

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

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

**Årsregnskab 2008  
15. regnskabsår**



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsespåtegning	3
Bestyrelsens Beretning	4
Den uafhængige revisors påtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2008	8
Balance pr. 31.12.2008	9
Noter	11

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 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 03-02-2009

Som administrator:

---

John Lademann (advokat)



Birgitte Glerup

Bestyrelsen



Jan Grønbech Nielsen



Rune Skjæper Sø



Lars Gravesen

Kenneth Petersen



Sara Tougaard

Emma Mogensen



Kim Døssing



Keld Friman



Michael Bosnack



Benjamin Hjorth Eriksen

Således forelagt på foreningens generalforsamling den / 2009

---

dirigent

## Ledelsesberetning

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Foreningen er delvis momsregistreret for kælderlejemål og kan dermed anvende splitmoms. Ekstraordinære indtægter består hovedsageligt af en forventet momsrefusion for hele byggefasen. Sagen er overgivet til revisor til færdigbehandling.

Renteudgifter til byggesagen er direkte udgiftsført og belaster dermed driften.

Det er nu afklaret, at foreningen ikke er dækningsafgiftspligtig.

Foreningen har i 2008 færdiggjort flere kældre, således at større arealer er blevet udlejningsklar.

Siden midten af 2008 er der mange lejligheder til salg, en situation, foreningen siden stiftelsen ikke har oplevet. Den globale finanskriser medfører, at købere har svært ved at opnå lån. Alligevel er der siden omstruktureringen handlet flere lejligheder end nogensinde før.

Den i 2006 aftalte fusion mellem de finansielle virksomheder er udskudt til at blive behandlet efter den ordinære generalforsamling.

Foreningens renteudgifter er faldende og den planlagte omlægning af bankgæld til realkreditlån vil sænke disse yderligere.

Sagen om Peter Jahns honorar er ikke afklaret. Her er et beløb på 446 t.kr. optaget som skyldig, da det helt eller delvis skal betales, hvis sagen tabes.

Foreningen er i gang med en voldgiftssag mod entreprenør Karl Poulsen, der forlanger over 20 mio. kr. i erstatning m.m. Omvendt forlanger foreningen tilbagebetaling. Sagen er ikke afklaret. Det vurderes, at det ikke er nødvendigt at udgiftsføre eller hensætte et beløb for sagen.

Foreningen kører sag mod BVB for at opnå, at BVB anerkender erstatningspligt for tagets forkortede levetid pga. skimmelsvamp.

Tilsagnet fra kommunen på 30,8 mio. kr. til fugtsikring er fortsat gældende og der er nu modtaget finansieringstilbud for beløbet. Her har foreningen allerede afholdt udlæg på sagen for over 2 mio. kr., der kan forventes refunderet.

Den tvungne totalrenovering og modernisering af lejligheder ved overdragelse er indtil videre stillet i bero, idet BRF indtil videre har opgivet kravet om renovering. Denne udgift på over 500 t.kr. pr. lejlighed skal derfor indtil videre ikke afholdes. Over 300 lejligheder er nu renoveret og godkendt af forsikrings-selskabet og har dermed ingen forbehold i svampepolitien.

De nye varmeafledningsanlæg er ikke i drift endnu. Aflæsningsdata er gemt. Leverandøren er i gang med fejludbedring.

Nu kan de opgravede områder i forbindelse med den selvfinansierede del af fugt- og fundamentalsikring lukkes, så snart syns- og skønsmanden har besigtiget det hele. Valget af entreprenør er udskudt til efter generalforsamlingen. Enkelte huller, der kan medføre påbud i gård og på gadesiden er dog i gang med at blive lukket. Dokumentationen er sikret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

TV, Internet og telefondelen er i februar 2009 overgået fuldt ud til Parknet. A/B Jæger er fritaget fra sin forpligtelse om levering af TV signal til Parknet. Parknet har overtaget al service og support.

Skatterådet har i bindende forhåndstilsagn i anden sammenhæng fuldt ud godkendt Jæger-modellen, hvor gæld ligger hos den enkelte andelshaver, der dermed får rentefradrag.

