

**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 forsikringsselskabet 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.

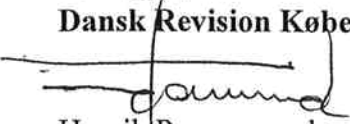
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold


### 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. Aktuel 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>
Foreningssskat	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

Note	PASSIVER	31/12-2008	31/12-07
	<b>EGENKAPITAL</b>		(t.kr.)
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>