



Andelsboligforeningen Jæger
Jægersborggade 32-34
2200 København N
CVR. Nr. 18 19 05 91
Årsregnskab 2007
14. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2007	7
Balance pr. 31.12.2007	8
Noter	10

Side

BESTYRELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 for A/B Jæger.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20-06-2008

Som administrator:

John Lademann (advokat)

Bestyrelsen

Van Grønbech Nielsen

Lars Gravesen

Anita Egelund (flyttet)

SAEA TOURARD

Kim Døssing

Michael Bosnack

Benjamin Hjorth Eriksen

Birgitte Glørup

Rune Skipper Sø

Kenneth Petersen

Leif Pedersen

Keld Friman

Christina Krarup (flyttet)

dirigent

Således forelagt på foreningens generalforsamling den / 2008

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i A/B Jæger

Vi har revideret årsrapporten for A/B Jæger for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Vores revision har ikke omfattet sammenhængningstale.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflægelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold

I årsrapporten er ejendommene optaget til værdien ifølge seneste handelsværdivurdering. Af vurderingen fremgår det, at værdien på 824 mio. kr. svarer til en forrentning af nettolejen på 1,61%. Da forrentningsprocenten, på trods af rentestigningen i 2007, ligger på samme niveau som sidste år, og da de seneste offentlige vurderinger pr. 1. oktober 2007 udviser en værdi på 421,2 mio. kr., finder vi, at der er væsentlig usikkerhed omkring anvendelsen af denne værdi for ejendommene i årsrapporten, og som grundlag for beregning af den maksimale værdi pr. andelskrone. Vi tager derfor forbehold for den i årsrapporten indregnede værdi af ejendommene samt den afledte effekt heraf på andelsværdiberegningen.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten, bortset fra virkningerne af det i forbindelse med anførelse af retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. juni 2008

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



statsautoriseret revisor

20. juni 2008

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen 2002 <http://garaganga.com/>

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i overensstemmelse med god regnskabspraksis for andelsboligforeninger.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. I forhold til tidligere år er der foretaget enkelte tilpasninger af klassifikationen af de enkelte regnskabsposter.

Sammenligningsstallene er tilrettet i overensstemmelse hermed. Den ændrede klassifikation har ikke påvirket egenkapitalen primo.

Resultatopgørelse**Indtægter**

Husleje, boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er omkostningsført i resultatopgørelsen.

Skat

Foreningen er skattepligtig af den erhvervsæssige aktivitet. Aktual skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat indregnes ikke i regnskabet.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen måles med udgangspunkt til handelsværdi henhold til valutavurdering. Op- og nedskrivninger føres direkte på egenkapitalen. Der foretages ikke afskrivning på ejendommen.

Andre anlæg og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavenderne optages til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden måles til nominal værdi udtrykt ved obligationsrestgælden, som udgør den gæld, der afvikles ved ordinære prioritetsydelsler.

Såfremt foreningen måtte have ønsket at indfri gælden skal der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi, som fremgår af noten til prioritetsgælden.

Resultatopgørelse for perioden 1/1-2007 - 31/12-2007

	2007	2006
<i>Note</i>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Boligafgift	5.288.300	11.786
Erhvervsleje	1.385.956	1.313
Beboelsesleje	1.049.491	727
Øvrige indtægter	27.633.194	724
INDTÆGTER I ALT	35.356.942	14.550
El-afgift	244.956	429
Offentlige afgifter	1.519.947	2.616
Forsikringer og kontingenter	521.036	526
Personaleudgifter	518.006	783
Administrationsudgifter	738.205	718
Vedligeholdelsesudgifter	921.749	582
Vaskerregnskab	-83.453	-78
Øvrige driftsudgifter	786.888	564
Foreningsudgifter	163.355	118
Afskrivninger	596.916	375
UDGIFTER I ALT	5.927.607	6.633
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER OG SKAT	29.429.335	7.917
11 Renter m.v.	2.828.462	7.794
FINANSIELLE POSTER I ALT	2.828.462	7.794
RESULTAT FØR SKAT	26.600.872	123
Foreningsskat	0	0
ÅRETS RESULTAT	26.600.872	123

Balance pr. 31.12.2007

Note	AKTIVER		31/12-2007	31/12-06
	ANLÆGSSAKTIVER			
12	Ejendomme		824.000.000	800.000
	Vaskeri		229.005	425
	Udbygning kommunikationsanlæg		2.278.844	1.790
	Nedrivningsbil		217.529	0
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		490.000	0
	Fiberringsprojekt		1.415.892	155
	EDB-udstyr		109.283	219
	Alarmanlæg		90.633	103
	ANLÆGSSAKTIVER I ALT		828.831.186	802.693
	OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Igangværende byggesager m.v.		0	8.831
	Værdipapirer		1.063.040	0
14	Tilgodehavende handler og boligafgift mv.		20.984.376	8.854
15	Likvide midler		2.368.306	2.125
18	Andre tilgodehavender/ anden gæld		329.813.847	60
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		354.229.568	19.870
	AKTIVER I ALT		1.183.060.754	822.563

(kr.)

