

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

**CVR. Nr. 18 19 05 91**

**Årsregnskab 2003  
10. regnskabsår**



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Regnskabspåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatsopgørelse for 2003	6
Balance pr. 31.12.2003	7
Noter	9

## REGNSKABSPÅTEGNING

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. 31.12.2003.

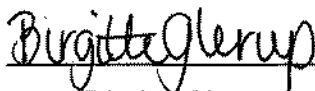
Nærværende regnskab indstilles derfor til godkendelse på foreningens generalforsamling:

København, den 14 - 6 2005

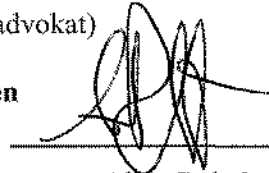
Som administrator:

John Lademann (advokat)

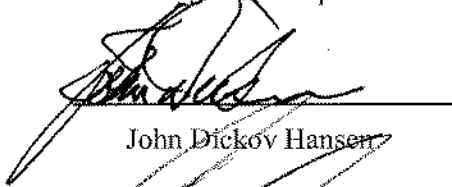
Bestyrelsen



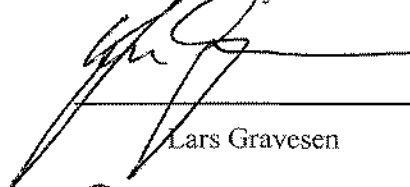
Birgitte Glerup



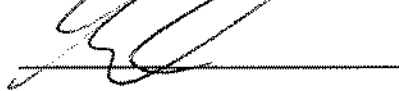
Allan Byholt



John Dickov Hansen



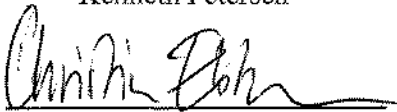
Lars Gravesen



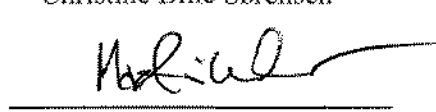
Kenneth Petersen



Christine Bille Sørensen



Christina Ebbesen



Martin Leitner



Christina Perri-Gentil



Michael Bosnack

Således forelagt på foreningens generalforsamling den 16/6 2005

dirigent



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Til generalforsamlingen i Andelsboligforeningen Jæger

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Jæger for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2003, udvisende et resultat på kr. 20.575 og en egenkapital på kr. 56.407.431

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

### Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

### Forbehold

Vi har ikke revideret igangværende byggesager, kr. 82,5 mio. aktiveret under omsætningsaktiver. Vi tager derfor forbehold overfor egenkapitalens størrelse og andelskronens værdi.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, med undtagelse af den eventuelle virkning af ovennævnte forbehold, giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2003 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2003 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Med venlig hilsen

Torben Schledermann Nielsen  
statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Resultatsopgørelse**

Boligafgift og husleje, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatsopgørelsen, uanset om beløbet er indgået til foreningen pr. 31.december 2003.

### **Udgifter**

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31.12.2003.

### **Balancen**

#### **Aktiver**

Ejendommene er optaget til ejendomsvurderingen pr. 31.1.2003 tillagt efterfølgende forbedringsudgifter. Der foretages ikke afskrivning. Vaskeriet afskrives over 7 år.

#### **Passiver**

Prioritetsgæld, kr. 126.389.716, er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen måtte have ønsket at indfri gælden pr. 31.12.2003, skulle der have været betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi, kr. 128.663.949.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til de foregående år.

