision	278.348	93
Rykkergebyr	134.941	92
Overdragelsesgebyr	181.700	95
Porto/omdelingsindtægter	53.488	26
Rengøringsassistance m.v.	0	0
Vagtordning	0	96
Hundeafgift	12.820	8
Diverse	124.727	7
Ekstraordinære indtægter	597.577	0
	<u>1.755.703</u>	<u>442</u>
<b>2. Offentlige afgifter</b>		
Ejendomsskat	951.103	630
Vandafgift	1.129.433	771
Renovation	885.206	524
	<u>2.965.742</u>	<u>1.925</u>
<b>3. Forsikringer og kontingenter</b>		
Bygningsforsikring m.v.	308.930	182
Brandbidrag, 1/8 1999 – 31/12 2000	15.141	0
	<u>324.071</u>	<u>182</u>
<b>4. Personaleudgifter</b>		
Regulering feriepengeforpligtelse	- 25.488	0
Løn, administration	604.647	497
Løn, ejendomsservice	1.512.830	944
AM-bidrag, arbejdsgiver	1.700	4
Sociale bidrag	38.013	18
Lønrefusion	- 219.097	- 103
Lønsumsafgift	87.279	72
Telefongodtgørelse	0	3
Befordringsgodtgørelse	1.084	15
Øvrige personaleudgifter	15.135	0
	<u>2.016.103</u>	<u>1.450</u>
<b>5. Administrationsudgifter / Ejendoms kontor</b>		
Administrationshonorar	877.700	249
Restrevision 1998/99	104.875	57
Regnskabsassistance / konsulentbistand	442.487	50
Rengøring	15.074	0
Kontorartikler, porto m.v.	184.615	128
Telefon, Telefax m.v.	91.199	49
Incasso	3.099	8
Edb-konsulent	137.798	116
Diverse	1.607	4
	<u>1.858.454</u>	<u>611</u>

		1998/99 (t.kr.)
<b>6. Vedligeholdelsesudgifter</b>		
Gårdanlæg	398.560	231
Glarmester	- 1.250	4
Elektriker	137.031	46
Snedker / tømrer	395.026	41
Blikkenslager	220.050	174
Kloakmester	0	9
Vejanlæg	2.447	6
Murer	108.870	0
Låsesmed	126.996	4
Tagdækker	1.840	0
Fjernvarme	231.486	0
Skorstensfejer	36.682	72
Vaskeri	0	0
Ejendomsservice, småanskaffelser	39.938	71
Renovation	0	15
Indvendig vedligeholdelse, lejere	75.384	49
Arkitekt/ingeniør	216.074	105
Heraf vedrørende etablering af udlejningslokaler	- 600.000	0
Tilbageført forsikringserstatninger	0	108
Diverse	23.444	0
	<u>1.412.578</u>	<u>935</u>
<b>7. Vaskeriregnskab</b>		
Vaskerikort	- 434.932	- 256
Drift, vaskeri	115.647	67
El, vaskeri	0	36
Afskrivninger	105.445	71
Drift, bad	21.085	0
	<u>- 192.755</u>	<u>- 82</u>
<b>8. Øvrige driftsudgifter</b>		
Småanskaffelser/inventar	70.558	84
Tab på tilgodehavender	215.568	24
Overtagelse mangler /tomgang	0	45
Møder, generalforsamling m.v.	24.962	65
Gadefest m.v.	28.524	31
Jægerposten og beboerinformation	36.598	10
Andre driftsudgifter	20.147	21
Varmeregnskab	215.484	0
Juridisk rådgivning	29.623	0
Lejlighedsvurderinger	7.855	0
	<u>649.319</u>	<u>280</u>
<b>9. Afskrivning</b>		
Edb	35.798	32
	<u>35.798</u>	<u>32</u>

		1998/99 (t.kr.)
<b>10. Renteudgifter m.v., netto</b>		
<b>Udgifter</b>		
Prioritetsrenter, jfr. note 19	7.047.887	5.077
Kassekredit, Spar Nord	144.358	93
Kassekredit, Unibank	2.348	40
Diverse renteudgifter	2.098	0
Bankgebyrer m.v.	13.802	7
Stiftelsesprovisioner, BRF Kredit	14.962	90
	<u>7.225.455</u>	<u>5.307</u>
Tilskud, Finansstyrelsen til privat byfornyelse	-2.564.965	0
	<u>4.660.490</u>	<u>5.307</u>
<b>Indtægter</b>		
Grundejernes Investeringsfond	61.133	20
Aftaleindskud m.v.	12.976	0
	<u>74.109</u>	<u>20</u>
Renteudgifter	<u>4.586.381</u>	<u>5.287</u>
<b>11. Ejendomme</b>		
Købesum iflg. 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	100.000	
Saldo pr. 1/8 1999	38.153.777	
+ Vinduesudskiftning (forbedringsandel 2/3)	15.689.293	
Fjernvarmeinstallering	14.688.186	
Opskrivning til offentlig ejendomsværdi	15.560.620	
Udlæg byggesager, tidligere år	1.808.124	
Etablering af udlejningslokaler, afholdt efter 1/1 2000	600.000	
	<u>86.500.000</u>	
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/1 2000 udgør kr. 85.900.000.		
<b>12. Vaskeri</b>		
Saldo pr. 1/8 1999		638.510
Tilgang 1999/2000		34.869
- afskrivning, 10% i 17 mdr.		105.445
		<u>567.934</u>
Saldo pr. 31/12 2000		
<b>13. Edb-udstyr</b>		
Saldo pr. 1/1 1999		63.951
Tilgang		32.326
- afskrivning, 33,33% i 17 mdr.		35.798
		<u>60.479</u>