Balance pr. 31.12.2007

Note	PASSIVER	31/12-2007	31/12-06
	EGENKAPITAL	236.048.526	11.321
21	Andelsindskud		
	Tab- og vindingskonto:		
	Startsaldo	8.707.607	16.430
	Årets resultat	26.600.872	123
	Årets afdrag på prioritetsgæld	0	0
	Tab- og vindingskonto i alt	35.308.479	16.552
	Opskrivningskonto:		
	Vedligeholdelsesandel, vinduesudskiftning	0	-7.845
12	Opskrivning til ejendomsvurdering	412.874.077	503.329
	Opskrivningskonto i alt	412.874.077	495.485
	EGENKAPITAL I ALT	684.231.081	523.358
	LANGFRISTET GÆLD		
	Deposita	2.100.055	2.110
	Vedligeholdelsesenhæggelse	0	15.212
16	Prioritetsgæld	211.296.184	226.068
	LANGFRISTET GÆLD I ALT	213.396.239	243.390
	KORTFRISTET GÆLD		
	Kassekredit	268.386.046	45.972
17	Leverandørgæld	12.109.915	15.022
18	Andre tilgodehavender/ anden gæld	4.912.651	-5.409
	Varmeregnskab 2007		
	A/C varme opkrævet	3.281.738	
	Varmeaftregning	-3.256.916	
	Varmeaftregning i alt	24.822	230
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	285.433.433	55.816
	GÆLD I ALT	498.829.673	299.205
	PASSIVER I ALT	1.183.060.754	822.563
20	ANDELSKRONEVÆRDI		
19	PANTSÆFTNINGER OG FORPLIGTELSE		

		2007	2006
1	Øvrige indtægter	458.600	384
	Ventilstegebyr	293.520	290
	Dørtelefoner andelslavere	276.800	299
	Kabel	-568.962	-23
	TV, inet telefonabo	42.286	45
	Porto- og omdelingsindtægter	105.969	124
	Provision på fremleje	-97.255	-100
	Udgifter vedr. fremleje	8.760	9
	Hundeafgift	19.000	28
	Lejeindtægt beboerrum	267.256	-107
	Telefonsamtaler gennemfakturering	0	22
	Modt. forsikringsersatninger	-437.114	-378
	Venteliste - udgifter	646.000	106
	Gebyr andelsbevis/salg	75.125	42
	Vurdering ved overdragelse	43.165	12
	Diverse indtægter/udgifter	418.472	-39
	Ekstraordinære indtægter/udgifter	9.718.924	0
	Omstrukturering og omlægning af finansiering	16.361.238	0
	Indtægtsførsel af gl. § 16 henlæggelse	1.411	7
	Rykkeregbyr	27.633.194	724
Note			
12 mdr.	2007	12 mdr.	2006
2	Offentlige afgifter	12 mdr.	2006
		12 mdr.	2006
	Vand	0	967
	Renovation	131.320	0
	Ejendomsskatter	1.388.628	1.649
		1.519.947	2.616
Note			
3	Forsikringer og kontingenter	12 mdr.	2007
		12 mdr.	2006
	Abonnement alarmcentral	11.627	7
	Forsikring	509.410	519
		521.036	526

<i>Note</i>		2007	2006
4	Personaleudgifter	47.883	37
	Lønsumsafgift	18.378	21
	Div personaleudg.	-19.917	37
	Forsikringer af lønmodtagere	6.641	26
	AER - Arb mljløafgift - AM arbg.	5.835	13
	ATP arbejds giver	40.800	42
	Løn Pension	418.386	608
	Løn	518.006	783
<i>Note</i>		2007	2006
5	Administrationsudgifter	12 mdr.	12 mdr.
	Adm. Andel specielle opgaver	-135.000	-128
	Adm. fast honorar iht. kontrakten	873.205	845
		738.205	718