---

**Resultatsopgørelse for perioden 1/1-2003 - 31/12-2003**


---

<i>Note</i>	<i>2003</i> <i>realiseret</i>	<i>2002</i> <i>12 mdr.</i>	<i>2001</i> <i>12 mdr.</i>
Boligafgift	11.114.769	10.813	10.121
Erhvervsleje	636.407	547	655
Beboelsesleje	653.782	774	924
1 Øvrige indtægter	1.393.061	1.026	769
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>13.798.020</b>	<b>13.160</b>	<b>12.468</b>
El-afgift	185.571	178	-97
2 Offentlige afgifter	2.318.744	2.368	2.184
3 Forsikringer og kontingenter	375.243	202	151
4 Personaleudgifter	832.057	610	1.074
5 Administrationsudgifter	610.040	438	754
6 Vedligeholdelsesudgifter	420.339	746	1.117
7 Vaskeriregnskab	-47.629	106	-189
8 Øvrige driftsudgifter	424.132	305	872
9 Foreningsudgifter	99.187	165	97
10 Afskrivninger	12.136	16	54
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>5.229.821</b>	<b>5.135</b>	<b>6.018</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER OG SKAT</b>	<b>8.568.199</b>	<b>8.024</b>	<b>6.450</b>
11 Renter m.v.	6.550.197	5.731	3.877
Årets afdrag på prioritetsgæld	2.030.136	2.201	1.870
<b>FINANSIELLE POSTER I ALT</b>	<b>8.580.333</b>	<b>7.932</b>	<b>5.748</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-12.134</b>	<b>93</b>	<b>702</b>
Foreningsskat	-32.709	0	103
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>20.575</b>	<b>93</b>	<b>599</b>

**Balance pr. 31.12.2003**

<i>Note</i>	<b>AKTIVER</b>	<i>31/12-2003</i>	<i>31/12-02</i> <i>(t.kr.)</i>
<b>ANLÆGSSAKTIVER</b>			
12	Ejendomme	124.950.000	117.650
	Vaskeri	1.014.163	1.210
	EDB-udstyr	11.025	23
	<b>ANLÆGSSAKTIVER I ALT</b>	<b>125.975.188</b>	<b>118.884</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	Tilgodehavende JKC	555.747	5.291
13	Igangværende byggesager m.v.	82.496.315	31.709
14	Tilgodehavende boligafgift mv.	2.188.240	2.473
15	Likvide midler	805.881	882
18	Andre tilgodehavender	22.327	34
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>86.068.510</b>	<b>40.389</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>212.043.699</b>	<b>159.272</b>

**Balance pr. 31.12.2003**

<i>Note</i>	<b>PASSIVER</b>	<i>31/12-2003</i>	<i>31/12-02</i>
	<b>EGENKAPITAL</b>		<i>(t.kr.)</i>
21	Andelsindskud	7.031.717	6.361
	Tab- og vindningskonto:		
	Startsaldo	12.134.038	9.841
	Årets resultat	20.575	93
	Årets afdrag på prioritetsgæld	2.030.136	2.201
	Tab- og vindningskonto i alt	14.184.749	12.134
	Opskrivningskonto:		
	Opskrivning til offentlig ejendomsvurdering	43.035.611	35.736
	Vedligeholdelsesandel, vinduesudskiftning	-7.844.646	-7.845
	Opskrivningskonto i alt	35.190.965	27.891
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>56.407.431</b>	<b>46.386</b>
	<b>LANGFRISTET GÆLD</b>		
	Deposita	511.967	291
	Vedligeholdelseshenlæggelse	1.985.576	423
16	Prioritetsgæld	126.389.716	99.080
	<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>128.887.260</b>	<b>99.794</b>
	<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		
	Kassekredit	21.217.817	8.796
17	Leverandørgæld	6.206.918	3.508
18	Anden gæld	-242.770	583
	Varmeregnskab 2002/2003:		
	A/C varme 1/4 02-31/3 03	1.906.565	
	Varmeafbr 1/4 02-31/3 03 jbg 5-	-2.339.523	
	Varmeafregning i alt	-432.957	204
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>26.749.008</b>	<b>13.091</b>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<b>155.636.268</b>	<b>112.886</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>212.043.699</b>	<b>159.272</b>
20	<b>ANDELSKRONEVÆRDI</b>		
19	<b>PANTSÆTNINGER OG FORPLIGTELSER</b>		



