

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

**CVR-nr. 18190591**

**Årsregnskab 2009**

**16. Regnskabsår**



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsespåtegning	3
Bestyrelsens beretning	4
Den uafhængige revisors påtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatsopgørelse for 2009	9
Balance pr. 31-12-2009	10
Noter	12

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2009 - 31. december 2009 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 08-06-2010


  
advokat John Lademann (H)

### Bestyrelsen

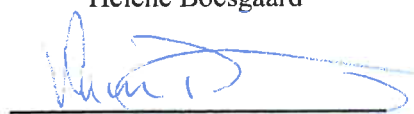
  
Kasper Willems

  
Jeanette Schmidt


  
Nicolai Bentsen

  
Birgitte Glerup

  
Helene Boesgaard


  
Kim Døssing (Suppleant)

  
Randa Ruben Sebelin

  
Astrid Starck

  
Tor Christensen

  
Rune Skipper Sø

  
Dennis Birger Pedersen

  
Jonas Stenstrup-Madsen (Formand)

Således forelagt og godkendt på foreningens generalforsamling den 17/6 2010

  
dirigent

## Ledelsesberetning

Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

Regnskabet 2009 er påvirket af store éngangsudgifter som følge af, at A/B Jægers Pengetank A/S har købt Frederiksstadens Boligfinancieringsinstitut A/S og Frederiksstadens Financieringsinstitut nr. 1 ApS. A/B Jægers udlånsaktiviteter omfatter herefter udelukkende andelsboliglån til egne andelshavere. Dvs. at A/B Jæger pr. årskiftet ikke længere finansierer eksterne låntagere. Det er hensigten, at de tre selskaber fusioneres i 2010, således at A/B Jæger alene bliver ejer af ét selskab.

Finanskrisen har også ramt A/B Jæger og har medført, at der er hensat et betydeligt beløb til tab på andelshavere og låntagere, ligesom nettorenteudgifterne har været betydeligt større, end tidligere år.

Det er værd at bemærke, at foreningen, trods det betydelige driftsunderskud, fortsat har en solid egenkapital på ca. 411 mio. kr. og en solvensprocent på godt 45%.

Foreningens udlånsaktivitet i form af andelsboliglån til egne andelshavere har stået på stand by i 2009. Det lave aktivitetsniveau vil blive fortsat således, at finansieringselskabets udlånsportefølje vil udvise en faldende tendens i de kommende år.

Foreningen har siden 2002 været delvis momsregistreret for erhvervslejemål og kan dermed anvende splitmoms. Foreningens byggeprojekter nu afsluttet, og i 2008 blev a'conto 12 mio. kr. indtægtsført i forventet tilbagebetalt moms, og i indeværende år er der indleveret et krav til Skat om tilbagebetaling af et beløb, som er væsentlig større, end det beløb som blev indtægtsført i 2008. Sagen forventes først afsluttet med Skat i 2010/2011.

Lejlighedssalget har i store perioder af 2009 været gået næsten i stå. I slutningen af året og især i 2010 mærker vi en øget køberinteresse, og der sælges nu igen mange lejligheder i A/B Jæger.

Foreningen tabte tagsagen i Landsretten mod Byggeskadefonden. Landsretten havde dog fejlagtigt ikke taget stilling til vores sekundære påstand, at hvis vi tabte sagen mod entreprenøren, så skulle Byggeskadefonden betale, det beløb, som overstiger, hvad entreprenørens ansvarsforsikring skulle have haft betalt. Sagen er anket til Højesteret med påstand om, at denne del sendes retur til behandling i Landsretten. Foreningens risiko i sagen er alene betaling af eventuelle sagsomkostninger. Hvis vi vinder, kan vi få en mio. erstatning. Det skal bemærkes, at vores tag vurderes at kunne holde mindst 30 år endnu, uden reovering.

Foreningen har igangværende voldgiftssag kørende mod Karl Poulsen Byggeentreprenør A/S. Denne forlanger over 20 mio. kr. i ekstrabetaling for gravearbejde. Omvendt forlanger foreningen tilbagebetaling. Sagen er fortsat ikke afklaret. Det vurderes ikke nødvendigt at hensætte et beløb for sagen.

Tilsagnet fra kommunen på 30,8 mio. kr. til fugtsikring er fortsat gældende. Det forventes, at projektet igangsættes i indeværende år. Foreningen har allerede afholdt udlæg på sagen for over 2 mio. kr., hvilket beløb kan forventes refunderet.