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til andelshaverne i AB Jæger

Vi har revideret årsrapporten for AB Jæger for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008 omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen 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 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 vor revision. Vi har udført vor 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 en 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 aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at afgive en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten

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

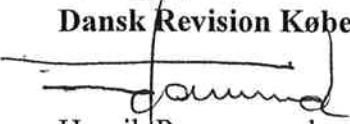
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold


### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den. 3. marts 2008

**Dansk Revision København**

  
Henrik Pommerencke  
Registreret revisor FRR

  
Børge Nørvang Jensen HD  
Registreret revisor FRR

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i overensstemmelse med god regnskabsskik 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. Sammenligningstillene er tilrettet i overensstemmelse hermed. Den ændrede klassifikation har ikke påvirket egenkapitalen primo.

### Resultatsopgørelse

#### 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 erhvervsmæssige 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 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.

#### Tildgodehavender

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

#### Prioritetsgæld

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

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 1/1-2008 - 31/12-2008**


---

<i>Note</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Boligafgift	3.079.374	5.288
Erhvervsleje	1.158.629	1.386
Beboelsesleje	1.197.841	1.049
1 Øvrige indtægter	14.793.053	27.633
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>20.228.897</b>	<b>35.357</b>
El-afgift	492.318	245
2 Offentlige afgifter	1.892.100	1.520
3 Forsikringer og kontingenter	455.640	521
4 Personaleudgifter	565.502	518
5 Administrationsudgifter	855.839	738
6 Vedligeholdelsesudgifter	732.365	922
7 Vaskeriregnskab	536	-83
8 Øvrige driftsudgifter	1.622.622	787
9 Foreningsudgifter	64.049	163
10 Afskrivninger	677.456	597
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>7.358.426</b>	<b>5.928</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER OG SKAT</b>	<b>12.870.471</b>	<b>29.429</b>
11 Renter m.v.	8.732.133	2.828
<b>FINANSIELLE POSTER I ALT</b>	<b>8.732.133</b>	<b>2.828</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>4.138.338</b>	<b>26.601</b>
Foreningskat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>4.138.338</b>	<b>26.601</b>

*Balance pr. 31.12.2008*

<i>Note</i>	<b>AKTIVER</b>	<i>31/12-2008</i>	<i>31/12-07</i> <i>(t.kr.)</i>
<b>ANLÆGSSAKTIVER</b>			
12	Ejendomme	740.000.000	824.000
	Vaskeri	32.794	229
	Udbygning kommunikationsanlæg	1.989.810	2.279
	Nedrivningsbil	184.071	218
	Midlertidig ejede lejligheder	1.925.677	0
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	498.234	490
	Fiberringsprojekt	1.335.267	1.416
	EDB-udstyr	0	109
	Alarmanlæg	82.068	91
	<b>ANLÆGSSAKTIVER I ALT</b>	<b>746.047.921</b>	<b>828.831</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	Igangværende byggesager m.v.	0	0
	Værdipapirer	1.016.134	1.063
14	Tilgodehavende handler og boligafgift mv.	13.437.422	20.984
15	Likvide midler	1.484.877	2.368
18	Andre tilgodehavender/ anden gæld	323.573.261	329.814
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>339.511.694</b>	<b>354.230</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.085.559.615</b>	<b>1.183.061</b>

*Balance pr. 31.12.2008*

<i>Note</i>	<b>PASSIVER</b>	<i>31/12-2008</i>	<i>31/12-07</i>
	<b>EGENKAPITAL</b>		<i>(t.kr.)</i>
21	Andelsindskud	238.796.626	236.049
	Tab- og vindingskonto:		
	Startsaldo	35.308.479	8.708
	Årets resultat	4.138.338	26.601
	Tab- og vindningskonto i alt	39.446.817	35.308
	Opskrivningskonto:		
12	Opskrivning til ejendomsvurdering	302.128.321	412.874
	Opskrivningskonto i alt	302.128.321	412.874
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>580.371.764</b>	<b>684.231</b>
	<b>LANGFRISTET GÆLD</b>		
	Deposita	2.075.770	2.100
16	Prioritetsgæld	211.231.569	211.296
	<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>213.307.339</b>	<b>213.396</b>
	<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		
	Kassekredit	287.168.796	268.386
17	Leverandørgæld	4.918.800	12.110
18	Andre tilgodehavender/ anden gæld	-1.138.035	4.913
	Varmeregnskab 2008		
	A/C varme opkrævet	7.433.917	
	Varmeafregning	-6.502.965	
	Varmeafregning i alt	930.952	25
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>291.880.512</b>	<b>285.433</b>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<b>505.187.851</b>	<b>498.830</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.085.559.615</b>	<b>1.183.061</b>
19	Pantsætninger og forpligtelser		
20	Nærtstående parter		
21	Andelskroneværdi		
22	Andelsindskud		