<i>Note</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
	<i>realiseret</i>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Venteliste - udgifter	-449.763	-501	0
Dørtelefoner andelshavere	103.001	112	86
Kabel	558.350	607	0
Porto- og omdelingsindtægter	37.964	39	27
Provision på fremleje	156.509	188	128
Udgifter vedr. fremleje	-147.126	-214	0
Hundeafgift	10.740	8	5
Rykkergebyr	60.777	14	62
Lejeindtægt beboerrum	12.800	2	5
Ventelistegebyr	477.609	567	200
Modt. forsikringserstatninger	0	6	5
Gebyr andelsbevis/salg	153.200	88	113
Vurdering ved overdragelse	125.000	-2	64
Gebyr lejekontrakter	0	0	1
Salg byfornyelsesforbedringer	0	0	41
Diverse indtægter	9.659	9	29
Ekstra ordinære indtægter	284.340	102	0
Rydning lejligheder	0	0	3
Gebyr afdragsordning	0	0	1
	<b>1.393.061</b>	<b>1.026</b>	<b>769</b>

<i>Note</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
	<i>realiseret</i>	<i>12 mnd</i>	<i>12 mnd</i>
<b>2 Offentlige afgifter</b>			
Vand	928.180	0	949
Renovation	1.798	0	630
Ejendomsskatter	1.388.766	2.368	605
	<b>2.318.744</b>	<b>2.368</b>	<b>2.184</b>

<i>Note</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
	<i>realiseret</i>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
<b>3 Forsikringer og kontingenter</b>			
Forsikring	375.243	202	138
Brandbidrag	0	0	13
	<b>375.243</b>	<b>202</b>	<b>151</b>

<i>Note</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
<b>4 Personaleudgifter</b>	<i>realiseret</i>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Lønsumsafgift	193.419	88	73
Kørselsgodtgørelse	0	0	0
Trækfri rejse- og befordringsgodtgørelse	0	0	2
Div personaleudg.	24.339	9	6
Forsikringer af lønmodtagere	21.645	10	14
AER - Arb miljøafgift - AM arbg.	10.301	9	7
ATP arbejdsgiver	33.119	12	11
Lønrefusion	0	0	-9
Løn til specielle opgaver	-185.963	-1.157	0
Løn	735.198	1.640	970
	<b>832.057</b>	<b>610</b>	<b>1.074</b>

<i>Note</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
<b>5 Administrationsudgifter</b>	<i>realiseret</i>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Adm. Andel specielle opgaver	-166.723	-328	0
Adm.fast honorar iht. kontrakten	776.763	766	754
	<b>610.040</b>	<b>438</b>	<b>754</b>

<i>Note</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
<b>6 Vedligeholdelsesudgifter</b>	<i>realiseret</i>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Arkit. Ingeniør, Tekniker	0	35	33
Vedl. vejanlæg	0	4	6
Vedl. dørtelefoner	29.481	10	2
Glarmester	1.364	5	1
Elektriker	21.672	85	101
Snedker, Tømrer, Gulve	0	3	92
VVS-installatør	14.625	100	171
Maler	6.310	0	8
Murer	0	3	45
Låsesmed	4.450	45	22
Småanskaffelser	11.756	14	24
Skorstensfejer	0	0	35
Beboerrum - Morgenmadsudvalg	0	24	0
hussvampelaboratorier undersøgelser	0	4	0
Diverse vedligeholdelse	0	0	66
Snerydning/Transport/Materialer	296	0	12
Indvendig vedligeholdelse	19.917	14	24
Varme (fjern) - drift	0	8	123
Fjernvarmep. inkl. centr.	0	237	113
ELO konsulent	22.269	0	22
Gårdanlæg - drift	288.200	151	217
Beboerrum - drift	0	0	0
Tagdækker	0	3	0
	<b>420.339</b>	<b>746</b>	<b>1.117</b>

<i>Note</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
<b>7 Vaskeriregnskab</b>	<i>realiseret</i>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Afskrivning vaskeri	196.290	164	78
Bad - drift	92.982	11	0
Vaskeri - drift	193.056	229	88
Salg vaskekort	-529.956	-298	-355
	<b>-47.629</b>	<b>106</b>	<b>-189</b>

<i>Note</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
<b>8 Øvrige driftsudgifter</b>	<i>realiseret</i>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Lejlighedsvurderinger	0	0	9
Porto	18.614	7	21
Telefon, Telefax etc.	87.700	23	38
Gebyrer Dataløn	0	2	4
Gebyrer div	15.313	0	0
Kontorartikler	67.790	30	49
Inkasso-salær advokat	5.490	0	0
Revision	20.000	191	137
Juridisk rådgivning - Scanv.sag	0	0	26
Rengøring	158.289	20	45
Flytteudgifter eksklusion	180	0	0
EDB	45.699	16	39
Edb-konsulentbistand	700	4	5
Tab på lejere/andelshavere	288	4	69
Forlig - frafald krav	0	0	213
Kassedifferencer	0	0	0
Varmeregnskabservice	0	7	217
Retsafgift	4.070	1	0
	<b>424.132</b>	<b>305</b>	<b>872</b>