**14. Igangværende byfornyelse m.v.**

Offentlig byfornyelse		29.881.704
Tilskud - BRF	-	5.599.000
Kældre + kælderradiatorer		1.003.516
		<u>25.286.220</u>

**15. Tilgodehavende boligafgift m.v.**

Boligafgift, husleje og handler		1.666.222
Diverse tilgodehavender		93.798
Udlæg beboere		1.766
		<u>1.761.786</u>

**16. Likvide midler**

Grundejernes Investeringsfond		990.158
Kasse, ejendomskontor		27.241
BG Bank		52.937
		<u>1.070.336</u>

**17. Andelsindskud**

Andelsindskud, kr. 160 pr. m <sup>2</sup> : Saldo pr. 1/8 1999	17.590 m <sup>2</sup> x kr. 160	2.814.400
Andelsindskud, kr. 360 pr. m <sup>2</sup> : Saldo pr. 1/8 1999	6.030 m <sup>2</sup> x kr. 360	2.170.800
Andelsindskud, kr. 450 pr. m <sup>2</sup> : Saldo pr. 1/8 1999	1.100 m <sup>2</sup> x kr. 450	495.000
Andelsindskud, kr. 465 pr. m <sup>2</sup> : Saldo pr. 1/8 1999	326 m <sup>2</sup> x kr. 465	151.590
Årets salg	665 m <sup>2</sup> x kr. 465	309.225
Saldo pr. 31/7 1999	<u>25.711 m<sup>2</sup></u>	<u>5.941.015</u>

19. Prioritetsgæld	Renter 1999/00	Afdrag 1999/00	Restgæld pr. 31/12 2000	Kursværdi pr. 31/12 2000
6% BRF, opr. kr. 31.650.000	3.196.714	703.148	28.861.230	32.198.698
7% BRF, opr. kr. 1.672.000	91.926	28.323	1.618.866	1.637.162
6% BRF, opr. kr. 16.300.000	1.437.475	704.592	14.985.316	15.283.352
6% BRF, opr. kr. 26.043.000	2.290.625	1.125.553	23.944.667	24.420.953
6% BRF, opr. kr. 1.288.000	31.147	10.876	1.277.124	1.329.094
	<u>7.047.887</u>	<u>2.572.492</u>	<u>70.687.203</u>	<u>74.869.259</u>

Prioritetsgæld med offentlig støtte (byfornyelse)	Restgæld pr. 31/12 2000
2,5% BRF, opr. kr. 1.708.800, indekslån, afdrags- og rentefrit	1.638.030
2,5% BRF, opr. kr. 6.835.200, indekslån, afdrags- og rentefrit	6.623.153
2,5% BRF, opr. kr. 383.000, indekslån, afdrags- og rentefrit	367.109
2,5% BRF, opr. kr. 36.000.000, indekslån, afdrags- og rentefrit	35.575.346
2,5% BRF, opr. kr. 29.328.000, indekslån, afdrags- og rentefrit	28.820.825
2,5% BRF, opr. kr. 7.712.000, indekslån, afdrags- og rentefrit	7.578.635
2,5% BRF, opr. kr. 5.599.000 indekslån, afdrags- og rentefrit	5.605.198
	<u>86.208.296</u>

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

## 20. Leverandørgæld

Fjernvarme	271.264
Diverse håndværkere	154.828
	<u>426.092</u>

## 20. Anden gæld

Gæld, diverse kreditorer	228.305
Skyldig A-skat	35.870
Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	9.393
Skyldig ATP	3.355
Skyldige feriepenge	25.755
Skyldige omkostninger	120.752
Depositum ekskluderede	97.272
Afsat skat	134.080
	<u>654.782</u>

## 22. Andelskroneværdi

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

Egenkapital ifølge årsregnskabet	21.028.844
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	-4.182.056
	<u>16.846.788</u>

Andelsværdien pr. m<sup>2</sup> udgør følgende:  $16.846.788 / 25.711 = 655$

Dog skal bemærkes, at andelsboligforeningens generalforsamling fastsætter, hvilken andelsværdi, der skal anvendes ved overdragelse af andele (kr. 465 pr. m<sup>2</sup> pr. 31/7 1999).

## 23. Pantsætninger og forpligtelser

Til sikkerhed for andelshavernes lån til køb af andele har andelsboligforeningen afgivet kautionserklæringer overfor pengeinstitutter. Kautionserklæringer er hovedsageligt afgivet som beløbsgrænset selvskyldnerkaution. Enkelte erklæringer hæfter yderligere for forfaldne renter, således at forpligtelserne ved eventuel misligholdelse kan være større.

For udlejede lejligheder henstår ca. t.kr. 600 på konto for indvendig vedligeholdelse, jfr. 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 lokaler.

Udover pantehæftelse for prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev, nom.kr. 125 mio. til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord. Derudover er der, som sikkerhed for mellemværende med Spar Nord, afgivet transport i anslået provenu fra Realkredit lån 20 mio.kr.

Medlemmerne af andelsboligforeningen hæfter, jfr. vedtægternes § 5, personligt og solidarisk for pantegæld samt for mellemværende med Spar Nord.