De ny varmeafledningsanlæg er fortsat ikke i drift endnu. Det selskab, som har leveret anlægget, blev solgt i 2009, hvilket har besværliggjort kommununikationen i en periode. Det er nu igen kontakt, og leverandøren er i gang med udbedring af fejlene.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Vi har for nylig hjemtaget et 45 mio. kr. realkreditlån, hvor provenuet er anvendt til nedbringelse af foreningens bankgæld, hvilket giver en betydelig rentebesparelse. Vi har ligeledes konverteret vores 6% lån hos BRF Kredit, hvilket ligeledes nedbringer foreningens renteudgifter.

Budgettet for 2010 viser et mindre underskud, mens budget 2011 igen viser overskud, uden at boligafgiften er hævet.

Sagen med Peter Jahn er afsluttet med et forlig. Foreningen måtte betale et beløb herfor. Der er herefter ingen udestående med Peter Jahn.

I 2009 kom Jægersborggade for alvor på det kulturelle landkort med flere udstillinger og arrangementer.

Udlejningen af erhvervslokaler er fortsat i positiv udvikling, og der er betydelig flere interesserede lejere end foreningen har lokaler til rådighed.

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til andelshaverne i A/B Jæger.

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jæger for regnskabsåret 01. januar 2009 - 31. december 2009 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. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at afgive en konklusion om årsregnskabet 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 høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen 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 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 en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2009 - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

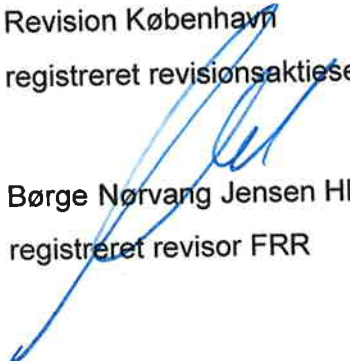
Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen med henblik på at konstatere,

om der er overensstemmelse med årsregnskabet. 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.

København, den 08-06-2010

Revision København  
registreret revisionsaktieselskab



Børge Nørvang Jensen HD  
registreret revisor FRR



Henrik Pommerenke  
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.

### 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 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 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavenderne 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 01-01-2009 - 31-12-2009*


---

	<i>2009</i>	<i>2008</i>
<i>Note</i>	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Boligafgift	6.103.679	3.079
Erhvervsleje	1.618.952	1.159
Beboelsesleje	1.141.575	1.198
1 Øvrige indtægter	-527.183	14.793
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>8.337.023</b>	<b>20.229</b>
El-afgift	618.953	492
2 Offentlige afgifter	2.026.638	1.892
3 Forsikringer og kontingenter	526.406	456
4 Personaleudgifter	3.681.347	566
5 Administrationsudgifter	521.960	856
6 Vedligeholdelsesudgifter	1.624.575	732
7 Vaskeriregnskab	33.995	1
8 Øvrige driftsudgifter	21.576.496	1.623
9 Foreningsudgifter	186.283	64
10 Afskrivninger	599.035	677
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>31.395.689</b>	<b>7.358</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER OG SKAT</b>	<b>-23.058.666</b>	<b>12.870</b>
11 Renter m.v.	19.264.399	8.732
<b>FINANSIELLE POSTER I ALT</b>	<b>19.264.399</b>	<b>8.732</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-42.323.065</b>	<b>4.138</b>
Foreningsskat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-42.323.065</b>	<b>4.138</b>

## Balance pr. 31-12-2009

Note	AKTIVER	31-12-2009	31-12-2008
			(t.kr.)
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
12	Ejendomme	625.000.000	740.000
	Vaskeri	0	33
	Udbygning kommunikationsanlæg	1.179.473	1.990
	Nedrivningsbil	60.000	184
	Midlertidig ejede lejligheder	4.067.367	1.926
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	682.025	498
	Fiberringsprojekt	1.312.826	1.335
	EDB-udstyr	0	0
	Alarmanlæg	65.117	82
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>632.366.810</b>	<b>746.048</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	Igangværende byggesager m.v.	0	0
	Værdipapirer	1.017.240	1.016
14	Tilgodehavende handler og boligafgift mv.	9.170.226	13.437
15	Likvide midler	831.710	1.485
18	Andre tilgodehavender/ anden gæld	255.608.478	323.573
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>266.627.653</b>	<b>339.512</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>898.994.463</b>	<b>1.085.560</b>

