

**A/B Jæger**  
**Jægersborggade 34**  
**DK 2200 København N**

**CVR-nr. 18190591**

**Årsregnskab 2012**  
**19. Regnskabsår**



## BESTYRELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2012 - 31. december 2012 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 17-06-2013


  
advokat John Lademann (H)



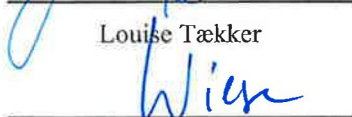
Ilan Scheffelowitz (Formand)



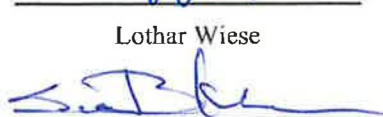
Sine Rasmussen



Louise Tækker



Lothar Wiese



Søren Henriksen

### Bestyrelsen



Astrid Starck (næstformand)



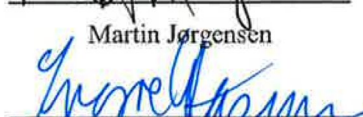
Randa Ruben Sebelin



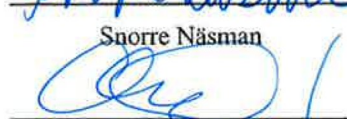
Anne Louise Hourmann



Martin Jørgensen



Snorre Näsman



Ann Sophie Nielsen (næstformand)

Således forelagt og godkendt på foreningens generalforsamling den 26/6 2013



dirigent

## Ledelsesberetning

Foreningens ordinære indtægter er øget med 3.123.000 kr., mens ordinære driftsudgifter, før renter, er steget med 523.000 kr. Renteudgifterne er øget med 1.391.000 kr., således at driften er forbedret med 1.209.000 kr. i forhold til 2011. Denne beskedne udvikling er ikke tilfredsstillende.

Herudover skal der tillægges en hensættelse på 30.500.000 kr., primært til udgifter ifm. den økonomiske helhedsplan, som er nærmere beskrevet nedenfor. Ovennævnte ting er tilsammen baggrunden for det meget store underskud.

Årets resultat, et underskud på 37.843.103 kr., er ikke tilfredsstillende.

Trods store bestræbelser på at finde en ny finansieringspartner, er foreningen fortsat kunde i Finansiell Stabilitet. Dette har medført, at foreningens nettorenteudgifter er steget med 1,4 mio. kr.

At være kunde hos Finansiell Stabilitet har haft andre følger, blandt andet er foreningens indtægter fra lejlighedssalg faldet mærkbart, idet der i 2012 har været handlet meget få lejligheder.

Udlejningen af vores erhvervslokaler er i fortsat positiv udvikling. Der er stor efterspørgsel fra erhvervslejere og vores erhvervslokaler er stort set altid fuldt udlejet. Vi tilstræber løbende at øge antallet af erhvervs m<sup>2</sup> mest muligt. Vi har endnu nogle få kældre, som kan gøres klar til udlejning.

Foreningen har én verserende retssag tilbage. Karl Poulsen A/S har stævnet foreningen for betaling af ca. 20 mio. kr. for gravearbejde og sagen skal køre i Byretten, efter at Karl Poulsen A/S fik sagen afvist som voldgiftssag. Foreningen forventer ikke at tabe penge på denne sag.

A/B Jægers Finansieringsselskab A/S, som ejes 100 % af A/B Jæger, er ikke aktiv udlåner. Låneporteføljen er støt faldende og er i 2012 faldet med 19 mio. kr. til ca. 176 mio. kr.

Foreningen har en beholdning på 16 egne andelslejligheder, som alle er udlejet på tidsbegrænset kontrakt med under 2 års løbetid. Lejeaftalerne udløber henholdsvis i 2013 og 2014. Lejlighederne vil blive udbudt til salg i takt med lejeaftalernes udløb. Salgsprovenuet anvendes alene til nedbringelse af gæld.

Fugtsikringsprojektet er blevet forsinket, men det forventes at det bliver igangsat umiddelbart efter sommerferien 2013. Her er tale om et kommunalt støttet projekt til 30,8 mio. kr., og licitationerne har vist, at projektet kan gennemføres indenfor den afmålte beløbsramme.