<i>Note</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
<b>1 Øvrige indtægter</b>		
Ventelistegebyr	320.839	459
Dørtelefoner andelshavere	285.945	294
Kabel	236.925	277
TV, inet telefonabo	-339.679	-569
Porto- og omdelingsindtægter	44.952	42
Provision på fremleje	72.912	106
Udgifter vedr. fremleje	-74.841	-97
Hundeafgift	5.610	9
Lejeindtægt beboerrum	10.800	19
Telefonsamtaler gennemfakturering	224.967	267
Indtægtsførsel af gl. § 16 henlæggelse	0	16.361
Venteliste - udgifter	-321.422	-437
Gebyr andelsbevis/salg	620.000	646
Vurdering ved overdragelse	51.000	75
Gebyr lejekontrakter	17.600	0
Diverse indtægter/udgifter	0	43
Ekstraordinære indtægter/udgifter	13.617.426	418
Omstrukturering og omlægning af finansiering	0	9.719
Rykkergebyr	20.018	1
	<b>14.793.053</b>	<b>27.633</b>

<i>Note</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
<b>2 Offentlige afgifter</b>		
Vand	0	0
Renovation	153.284	131
Ejendomsskatter	1.738.816	1.389
	<b>1.892.100</b>	<b>1.520</b>

<i>Note</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
<b>3 Forsikringer og kontingenter</b>		
Abonnement alarmcentral	11.967	12
Forsikring	443.672	509
	<b>455.640</b>	<b>521</b>

<i>Note</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
<b>4 Personaleudgifter</b>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Lønrefusion fra AB 21-23	-9.600	0
For meget betalt lønsumsafgift (5 år)	-122.000	0
Lønsumsafgift	112.490	48
Diverse personaleudgifter (arbejdstøj)	11.848	18
Forsikringer af lønmodtagere	20.688	-20
AER - Arb miljøafgift - AM arbg.	16.938	7
ATP arbejdsgiver	11.597	6
Lønudgifter til frivillig pension	-72.000	-41
Lønudgifter til venteliste	-186.422	-302
Lønudgifter til fremleje håndtering	-74.841	-97
Løn Pension	72.000	41
Lønudgifter til vaskeridrft	-82.000	0
Lønudgifter til byggesag	-1.046.895	-1.260
Løn	1.913.700	2.119
	<b>565.502</b>	<b>518</b>

<i>Note</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
<b>5 Administrationsudgifter</b>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Adm. andel venteliste	-135.000	-135
Adm.fast honorar iht. kontrakten	990.839	873
	<b>855.839</b>	<b>738</b>

<i>Note</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
<b>6 Vedligeholdelsesudgifter</b>	<b>12 mdr.</b>	<b>12 mdr.</b>
Alarmudrykning	5.856	9
Vedl. dørtelefoner	3.763	11
Glarmester	25.533	5
Elektriker	31.466	19
Snedker, Tømrer, Gulve	0	12
VVS-installatør	81.227	415
Kloakmester	26.842	32
Småanskaffelser	0	12
Låsesmed	14.769	21
Beboerrum - drift	1.100	14
Diverse vedligeholdelse	0	-57
Indvendig vedligeholdelse	7.818	24
TV o.l. Vestegnen	17.337	1
Varme (fjern) - drift	0	37
Fjernvarmep. inkl. centr.	178.668	40
Teleanlæg drift	0	15
Gårdanlæg - drift	337.989	304
Murer	0	9
	<b>732.365</b>	<b>922</b>

<i>Note</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
<b>7 Vaskeriregnskab</b>	<b>12 mdr.</b>	<b>12 mdr.</b>
Afskrivning vaskeri	196.211	230
Bad - drift	0	15
Vaskeri - drift	322.182	206
Salg vaskekort	-517.857	-534
	<b>536</b>	<b>-83</b>

<i>Note</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
<b>8 Øvrige driftsudgifter</b>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Rengøring	597.572	324
Varmeregnskabservice	9.099	0
Bogføringsdifferencer	1	1
Drift ABJ net	157.412	156
EDB	8.931	22
Juridisk rådgivning	0	6
salær advokat	64.340	0
Kontorartikler og kopimaskine	135.364	39
Gebyrer div.	18.005	7
Telefon, Telefax etc.	10.658	6
Porto	11.240	46
Extraordinær revision (Deloitte)	453.750	0
Revision regnskabsåret	156.250	181
	<b>1.622.622</b>	<b>787</b>