## Balance pr. 31-12-2009

Note	PASSIVER	31-12-2009	31-12-2008 (t.kr.)
	<b>EGENKAPITAL</b>		
21	Andelsindskud	239.660.626	238.797
	Tab- og vindingskonto:		
	Startsaldo	39.446.817	35.308
	Årets resultat	-42.323.065	4.138
	Tab- og vindningskonto i alt	-2.876.248	39.447
	Opskrivningskonto:		
12	Opskrivning til ejendomsvurdering	173.833.754	302.128
	Opskrivningskonto i alt	173.833.754	302.128
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>410.618.132</b>	<b>580.372</b>
	<b>LANGFRISTET GÆLD</b>		
	Deposita	2.296.756	2.076
16	Prioritetsgæld	211.162.326	211.232
	<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>213.459.082</b>	<b>213.307</b>
	<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		
	Kassekredit	262.103.771	287.169
17	Leverandørgæld	1.221.462	4.919
18	Andre tilgodehavender/ anden gæld	11.590.011	-1.138
	Varmeregnskab 2008/09		
	A/C varme opkrævet	8.313.280	
	Varmeafregning	-8.311.275	
	Varmeafregning i alt	2.005	931
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>274.917.249</b>	<b>291.881</b>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<b>488.376.331</b>	<b>505.188</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>898.994.463</b>	<b>1.085.560</b>
19	Pantsætninger og forpligtelser		
20	Materielle anlægsaktiver		
21	Finansielle anlægsaktiver		
22	Andelskroneværdi		
23	Andelsindskud		

<i>Note</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
1 Øvrige indtægter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Rykkergebyr	13.300	20
Dørtelefoner andelshavere	283.085	286
Kabel	130.200	237
TV, inet telefonabo	-322.336	-340
Foreningskanaler TV3/3+	63.730	0
Porto- og omdelingsindtægter	33.073	45
Provision på fremleje	20.303	73
Lejeindtægt beboerrum	13.000	11
Hundeafgift	1.440	6
Modt. forsikringserstatninger	47.247	0
Telefonsamtaler gennemfakturering	98.208	225
Ventelistegebyr	3.200	321
Venteliste - udgifter	0	-321
Gebyr andelsbevis/salg	128.000	620
Vurdering ved overdragelse	44.000	51
Gebyr lejekontrakter	58.700	18
Ekstraordinære indtægter/udgifter	-1.120.333	13.617
Udgifter vedr. fremleje	-22.000	-75
	<b>-527.183</b>	<b>14.793</b>

<i>Note</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
2 Offentlige afgifter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Forbrugsafgifter Vestegnen	381.985	0
Forbrugsafgifter Frb	112.830	0
Vand	0	0
Renovation	111.999	153
Ejendomsskatter	1.419.824	1.739
	<b>2.026.638</b>	<b>1.892</b>

<i>Note</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
3 Forsikringer og kontingenter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Abonnement alarmcentral	24.202	12
Forsikring	502.204	444
	<b>526.406</b>	<b>456</b>

<i>Note</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
4 Personaleudgifter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Lønrefusion fra AB 21-23	-9.600	-10
For meget betalt lønsumsafgift (5 år)	122.000	-122
Lønsumsafgift	169.141	112
Diverse personaleudgifter (arbejdstøj)	14.559	12
Forsikringer af lønmodtagere	96.301	21
AER - Arb miljøafgift - AM arbg.	23.831	17
ATP arbejdsgiver	28.170	12
Lønrefusion	-45	0
Lønudgifter til frivillig pension	0	-72
Lønudgifter til venteliste	70.109	-186
Lønudgifter til fremlejevård	-22.000	-75
Løn Pension	101.000	72
Lønudgifter til vaskeridrft	12.267	-82
Lønudgifter til byggesag	0	-1.047
Løn	3.075.614	1.914
	<u>3.681.347</u>	<u>566</u>

<i>Note</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
5 Administrationsudgifter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Adm. honorar ekstraordinært arbejde	104.823	0
Adm. andel venteliste	0	-135
Adm.fast honorar iht. kontrakten	417.137	991
	<u>521.960</u>	<u>856</u>

<i>Note</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
6 Vedligeholdelsesudgifter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Hussvampelaboratorier undersøgelser	26.813	0
Vedl. dørtelefoner	1.688	4
Glarmester	6.795	26
Elektriker	68.142	31
Snedker, Tømrer, Gulve	22.066	0
VVS-installatør	451.429	81
Kloakmester	29.036	27
Maler	5.483	0
Murer	16.747	0
Småanskaffelser	25.303	0
Alarmudrykning	13.449	6
Beboerrum - drift	1.006	1
Diverse vedligeholdelse	11.313	0
Drift lejelejligheder	3.499	0
Snerydning/Transport/Materialer	7.613	0
Indvendig vedligeholdelse	64.917	8
TV o.l. Vestegnen	32.586	17
Varme (fjern) - drift	366.764	0
Fjernvarmerep. inkl. centr.	200.368	179
Gårdanlæg - drift	237.331	338
Gårdsanering	18.997	0
Låsesmed	13.233	15
	<b>1.624.575</b>	<b>732</b>