Der er efter regnskabsårets afslutning indgået en aftale om en økonomisk helhedsplan mellem Finansiell Stabilitet, BRF Kredit, Halkin ARP Capital og A/B Jæger. Aftalen omfatter blandt andet, at foreningens låneportefølje i finansieringsselskabet sælges til Halkin ARP Capital, at der hjemtages et nyt tillægslån i BRF Kredit på 52 mio. kr., at foreningens 2 ejendomme på Vestegnen sælges, hvilket er sket pr. 1.maj.2013, at boligafgiften steg med 150 kr. pr. m<sup>2</sup>/år pr. 1. april 2013, samt yderligere stigninger i de kommende år, så det sikres, at foreningens indtægter og udgifter kommer i balance, senest i 2015. Endelig skal

foreningens administration overgå til eksternt administrationsselskab. Der mangler endnu nogle få brikker, inden den samlede økonomiske pakke er faldet på plads. Det forventes at ske inden udgangen af juni 2013. Finansieringsselskabet vil herefter blive afviklet. Foreningens 30-årige 4% lån er som et led i planen blevet konverteret til et 3% 30-årigt lån pr. 1. juli 2013.

Helhedsplanen medfører, at foreningen indfrier sin gæld hos Finansiell Stabilitet, samt at foreningen igen bliver en almindelig andelsboligforening, uden finansieringsselskab og uden udlejningsejendomme etc. Planen medfører endvidere, at medlemmernes solidariske hæftelse på bankgæld på 195.500.000 kr. bortfalder.

Planen medfører imidlertid også, at der hensættes 30.500.000 kr. til nye udgifter. Her er tale om et meget stort beløb, men det har været nødvendigt, for at få aftalen på plads. Hovedposterne i hensættelsen er kurstab på låneporteføljen 17.471.000 kr., tab på lukning af renteswap på 3.000.000 kr., kurstab på 3.000.000 kr. på indfrielse af 30-årigt 4%-lån, rentetab på deponeringskonto hos Finansiell Stabilitet på 2.450.000 kr., advokatombkostninger mv. på 400.000 kr., ombkostninger til lukning af finansieringsselskabet på 30.000 kr. og låneombkostninger til hjemtagelse af tillægslån på 52 mio. kr. hos BRF Kredit. Endelig er der hensat til tab på debitorer 1.419.000 kr., samt til tab på retssag på 2.350.000 kr., som blev afsluttet i indeværende måned.

Planen er en skrap økonomisk hestekur for A/B Jæger og foreningens andelshavere, men er samtidig forudsætningen for, at der nu kan komme ro omkring foreningens økonomi, så der igen kan sælges lejligheder i A/B Jæger. Allerede kort efter, at planen blev godkendt på ekstraordinær generalforsamling, begyndte der igen at blive handlet lejligheder i A/B Jæger.

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til andelshaverne i A/B Jæger.

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jæger for regnskabsåret 01. januar 2012 - 31. december 2012 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurderingen af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 17-06-2013

Revision København

Registreret revisionspartnerselskab

Børge Nørvang Jensen

Godkendt revisor - FSR

18. juni 2013

udarbejdet med Garaganga© Copenhagen/Harare 2002-13

Side 6 af 22

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med enkelte tilvalg efter klasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Ændring af regnskabsmæssige skøn**

Selskabet har i indeværende år ændret udregningsmetoder for udregning af hensættelser til tab.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til foregående år.

### **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 erhvervmæssige aktivitet. Aktuell 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 i henhold til valuarvurdering. 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.

Midlertidigt ejede lejligheder måles til kostpris, som ligger under maksimalprisen for salg af foreningens lejligheder.

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles efter indre værdis metode til andelen af selskabets egenkapital.