<i>Note</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
<b>9 Foreningsudgifter</b>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Småanskaffelser og inventar	0	104
Gadefester/Arrangementer	18.131	12
Andre foreningsudgifter	35.702	26
Møder, Generalforsamling	10.216	21
	<b>64.049</b>	<b>163</b>

<i>Note</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
<b>10 Afskrivninger</b>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Afskrivninger, driftsmidler mv.	677.456	597
	<b>677.456</b>	<b>597</b>

<i>Note</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
11 Renter m.v.	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Renter Max Bank	17.698.199	6.175
Renteindtægter FI FBI	-20.993.172	-12.647
Udbytter	-6.000	0
Kursregulering værdipapir	46.906	0
Renteindt. G.I.	-39.882	0
Gebyr - bank/giro	6.758	7
Tinglysningsafgift, Stiftelsesprov etc.	368.489	1
Renteindtægter	-1.184.584	-2.722
Renter kreditorer	48.881	32
Gebyrer diverse	21.256	2
Resultatandel AB Jægers Pengetank	-8.234	10
Renter Ringkjøbing	1.042.564	500
Prioritetsrenter	13.002.785	11.482
Tilskud privat byfornyelse	-1.204.737	-1.316
Ydelsesbidrag fra kommunen	-90.711	0
Renter diverse	23.300	8
Renter Jyske Bank	315	1.296
	<b>8.732.133</b>	<b>2.828</b>

Note	31.12.2008	31.12.2007
<b>12 Ejendomme</b>		<i>t.kr.</i>
Købesum ejendom Ndr. Fasanvej	14.111.025	14.111
Købesum ejendom Vesterkøb 23-37	6.540.522	6.541
Købesum ejendom Taastrup Hovedgade 1	7.546.522	7.547
Købesum ejendom iflg. skøde	40.850.000	40.850
Overtaget indvendig vedligeholdelse m.v.	-3.533.536	-3.534
Overtaget gæld udenfor købesummen	139.606	140
Diverse gebyr i forbindelse med købet	597.707	598
Advokatssalær i forbindelse med købet	100.000	100
<b>Ejendomme - anskaffelse i alt</b>	<b>66.351.846</b>	<b>66.352</b>
Byggesager afsluttet i 2007 (økonomisk)	100.341.878	100.342
Byggesager afsluttet i 2008 (økonomisk)	26.745.756	0
Forbedringsandel vinduesudskiftning	15.689.293	15.689
Fjernvarmeinstallering	14.688.186	14.688
Kældersag afsluttet	2.550.000	2.550
Byfornyelse ejenandel afsluttet	10.302.997	10.303
Gårdsanering Hørsholmsgade afsluttet	530.698	531
Opskrivning til handelsværdi	302.128.321	412.874
Byggesager afsluttet i 2004	1.803.146	1.803
Byggesager afsluttet i 2005 (økonomisk)	160.868.066	160.868
Byggesager afsluttet i 2006 (økonomisk)	37.999.813	38.000
	<b>673.648.154</b>	<b>757.648</b>
	<b>740.000.000</b>	<b>824.000</b>

Note	31.12.2008	31.12.2007
<b>14 Tilgodehavende handler og boligafgift mv.</b>		<i>t.kr.</i>
Udlæg gas og elattester	0	6
Udlæg for beboere	-1.214.748	-3.918
Afr udlæg beboere	0	0
Debitor saml. venteliste	292.632	206
Vurdering (udlæg for sælgere)	88.250	0
Finansiering alarmudstyr	-8.602	-3
Debitor saml. kældre	0	6
Debitor saml. andelsh (køb og boligafg.)	14.279.890	24.422
Afregnede forbedringer	0	264
	<b>13.437.422</b>	<b>20.984</b>

<i>Note</i>	<i>31.12.2008</i>	<i>31.12.2007</i>
<b>15 Likvide midler</b>		<i>t.kr.</i>
Indestående G.I. Nordre Fasanvej	0	1.010
Indestående G.I.	1.348.812	1.234
Deposita retssag (admin)	136.065	125
Kontantkasse	0	0
	<b>1.484.877</b>	<b>2.368</b>