<i>Note</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
<b>9 Foreningsudgifter</b>	<i>realiseret</i>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Småanskaffelser og inventar	17.392	0	0
Gadefester/Arrangementer	13.486	38	26
Andre foreningsudgifter	7.728	60	12
Jægerposten	55.390	48	46
Møder, Generalforsamling	5.192	20	14
	<b>99.187</b>	<b>165</b>	<b>97</b>

<i>Note</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
<b>10 Afskrivninger</b>	<i>realiseret</i>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Afskrivning edb og kommuniaktionscentral	12.136	16	54
	<b>12.136</b>	<b>16</b>	<b>54</b>

<i>Note</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
<b>11 Renter m.v.</b>	<i>realiseret</i>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Gebyrer toldskat m.m.	6.985	8	18
renter told og skat	11.069	4	0
Ydelsesbidrag fra kommunen	-101.678	-104	-103
Tilskud privat byfornyelse	-888.437	-888	-1.134
Prioritetsrenter	6.617.098	5.995	4.959
Renter kreditorer	61.130	1	1
Renter Jyske Bank	352.881	0	0
Renteudgifter KK Spar Nord	848.833	399	450
Tinglysningsafgift, Stiftelsesprov etc.	88.350	577	1
Gebyr - bank/giro	124.582	79	5
Renteindt. G.I.	22.635	-8	-42
Renteindtægter	-593.250	-333	-278
	<b>6.550.197</b>	<b>5.731</b>	<b>3.877</b>

<i>Note</i>	<i>31.12.2003</i>	<i>31.12.2002</i>	<i>31.12.2001</i>
<b>12 Ejendomme</b>		<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
Købesum ejendom iflg. skøde	40.850.000	40.850	40.850
Overtaget indvendig vedligeholdelse m.v.	-3.533.536	-3.534	-3.534
Overtaget gæld udenfor købesummen	139.606	140	140
Diverse gebyr i forbindelse med købet	597.707	598	598
Advokatssalær i forbindelse med købet	100.000	100	100
Ejendomme - anskaffelse i alt	<b>38.153.777</b>	<b>38.154</b>	<b>38.154</b>
Forbedringsandel vinduesudskiftning	15.689.293	15.689	15.689
Fjernvarmeinstallering	14.688.186	14.688	14.688
Kældersag afsluttet	2.550.000	2.550	2.550
Byfornyelse ejenandel afsluttet	10.302.997	10.303	10.303
Gårdsanering Hørsholmsgade afsluttet	530.698	531	531
Opskrivning til offentlig ejendomsvurdering	43.035.049	35.735	19.711
	<b>124.950.000</b>	<b>117.650</b>	<b>101.626</b>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 31.12.2003 udgør kr. 124.950.00

<i>Note</i>	<i>31.12.2003</i>	<i>31.12.2002</i>	<i>31.12.2001</i>
<b>13 Igangværende byggesager m.v.</b>		<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
Tabsgivende råd og svamparbejde	26.190.165	7.256	0
Kælder projekt - øvre kældre	8.355.067	8.098	255
Pulterrum projekt	392.067	365	447
Vaskeri ny byggesag	0	0	79
Øvre kældre	2.274.313	0	6
Nedre Kældre Jbg 30-34	323.805	319	0
Nedre Kældre Jbg 14-16	3.917.374	538	0
Nedre Kældre Jbg 18-20	1.587.675	0	0
Nedre Kældre Jbg 45	465.761	395	0
Byfornyelse tag/facade	91.282	91	0
Lejlighedsstandsættelse ved overdragelse	-3.694.262	65	0
Etableringsomkostninger ombelåning	5.038.928	0	0
16 Mio aftalt boligforbedring udvidelse + rå	15.905.908	31	0
Udvidelse Kær Lassen sag	242.980	186	0
7,1 Mio sag sammenlægning på tværs	6.256.981	0	0
30,8 Mio Kap II stk 5 sag	1.710.071	331	0
Opgangsrenovering 1. del	4.691.169	1.141	0
Egen projekt	8.431.000	8.431	0
Arealopmåling	60.000	0	0
Tabsgivende råd og svamparbejde i 2003	242.906	0	0
dørudskiftningsprojekt AB andel	13.125	0	0
Udvidelse mod loft	0	4.461	0
	<b>82.496.315</b>	<b>31.709</b>	<b>787</b>