#### **Tilgodehavender**

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

---

 Resultatopgørelse for perioden 01-01-2012 - 31-12-2012
 

---

<i>Note</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
		<i>(t.kr.)</i>
Boligafgift	9.335.294	6.311
Erhvervsleje	2.826.715	2.209
Beboelsesleje	2.153.911	1.810
1 Øvrige indtægter	494.614	1.358
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>14.810.534</b>	<b>11.688</b>
El-afgift	195.131	315
Hensættelser - Økonomisk helhedsplan	26.731.000	0
2 Offentlige afgifter	2.072.831	2.289
3 Forsikringer og kontingenter	471.802	628
4 Personaleudgifter	2.329.153	2.360
5 Administrationsudgifter	302.023	350
6 Vedligeholdelsesudgifter	2.462.471	1.507
7 Vaskeri og badeanstalt	29.045	78
8 Øvrige driftsudgifter	5.180.482	1.291
9 Foreningsudgifter	86.630	131
10 Afskrivninger	673.836	561
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>40.534.403</b>	<b>9.511</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER OG SKAT</b>	<b>-25.723.869</b>	<b>2.177</b>
Resultat af tilknyttet virksomhed	7	162
Renteindtægt af tilknyttet virksomhed	11.252.813	13.457
11 Renter m.v.	-23.372.054	-24.347
<b>FINANSIELLE POSTER I ALT</b>	<b>-12.119.234</b>	<b>-10.728</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-37.843.103</b>	<b>-8.551</b>
Foreningsskat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-37.843.103</b>	<b>-8.551</b>

## Balance pr. 31-12-2012

Note	AKTIVER	31-12-2012	31-12-2011
			(t.kr.)
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
21	Tilgode hos tilknyttet virksomhed	176.974.910	195.011
21	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	602.582	603
12	Ejendomme	638.000.000	640.000
	Vaskeri og badeanstalt	1.179.060	1.039
	Udbygning kommunikationsanlæg	464.069	702
	Nedrivningsbil	0	20
	Midlertidig ejede lejligheder	12.521.695	12.879
	Igangværende byggesager m.v.	2.285.892	5.123
	Fiberringsprojekt	197.623	942
	EDB-udstyr	87.174	98
	Aktiverede kurstab og låneomkostninger	3.028.686	3.138
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>835.341.691</b>	<b>859.555</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
14	Tilgodehavende handler og boligafgift mv.	1.987.698	1.513
15	Likvide midler	1.120.231	882
18	Tilgodehavender	1.122.876	624
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.230.804</b>	<b>3.019</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>839.572.495</b>	<b>862.574</b>

## Balance pr. 31-12-2012

Note	PASSIVER	31-12-2012	31-12-2011 (t.kr.)
	<b>EGENKAPITAL</b>		
21	Andelsindskud	239.660.626	239.661
	Tab- og vindingskonto:		
	Startsaldo	-25.814.165	-17.264
	Årets resultat	-37.843.103	-8.551
	Tab- og vindingskonto i alt	-63.657.268	-25.814
	Opskrivningskonto:		
12	Opskrivning til ejendomsvurdering	165.966.304	172.752
	Opskrivningskonto i alt	165.966.304	172.752
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>341.969.662</b>	<b>386.598</b>
	<b>LANGFRISTET GÆLD</b>		
	Deposita	2.026.942	4.068
16	Prioritetsgæld	254.780.070	260.026
	<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>256.807.012</b>	<b>264.094</b>
	<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		
	Kassekredit	204.060.675	209.688
17	Leverandørgæld og anden gæld	36.597.488	2.025
	Varmeregnskab 2012		
	A/C varme opkrævet 2012	4.097.520	
	Varmeudlæg 2012	-3.959.862	
	Varmeafregning i alt	137.658	168
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>240.795.820</b>	<b>211.881</b>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<b>497.602.833</b>	<b>475.975</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>839.572.495</b>	<b>862.574</b>
19	Pantsætninger og forpligtelser		
20	Materielle anlægsaktiver		
21	Finansielle anlægsaktiver		
22	Andelskroneværdi		
23	Andelsindskud		

<i>Note</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
1 Øvrige indtægter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Ventelistegebyr	33.800	88
Pulterumsgebyr	232.200	177
Dørtelefoner andelshavere	284.295	282
Kabel	0	112
Porto- og omdelingsindtægter	43.001	41
Provision på fremleje	11.500	7
Lejeindtægt beboerrum	1.500	9
Rykkergebyr	25.700	22
Ekstraordinære indtægter/udgifter	-387.449	4
Venteliste - udgifter	-35.000	-35
Gebyr andelsbevis/salg	183.000	515
Vurdering ved overdragelse	27.500	124
Gebyr lejekontrakter	13.200	18
Annonceringsgebyr	5.000	1
Diverse indtægter/udgifter	68.368	25
Udgifter vedr. fremleje	-12.000	-30
	494.614	1.358