<i>Noter</i>	<i>Renter</i>	<i>Afdrag</i>	<i>Restgæld pr.</i>	<i>Kursværdi pr.</i>
	<i>2008</i>	<i>2008</i>	<i>31/12-2008</i>	<i>31/12-2008</i>
<b>16 Prioritetsgæld</b>				
6,0% BRF, opr. kr 1.288.000	49.118	23.263	1.128.209	1.201.813
6,0% BRF, opr. kr 193.269.000	12.175.947	0	193.269.000	192.785.828
6,0% BRF, opr. kr 74.000	2.779	1.238	66.858	69.093
7,0% BRF, opr. kr 1.672.000	60.840	33.787	1.404.948	1.417.456
7,0% BRF, opr. kr 390.000	15.170	6.327	350.553	353.855
RTP, BRF, opr. 15.012.000	608.220	0	15.012.000	15.136.172
	<b>12.912.074</b>	<b>64.616</b>	<b>211.231.568</b>	<b>210.964.217</b>

**Prioritetsgæld med offentlig støtte (byfornyelse)/Eventualforpligtelse**

2,5% BRF, opr. kr 19.305.000	18.211.982
2,5% BRF, opr. kr 29.328.000	26.574.523
2,5% BRF, opr. kr 36.000.000	32.901.918
2,5% BRF, opr. kr 383.000	336.958
2,5% BRF, opr. kr 5.599.000	5.205.432
2,5% BRF, opr. kr 6.835.200	6.084.529
2,5% BRF, opr. kr 7.712.000	6.987.954
2,5% BRF, opr. kr. 1.708.800	1.503.507
	<b>97.806.804</b>

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 andelens værdi.

<i>Note</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
<b>17 Leverandørgæld</b>		<i>t.kr.</i>
Frederiksberg Forsyning	21.625	0
Nordica Byg	15.700	0
Byggeri og bolig	163.464	6
Skyldig revision	156.250	125
Kreditor Peter Jahn	446.050	417
City Låse	-3.944	-4
Elva	0	1
Lejlighedsvurdering.dk	7.500	0
Berendsen	614	1
Guf el	-10.213	0
Dansk Fiber & Tv Teknik	0	39
Byfornyelse København	-58.422	-58
Siemens	-55.625	0
Nemeth & Sigetty	0	30
Kasa Gruppen	80.782	0
KB VVS	195.722	0
Dong	-76.362	-80
Xyren	751	1
TV Centralen Danmark	-1.246	0
Service Centralen	4.497	0
ReProBau	439.313	0
Carl Rasmussen	1.497	0
Kalk & Mørtel	9.030	0
Vand-/varmeafregning Taastrup	-14.775	0
KBH Energi fjernvarme kreditor	1.048.745	0
John Lademann kreditor retssager	0	-11
Depositum voldgift og retsafgift	-165.000	0
Diverse byggekreditorer m.m.	4.082.080	11.683
Farmers marked	30.000	0
PT Mail	0	27
ISS	2.720	0
Miele	-1.487	-1
Topdanmark	20.465	0
Varmetilbageholdt fraflyttere	211.627	162
Told og Skat	0	-19
Flügger	0	2
JohnsonDiversey	-9.621	0
Hussvamp Laboratoriet	0	36

Post Danmark	698	1
Københavns Energi	-1.604.597	-229
Honeywell	591	0
Grundfoss	938	0
Canon	-20.522	-17
DK Hostmaster	-45	0
	<b>4.918.800</b>	<b>12.110</b>

Note 31.12.2009 31.12.2007

<b>18 Andre tilgodehavender/ anden gæld</b>		<i>t.kr.</i>
Udlæg for Jyske Bank	-13.400	-13
Momsafregning (forventet refusion)	-12.001.648	128
Tilgodh.indskud andelskøb	0	5.203
Forsikrsag (fra 1/1 01)	0	-79
Forudbet. forsikring	-150.000	0
Mellemregning Pengetanken	487.490	0
Boliglån	0	-2
FBI (opkrævninger periodiseret)	-1.290.514	0
FBI boliglån	-38.597.018	-48.820
FI	-272.974.595	-281.039
A conto udlæg	0	-3
Uidentificerede indbetal.	0	14
Skyldig finansieringsbidrag o.l.	6.309	0
Indvendig vedligeholdelse	-310.004	-310
Skyldig selskabsskat	2.818	-42
Handelsstandsforening	14.800	17
Skyldig løn	0	-3
Skyldig ATP	3.631	0
Skyldig Feriepenge	8.308	32
Skyldig A-skat	33.712	-49
Skyldig AM-bidrag	9.112	0
Skyldig lønsumsafgift	25.620	35
Skyldig løn Nr.	3.367	0
Depositum eksklusion	30.716	31
	<b>-324.711.296</b>	<b>-324.901</b>

*Note*

**19 Pantsætninger og forpligtelser**

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

Udover pantehæftelse for prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev, nom. kr. 2 mio. til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank, nom. kr. 260 mio til Maxbank og kr. 14 mio til Ringkøbing Bank.