<i>Note</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
7 Vaskeriregnskab	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Afskrivning vaskeri	0	196
Bad - drift	15.885	0
Vaskeri - drift	448.018	322
Salg vaskekort	-429.908	-518
	<b>33.995</b>	<b>1</b>

<i>Note</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
8 Øvrige driftsudgifter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Omkostninger til strukturomlægning	11.409.321	0
Extraordinær revision (Deloitte)	0	454
Extraordinær revision	92.375	0
Porto	33.614	11
Telefon, Telefax etc.	10.355	11
Gebyrer div.	15.683	18
Kontorartikler og kopimaskine	104.699	135
Salær advokat	478.704	64
Revision regnskabsåret	124.388	156
Finansiell rådgivning	61.898	0
Rengøring	625.883	598
Lejlighedsvurderinger	147.500	0
EDB	31.549	9
Drift ABJ net	40.498	157
Hensættelse til tab på lejere/andelshavere	8.000.000	0
Tab på andelshavere ifm ekskl., tvangssalg	9.090	0
Huslejetab på lejligheder, ejet af ABJ	6.739	0
Tab på istandsættelse	49.171	0
Varmeregnskabservice	0	9
Retsafgift	335.029	0
	21.576.496	1.623

<i>Note</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
9 Foreningsudgifter	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Småanskaffelser og inventar	56.645	0
Gadefester og arrangementer	15.777	18
Andre foreningsudgifter	90.645	36
Møder og generalforsamling	23.216	10
	186.283	64

<i>Note</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
10 Afskrivninger	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Tab/gevinst ved salg af mat. anlægsaktiver	4.423	0
Afskrivninger, driftsmidler mv.	594.612	677
	599.035	677

<i>Note</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
11 Renter m.v.	<i>12 mdr.</i>	<i>12 mdr.</i>
Renter byggelån	-5.297	0
Nettorenteindtægter FI FBI	-14.698.986	-20.993
Udbytter	0	-6
Kursregulering værdipapir	3.044.851	47
Renteindt. G.I.	-18.938	-40
Gebyr - bank/giro	29.976	7
Tinglysningsafgift, stiftelsesprov etc.	19.800	368
Renteindtægter	-118.000	-1.185
Renter kreditorer	63.804	49
Gebyrer diverse	36.114	21
Renter Max Bank	16.085.239	17.698
Resultatandel AB Jægers Pengetank	1.816.209	-8
Renter Ringkjøbing	890.238	1.043
Prioritetsrenter	13.206.439	13.003
Tilskud privat byfornyelse	-1.092.782	-1.205
Ydelsesbidrag fra kommunen	-86.791	-91
Renter diverse	88.791	23
Renter Jyske Bank	3.732	0
	19.264.399	8.732



<i>Note</i>	<i>31-12-2009</i>	<i>31-12-2008</i>
12 Ejendomme		<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.	0	-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
Ejendomme - anskaffelse i alt	69.885.382	66.352
Byggesager afsluttet i 2007 (økonomisk)	100.341.878	100.342
Byggesager afsluttet i 2008 (økonomisk)	26.745.756	26.746
Byggesager afsluttet i 2009 (økonomisk)	13.294.567	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	170.300.218	302.128
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
	555.114.618	673.648
	625.000.000	740.000

<i>Note</i>	<i>31-12-2009</i>	<i>31-12-2008</i>
14 Tilgodehavende handler og boligafgift mv.		<i>t.kr.</i>
Udlæg gas og elattester	1.500	0
Udlæg for beboere	-637.171	-1.208
Afr udlæg beboere	9.034	-7
Debitor saml. venteliste	188.137	293
Vurdering (udlæg for sælgere)	88.250	88
Finansiering alarmudstyr	-11.677	-9
Debitor saml. andelsh (køb og boligafg.)	9.532.153	14.280
	9.170.226	13.437

<i>Note</i>	<i>31-12-2009</i>	<i>31-12-2008</i>
15 Likvide midler		<i>t.kr.</i>
Indestående G.I.	754.617	1.349
Deposita retssag (admin)	77.093	136
Kontantkasse	0	0
	831.710	1.485