<i>Note</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
2 Offentlige afgifter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Forbrugsafgifter Vestegnen	0	184
Forbrugsafgifter Frb	0	33
Vand	4.858	30
Renovation	1.011.190	1.006
Ejendomsskat	1.056.784	1.035
	2.072.831	2.289

<i>Note</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
3 Forsikringer og kontingenter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Abonnement alarmcentral	12.599	17
Forsikring	459.203	611
	471.802	628

---

<i>Note</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
4 Personaleudgifter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Diverse personaleudgifter	41.978	49
Forsikringer af lønmodtagere	33.610	30
AER - Arb miljøafgift - AM arbg.	50.971	37
ATP arbejdsgiver	22.920	33
Sygedagpenge	24.279	0
Feriepenge hensættelse funktionærer	362.415	0
Feriepenge timelønnede	173.227	0
Pension Arb.giver del	167.938	177
Lønrefusion	-61.059	0
Lønudgifter til venteliste	-35.000	-35
Lønudgifter til fremleje håndtering	-12.000	-30
Lønudgifter til byggesag	-2.343.688	-2.025
Løn	3.903.561	4.124
	<u>2.329.153</u>	<u>2.360</u>

---

<i>Note</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
5 Administrationsudgifter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Lønadministration	13.265	0
Adm.fast honorar iht. kontrakten	288.758	350
	<u>302.023</u>	<u>350</u>

---

<i>Note</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
6 Vedligeholdelsesudgifter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Fugtsikring	0	1
Vedl. dørtелефoner	51.331	25
Glarmester	19.641	8
Elektriker	135.298	34
Snedker, Tømrer, Gulve	14.472	2
VVS-installatør	443.160	93
Kloakmester	7.751	32
Maler	22.836	13
Murer	3.997	3
Låsesmed	7.926	44
Facaderenovering Ndr Facanvej 138 B	0	5
Skorstensfejer	0	3
Småanskaffelser	4.516	78
Facadevedligeholdelse	1.321	27
Beboerrum - drift	0	1
Pulterrumprojekt	5.518	2
Hussvampelaboratorier undersøgelser	197.145	0
Diverse vedligeholdelse	262.076	118
Drift lejelejligheder	147.237	65
Drift kælderlejemål	2.124	21
Drift andelslejligheder	13.727	13
Snerydning/Transport/Materialer	817	12
Diverse vedligehold m.v. egne lokaler	90.377	82
Indvendig vedligeholdelse	102.522	100
Fjernvarme drift	71.582	274
Fjernvarmerep. inkl. centr.	228.548	81
Gårdanlæg - drift	365.017	373
Arkit.Ingeniør,Tekniker	263.533	0
	<b>2.462.471</b>	<b>1.507</b>

<i>Note</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
7 Vaskeri og badeanstalt	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Bad - drift	139.074	104
Vaskeri - drift	463.839	298
Salg vaskekort	-573.868	-323
	<b>29.045</b>	<b>78</b>

<i>Note</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
<b>8</b> Øvrige driftsudgifter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Rengøring	516.307	629
Varmeregnskabservice	16.410	15
Hensættelse til tab på udlån	1.419.000	0
Hensættelse til tab på lejere/andelshavere	2.350.000	0
EDB	10.621	17
Rådgivning	159.161	0
Retsafgift	44.966	12
Salær advokat	346.723	370
Kontorartikler og kopimaskine	52.913	58
Gebyrer div.	8.235	1
Gebyrer Dataløn	10.135	9
Telefon, Telefax etc.	13.103	17
Porto	9.204	22
Revision sidste år	103.704	0
Revision	120.000	141
	5.180.482	1.291

<i>Note</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
<b>9</b> Foreningsudgifter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Småanskaffelser og inventar	30.814	35
Gadefester og arrangementer	822	22
Andre foreningsudgifter	28.759	47
Møder og generalforsamling	26.235	27
	86.630	131

<i>Note</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
10 Afskrivninger	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Afskrivninger, driftsmidler mv.	673.836	561
	673.836	561