Medlemmerne af andelsboligforeningen risikerer at hæfte, jfr. vedtægternes §5. personligt og solidarisk for pantegæld samt for mellemværende med Jyske Bank og Maxbank.

---

*Note*

**20 Nærtstående parter**

Bestyrelsesmedlemmer, der direkte eller indirekte har haft transaktioner med foreningen:

Lars Gravesen

Kenneth Petersen

Rune Skipper Sø

Nærtstående til følgende bestyrelsesmedlemmer har haft transaktioner med foreningen:

Michael Bosnack

Birgitte Glerup

Rune Skipper Sø

Alle transaktioner er foregået til markedsvilkår. Ved beslutningen om disse transaktioner har de pågældende erklæret sig for inhabile og ikke deltaget i beslutningen.

## Note

**21 Andelskroneværdi****Værdiansættelse af andele**

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende metoder:

1. "Anskaffelsesværdimetoden"
2. "Handelsværdimetoden"
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	580.371.764	580.371.764	580.371.764
Offentlige ejendomsvurd. 2007	0	0	421.200.000
Valuarvurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler	-740.000.000	0	-740.000.000
Ejendommenes anskaffelsessum	437.871.679	0	0
Kursregulering af prioritetsgæld	0	267.351	267.351
<b>Andelenes værdi</b>	<b>278.243.443</b>	<b>580.639.115</b>	<b>261.839.115</b>
<b>Antal m<sup>2</sup></b>	<b>29.815</b>	<b>29.815</b>	<b>29.815</b>
<b>Beregnet andelsværdi pr. m<sup>2</sup></b>	<b>9.332</b>	<b>19.475</b>	<b>8.782</b>

Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 13.500 kr. pr. m<sup>2</sup>

*Note***22 Andelsindskud**

Andelsindskud kr. 160 pr m <sup>2</sup>	17.590 m <sup>2</sup>	x kr. 160	kr. 2.814.400
Saldo pr. 1.1.2008			
Andelsindskud kr. 360 pr m <sup>2</sup>	6.030 m <sup>2</sup>	x kr. 360	kr. 2.170.800
Saldo pr. 1.1.2008			
Andelsindskud kr. 450 pr m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	x kr. 450	kr. 495.000
Saldo pr. 1.1.2008			
Andelsindskud kr. 465 pr m <sup>2</sup>	2.938 m <sup>2</sup>	x kr. 465	kr. 1.366.170
Saldo pr. 1.1.2008			
Andelsindskud kr. 655 pr m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>	x kr. 655	kr. 91.045
Saldo pr. 1.1.2008			
Andelsindskud kr. 906 pr m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>	x kr. 906	kr. 151.302
Saldo pr. 1.1.2008			
Andelsindskud kr. 1.561 pr m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	x kr. 1.561	kr. 148.295
Saldo pr. 1.1.2008			
Andelsindskud kr. 4.366 pr m <sup>2</sup>	929 m <sup>2</sup>	x kr. 4.366	kr. 4.056.014
Saldo pr. 1.1.2008			
Andelsindskud kr. 12.000 pr m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	kr. 12.000	kr. 1.716.000
Saldo pr. 1.1.2008			
Andelsindskud kr. 13.500 pr m <sup>2</sup>	387 m <sup>2</sup>	kr. 13.500	kr. 5.224.500
Saldo pr. 1.1.2008			
xtra indskud kr. 7.500 pr m <sup>2</sup>	29.042 m <sup>2</sup>	x kr. 7.500	kr. 217.815.000
Saldo pr. 1.1.2008			
Andelsindskud kr. 465 pr m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	x kr. 465	kr. 20.460
Årets salg (korrektio			
Andelsindskud kr. 4.366 pr m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	x kr. 4366	kr. 174.640
Årets salg (korrektio			
Andelsindskud kr. 13.500 pr m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>	x kr. 13.500	kr. 2.875.500
Årets salg			
xtra indskud kr. 7.500 pr m <sup>2</sup>	-43 m <sup>2</sup>	x kr. 7.500	kr. -322.500
Årets salg (korrektio			
Saldo pr. 31.12.2008	29.815 m <sup>2</sup>		kr. 238.796.626