<i>Note</i>	<i>31.12.2003</i>	<i>31.12.2002</i>	<i>31.12.2001</i>
<b>14 Tilgodehavende boligafgift mv.</b>		<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
Udlæg for beboere	-960.766	-1.273	0
Udlæg Klubben 39-41	21.083	21	21
Debitor saml. lejere	7.500	0	0
Debitor saml. andelsh	3.120.423	3.725	626
	<b>2.188.240</b>	<b>2.473</b>	<b>647</b>

<i>Note</i>	<i>31.12.2003</i>	<i>31.12.2002</i>	<i>31.12.2001</i>
<b>15 Likvide midler</b>		<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
Indestående G.l.	628.964	629	1.174
Checkkasse (admin)	153.387	253	0
Kontantkasse	23.530	0	58
	<b>805.881</b>	<b>882</b>	<b>1.232</b>

<i>Noter</i>	<i>Renter</i>	<i>Afdrag</i>	<i>Restgæld pr.</i>	<i>Kursværdi pr.</i>
	<i>2003</i>	<i>2003</i>	<i>31/12-2003</i>	<i>31/12-2003</i>
<b>16 Prioritetsgæld</b>				
5,0% BRF, opr. kr 101.272.000	2.839.770	706.691	100.565.309	101.981.104
5,0% BRF, opr. kr 16.050.000	192.975	44.966	16.005.034	16.522.731
5,0% BRF, opr. kr 30.000.000	0	0	0	0
5,0% BRF, opr. kr 6.600.000	59.922	13.891	6.586.109	6.810.249
6,0% BRF, opr. kr 1.288.000	87.775	16.636	1.230.383	1.323.874
6,0% BRF, opr. kr 10.000.000	331.139	59.996	0	0
6,0% BRF, opr. kr 16.300.000	456.052	283.028	0	0
6,0% BRF, opr. kr 22.000.000	708.878	132.115	0	0
6,0% BRF, opr. kr 26.043.000	728.730	452.124	0	0
6,0% BRF, opr. kr 31.650.000	1.062.127	291.597	0	0
6,0% BRF, opr. kr 74.000	4.866	903	72.336	75.106
7,0% BRF, opr. kr 1.672.000	116.596	23.743	1.552.381	1.568.652
7,0% BRF, opr. kr 390.000	28.268	4.447	378.164	382.233
	<b>6.617.098</b>	<b>2.030.136</b>	<b>126.389.716</b>	<b>128.663.949</b>

**Prioritetsgæld med offentlig støtte (byfornyelse)**

2,5% BRF, opr. kr 19.305.000	19.213.045
2,5% BRF, opr. kr 29.328.000	28.332.897
2,5% BRF, opr. kr 36.000.000	35.007.456
2,5% BRF, opr. kr 383.000	360.361
2,5% BRF, opr. kr 5.599.000	5.523.151
2,5% BRF, opr. kr 6.835.200	6.503.264
2,5% BRF, opr. kr 7.712.000	7.450.331
2,5% BRF, opr. kr 1.708.800	1.607.925
	<b>103.998.430</b>