<i>Note</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
11 Renter m.v.	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Gebyrer diverse	8.265	4
Renter diverse	3.072	0
Ydelsesbidrag fra kommunen	-81.042	-83
Tilskud privat byfornyelse	-660.842	-842
Omkostninger vedr omprioritering	109.168	109
Prioritetsrenter	10.273.736	10.681
Renter Vestjysk Bank	981.475	796
Renter Max Bank	12.817.765	13.774
Renter kreditorer	25.061	6
Renter Jyske Bank	5.199	1
Tinglysningsafgift, stiftelsesprov etc.	0	10
Gebyr - bank/giro	4.467	7
Renteindt. G.I.	0	-11
Kursregulering værdipapir	0	55
Renteindtægter	-114.270	-161
	23.372.054	24.347

<i>Note</i>	<i>31-12-2012</i>	<i>31-12-2011</i>
12 Ejendomme		<i>t.kr.</i>
Købesum ejendom Ndr. Fasanvej	14.111.025	14.111
Købesum ejendom Vesterkøb 23-37	6.562.085	6.562
Købesum ejendom Taastrup Hovedgade 1	7.562.885	7.563
Købesum ejendom iflg. skøde	40.850.000	40.850
Overtaget gæld udenfor købesummen	139.606	140
Diverse gebyr i forbindelse med købet	597.707	598
Advokatssalær i forbindelse med købet	100.000	100
Ejendomme - anskaffelse i alt	69.923.307	69.923
Byggesager afsl. t.o.m. 2012 (økonomisk)	366.310.741	361.525
Forbedringsandel vinduesudskiftning	15.689.293	15.689
Fjernvarmeinstallering	14.688.186	14.688
Byfornyelse egenandel afsluttet	10.302.997	10.303
Opskrivning til handelsværdi	161.085.476	167.871
	568.076.693	570.077
	638.000.000	640.000

<i>Note</i>	<i>31-12-2012</i>	<i>31-12-2011</i>
14 Tilgodehavende handler og boligafgift mv.		<i>t.kr.</i>
Udlæg for beboere	164.706	0
Debitor saml. venteliste	70.560	83
Debitor saml. andelsh (køb og boligafg.)	1.752.433	1.430
	1.987.698	1.513

<i>Note</i>	<i>31-12-2012</i>	<i>31-12-2011</i>
15 Likvide midler		<i>t.kr.</i>
Jyske Bank	167.582	0
Indestående G.I.	949.794	881
Kontantkasse	2.855	1
	1.120.231	882

<i>Noter</i>	<i>Renter</i>	<i>Afdrag</i>	<i>Restgæld pr.</i>	<i>Kursværdi pr.</i>
	<i>2012</i>	<i>2012</i>	<i>31-12-2012</i>	<i>31-12-2012</i>
<b>16 Prioritetsgæld</b>				
4,0% BRF, opr. kr 184.200.000	8.219.664	3.423.410	176.538.063	176.538.063
4,0% DLR, opr. kr 45.000.000	957.798	1.344.026	41.685.799	41.771.905
5,0% BRF, opr. kr 176.438.000	0	0	0	0
6,0% BRF, opr. kr 1.288.000	73.991	30.420	1.017.865	1.074.322
6,0% BRF, opr. kr 193.269.000	0	0	0	0
6,0% BRF, opr. kr 74.000	4.174	1.594	61.043	62.812
7,0% BRF, opr. kr 1.672.000	95.532	44.806	1.243.222	1.252.462
7,0% BRF, opr. kr 390.000	24.327	8.388	320.273	322.887
Regulering til amortiseret kostpris	0	0	0	0
RTP, BRF, opr. kr 15.012.000	532.468	417.921	14.188.805	13.843.625
RTP, BRF, opr. kr 19.700.000	365.782	0	19.700.000	19.700.000
	10.273.736	5.270.565	254.755.070	254.566.076

Prioritetsgæld med offentlig støtte (byfornyelse)/Eventualforpligtelse

2,5% BRF, opr. kr 19.305.000	17.422.203
2,5% BRF, opr. kr 29.328.000	25.145.670
2,5% BRF, opr. kr 36.000.000	31.199.262
2,5% BRF, opr. kr 383.000	317.812
2,5% BRF, opr. kr 5.599.000	4.950.356
2,5% BRF, opr. kr 6.835.200	5.742.391
2,5% BRF, opr. kr 7.712.000	6.612.227
2,5% BRF, opr. kr 1.708.800	1.418.084
	92.808.005

Til ovennævnte byfornyelseslån 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.

<i>Note</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
17 Leverandørgæld og anden gæld		<i>t.kr.</i>
Depositum eksklusion	42.565	54
Handelsstandsforening	0	15
Hensat til indvendig vedligeholdelse Jægersborggade	222.121	215
Hensat til indvendig vedligeholdelse Taastrup	192.413	230
Hensat til indvendig vedligeholdelse Vesterkøb	184.566	177
Hensættelse feriepenge funktionær	294.347	0
Hensættelse tab debitor og økonomisk helhedsplan	30.500.000	132
Leverandører	970.225	687
Momsafregning	132.653	299
Paragraf 18 b hensat	15.341	0
Periodiserede debitorer	906.891	0
Periodiseret leje/boligafgift	2.911.628	0
Skyldig ATP	7.020	9
Skyldig Feriepenge	15.792	99
Skyldig feriepenge arb.giveradministreret	26.754	0
Skyldig finansieringsbidrag o.l.	17.321	11
Skyldig pension	6.134	0
Skyldige omkostninger	60.000	0
Uidentificerede indbetal.	5.836	0
Varmetilbageholdt fraflyttere	85.882	97
	<u>36.597.488</u>	<u>2.025</u>
<i>Note</i>	<i>31-12-2012</i>	<i>31-12-2011</i>
18 Tilgodehavender		<i>t.kr.</i>
Skyldig AM-bidrag	1.323	0
Skyldig A-skat	5.181	0
Aconto løn	0	14
Vand-/varmeafregning Taastrup	25.918	26
Skyldig selskabsskat	5.025	0
Udlæg for Jyske Bank	0	13
Depositum voldgift og retsafgift	125.000	0
Forudbetalte omkostninger	103.680	88
Forudbet. forsikring	425.888	441
Udlæg for forsikrsag	421.795	34
Aconto udlæg	9.065	7
	<u>1.122.876</u>	<u>624</u>

**Note**

**19 Pantsætninger og forpligtelser**

Til sikkerhed for andelshavernes lån til køb af andele har andelsboligforeningen afgivet kaution for et mindre antal lån, alle optaget inden 30/09-2006. Kautionserklæringer er afgivet som beløbsbegrænset selvskyldnerkaution.

Udover pantehæftelse for prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev, nom. kr. 2 mio. til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank, nom. kr. 215 mio. til FS Finans II A/S og FS Bank A/S og kr. 14 mio til Vestjysk Bank.

Samtlige aktier i A/B Jægers Finansieringsselskab A/S er pantsat for bankgæld..

Foreningen har afgivet kaution for kr. 195,5 mio. overfor datterselskabet A/B Jægers Finansieringsselskab A/S.

Medlemmerne af andelsboligforeningen hæfter, jfr. vedtægternes §5, personligt og solidarisk for mellemværende med FS Finans II A/S og FS Bank A/S.

---

*Note*

## 20 Materielle anlægsaktiver

	I alt	Vaskeri	Komm. anlæg	Nedrivn. bil	Fiberring projekt	EDB
Anskaffelsessum primo	<b>5.853.438</b>	1.148.109	2.460.759	250.995	1.854.834	138.742
Årets anskaffelser	<b>360.396</b>	360.396	0	0	0	0
Årets afgang	<b>0</b>	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>6.213.834</b>	<b>1.508.505</b>	<b>2.460.759</b>	<b>250.995</b>	<b>1.854.834</b>	<b>138.742</b>
Akk. afskrivninger primo	<b>3.054.568</b>	109.343	1.760.252	230.995	912.977	41.001
Årets afskrivninger	<b>673.640</b>	219.404	238.186	20.000	185.483	10.567
Afskrevet vedr. årets afgang	<b>500.000</b>	0	0	0	500.000	0
<b>Akk. afskrivninger ultimo</b>	<b>4.228.208</b>	<b>328.747</b>	<b>1.998.439</b>	<b>250.995</b>	<b>1.598.460</b>	<b>51.568</b>
<b>Bogført værdi</b>	<b>1.985.626</b>	<b>1.179.757</b>	<b>462.321</b>	<b>0</b>	<b>256.374</b>	<b>87.174</b>