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

<i>Note</i>	<i>2003</i>	<i>2002</i>	<i>2001</i>
<b>17 Leverandørgæld</b>		<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
Told og Skat	-71.633	-252	0
Skyldig revision	16.250	133	0
Byggeri og bolig	5.908	93	0
Miele	-6.585	3	0
Tele Danmark	7.639	0	0
Mim Systemvask	-468	2	0
Byfornyelse København	328	0	0
Canon	6.874	5	0
Københavns Energi	366.052	1.680	0
Sonofon	339	0	0
Post Danmark	140	0	0
Kreditor Peter Jahn	93.912	-194	0
Ruko	1.868	0	0
A conto betalinger til KBH E.	-1.108.809	-1.795	0
Kalk & Mørtel	5.248	0	0
Tryk forsikring	-100	28	0
Tømrer, div.	0	786	0
PT Mail	788	0	0
NCS Fugttechnik	6.456	0	0
CRM	3.781	0	0
Diverse byggekreditorer m.m.	5.282.398	2.960	129
Gartner-Kemi	2.163	0	0
CCC	1.406	0	0
A/C varme 1/4 03-31/3 04	1.497.113	0	0
Varmetilbagholdt fraflyttere	43.040	19	0
Hussvamp Laboratoriet	52.813	41	0
	<b>6.206.918</b>	<b>3.508</b>	<b>129</b>



<i>Note</i>	<i>31.12.2003</i>	<i>31.12.2002</i>	<i>31.12.2001</i>
<b>18 Anden gæld</b>		<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
Indv. vedl. primo	-212.555	-213	-525
Indgående moms	95.297	0	0
Udgående moms	5.809	6	0
momsafregning	-88.099	-14	0
Tilgodh. indskud andelskøb	-336.389	28	9
Udlæg til bestyrelsesmedlemmer	-9.589	-10	0
Forsikr selvrisko beboer	-5.047	0	0
Forsikrsag (fra 1/1 01)	-10.331	-6	0
Boliglån	-16.814	1	72
Depositum eksklusion	41.266	68	68
Paragf 18 b hensat	-161.025	-80	0
A conto udlæg	-10.367	-10	-10
Indvendig vedligeholdelse	212.555	213	525
Skyldig Arbmiljøafgift	267	0	0
Afsat skat	0	78	103
Skyldig selskabsskat	27.163	27	0
Handelsstandsforening	11.350	1	0
Skyldig honorar	-5.010	-5	0
Skyldig løn	-6.954	6	0
Skyldig ATP	12.259	7	3
Skyldig Feriepenge	135.352	104	20
Skyldig SP-Bidrag	0	16	0
Skyldig A-skat	0	140	20
Skyldig AM-bidrag	0	88	6
Skyldig lønsumsafgift	0	48	12
Uidentificerede indbetal.	55.766	55	47
	<b>-265.097</b>	<b>549</b>	<b>349</b>

*Note*

**19 Pantsætninger og forpligtelser**

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

For udlejede lejligheder henstår ca. t.kr. 212 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 lejede lokaler.

Udover pantehæftelse for prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev, nom. kr. 125 mio. til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord.

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

---

*Note*

**20 Andelskroneværdi**

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

Egenkapital ifølge årsregnskabet	kr. 56.407.431
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	kr. - 2.274.233
Antal m <sup>2</sup>	27.794
Andelsværdi pr. m <sup>2</sup>	kr. 1.948

Der skal dog bemærkes, at andelsboligforeningens generalforsamling fastsætter, hvilken andelsværdi, der skal anvendes ved overdragelse af andele (kr. 1561 pr m<sup>2</sup> pr. 31.12.2003).

*Note*

<b>21 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. 1.1.2003			
Andelsindskud kr. 360 pr m <sup>2</sup>	6.030 m <sup>2</sup>	x kr. 360	kr. 2.170.800
Saldo pr. 1.1.2003			
Andelsindskud kr. 450 pr m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	x kr. 450	kr. 495.000
Saldo pr. 1.1.2003			
Andelsindskud kr. 465 pr m <sup>2</sup>	1.895 m <sup>2</sup>	x kr. 465	kr. 881,175
Saldo pr. 1.1.2003			
Andelsindskud kr. 465 pr m <sup>2</sup>	823 m <sup>2</sup>	x kr. 465	kr. 382.695
Årets salg			
Andelsindskud kr. 655 pr m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>	x kr. 655	kr. 91.045
Årets salg			
Andelsindskud kr. 906 pr m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>	x kr. 906	kr. 196.602
Årets salg			
Saldo pr. 31.12.2003	27.794 m <sup>2</sup>		kr. 7.031.717

---