*Note*

## 21 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
Kostpris primo	2.500.000	195.011.249
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	18.237.366
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.500.000<sup>F</sup></b>	<b>176.773.883</b>
Nettonedskrivning primo	1.817.975	0
Andel af årets resultat	-162.212	0
Nedskrivning til indre værdi	241.655	0
Årets regulering	0	0
<b>Akk. nedskrivninger ultimo</b>	<b>1.897.418</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi</b>	<b>602.582</b>	<b>176.773.883</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er 100% af kapitalandelene i AB Jægers Finansieringsselskab A/S.

*Note*

## 22 Andelskroneværdi

## 3. "Kontantværdimetoden"

Foreningen kan frit vælge en andelsværdi, der ikke overstiger den maksimalt beregnede værdi i henhold til disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	<b>Anskaffelsesværdimetoden kr.</b>	<b>Handelsværdimetoden kr.</b>	<b>Kontantværdimetoden kr.</b>
Egenkapital ifølge balancen	341.969.662	341.969.662	341.969.662
Offentlige ejendomsvurd. 2010	0	0	415.650.000
Valuarvurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler	-638.000.000	0	-638.000.000
Ejendommens anskaffelsessum	454.699.782	0	0
Kursregulering af prioritetsgæld	0	0	188.994
<b>Andelenes værdi</b>	<b>158.669.444</b>	<b>341.969.662</b>	<b>119.808.656</b>
<b>Antal m2</b>	<b>29.879</b>	<b>29.879</b>	<b>29.879</b>
<b>Antal m2 til beregning</b>	<b>29.879</b>	<b>29.879</b>	<b>29.879</b>
<b>Beregnet andelsværdi pr. m2</b>	<b>5.310</b>	<b>11.445</b>	<b>4.010</b>

Bestyrelsen foreslår at anvende handelsværdimetodens maksimalpris.

**Note**

<b>23</b>	<b>Andelsindskud</b>			
	Andelsindskud kr. 160 pr m <sup>2</sup>	17.590 m <sup>2</sup>	x kr. 160	kr. 2.814.400
	Saldo pr. 1.1.2012			
	Andelsindskud kr. 360 pr m <sup>2</sup>	6.030 m <sup>2</sup>	x kr. 360	kr. 2.170.800
	Saldo pr. 1.1.2012			
	Andelsindskud kr. 450 pr m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	x kr. 450	kr. 495.000
	Saldo pr. 1.1.2012			
	Andelsindskud kr. 465 pr m <sup>2</sup>	2.982 m <sup>2</sup>	x kr. 465	kr. 1.386.630
	Saldo pr. 1.1.2012			
	Andelsindskud kr. 655 pr m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>	x kr. 655	kr. 91.045
	Saldo pr. 1.1.2012			
	Andelsindskud kr. 906 pr m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>	x kr. 906	kr. 151.302
	Saldo pr. 1.1.2012			
	Andelsindskud kr. 1.561 pr m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	x kr. 1.561	kr. 148.295
	Saldo pr. 1.1.2012			
	Andelsindskud kr. 4.366 pr m <sup>2</sup>	969 m <sup>2</sup>	x kr. 4.366	kr. 4.230.654
	Saldo pr. 1.1.2012			
	Andelsindskud kr. 12.000 pr m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	kr. 12.000	kr. 1.716.000
	Saldo pr. 1.1.2012			
	Andelsindskud kr. 13.500 pr m <sup>2</sup>	664 m <sup>2</sup>	kr. 13.500	kr. 8.964.000
	Saldo pr. 1.1.2012			
	xtra indskud kr. 7.500 pr m <sup>2</sup>	28.999 m <sup>2</sup>	x kr. 7.500	kr. 217.492.500
	Saldo pr. 1.1.2012			
	Andelsindskud kr. 13.500 pr m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	x kr. 13.500	kr. 0
	Årets salg			
	Saldo pr. 31.12.2012	29.879 m <sup>2</sup>		kr. 239.660.626