<i>Noter</i>	<i>Renter</i>	<i>Afdrag</i>	<i>Restgæld pr.</i>	<i>Kursværdi pr.</i>
	<i>2009</i>	<i>2009</i>	<i>31-12-2009</i>	<i>31-12-2009</i>
16 Prioritetsgæld				
6,0% BRF, opr. kr 1.288.000	79.535	24.876	1.103.333	1.172.728
6,0% BRF, opr. kr 193.269.000	12.369.216	0	193.269.000	193.269.000
6,0% BRF, opr. kr 74.000	4.450	1.319	65.539	67.660
7,0% BRF, opr. kr 1.672.000	104.081	36.258	1.368.690	1.380.397
7,0% BRF, opr. kr 390.000	25.926	6.789	343.764	346.899
RTP, BRF, opr. 15.012.000	623.232	0	15.012.000	15.301.853
	13.206.439	69.242	211.162.326	211.538.537

Prioritetsgæld med offentlig støtte (byfornyelse)/Eventualforpligtelse

2,5% BRF, opr. kr 19.305.000	18.133.895
2,5% BRF, opr. kr 29.328.000	26.394.685
2,5% BRF, opr. kr 36.000.000	32.695.091
2,5% BRF, opr. kr 383.000	334.433
2,5% BRF, opr. kr 5.599.000	5.176.119
2,5% BRF, opr. kr 6.835.200	6.039.780
2,5% BRF, opr. kr 7.712.000	6.940.665
2,5% BRF, opr. kr. 1.708.800	1.492.240
	97.206.907

Til ovennævnte byfornyelseslån 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>2009</i>	<i>2008</i>
17 Leverandørgæld		<i>t.kr.</i>
KB VVS	122.578	196
Kreditor Peter Jahn	0	446
Kreditor administrator	23.500	0
City Låse	1.634	-4
Makenet	4.404	0
Ydre Nørrebro IT Laug / Parknet	487	0
Telesikring	1.035	0
Løjligheidsvurdering.dk	30.500	8
Berendsen	0	1
Carl Rasmussen	5.090	1
CSC Danmark	2.043	0
Frederiksberg Forsyning	0	22
Vestegnens Boligadministration	34.728	0
Kasa Gruppen	-34.989	81
Miele	3.898	-1
Dong	39.566	-76
Xyren	48.441	1
TV Centralen Danmark	0	-1
Høje Taastrup Kommune	23.113	0
Service Centralen	0	4
LetLøn	-10.138	0
ReProBau	297.025	439
Nordica Byg	0	16
Actio	56.249	0
Jægerspris Kloakentreprise	97.266	0
Gorrissen EL	114.630	0
Høje Taastrup Fjernvarme	100	0
Siemens	0	-56
Kontor 30 Aps	2.287	0
Vand-/varmeafregning Taastrup	-19.447	-15
KBH Energi fjernvarme kreditor	0	1.049
HS Byg	3.484	0
Depositum voldgift og retsafgift	-188.744	-165
Diverse byggekreditorer m.m.	-196.422	4.082
Viasat	44.013	0
Farmers marked	30.000	30
PT Mail	2.494	0
ISS	7.088	3

---

Alka Forsikring	6.377	0
Topdanmark	0	20
Kalk & Mørtel	-20.315	9
Skyldig revision	210.324	156
Flügger	-44	0
Byggeri og bolig	16.214	163
JohnsonDiversey	0	-10
Hussvamp Laboratoriet	14.531	0
Post Danmark	0	1
Københavns Energi	173.311	-1.605
Honeywell	0	1
Grundfoss	0	1
Kisbye	342	0
Canon	0	-21
Byfornyelse København	0	-58
Guf el	0	-10
Tele Danmark	1.214	0
Varmetilbageholdt fraflyttere	213.949	212
Told og Skat	59.650	0
	1.221.462	4.919

---

<i>Note</i>	<i>31-12-2009</i>	<i>31-12-2008</i>
18 Andre tilgodehavender/ anden gæld		<i>t.kr.</i>
Indvendig vedligeholdelse	0	-310
Momsafregning (forventet refusion)	-11.753.911	-12.002
Hensættelse tab debitor	8.000.000	0
Tilgodh.indskud andelskøb	3.442.500	0
Forudbet. forsikring	-150.000	-150
Periodeafgrænsningsposter	-6.336.557	0
FI 2	-27.000.000	0
Mellemregning Pengetanken	2.486.490	487
FBI (opkrævninger periodiseret)	0	-1.291
FBI boliglån	0	-38.597
FI	-216.850.567	-272.975
FBI	3.227.424	0
Depositum eksklusion	30.716	31
A conto udlæg	-4.000	0
Udlæg for Jyske Bank	-13.400	-13
Skyldig finansieringsbidrag o.l.	8.481	6
Indvendig vedligeholdelse Taastrup	201.520	0
Indvendig vedligeholdelse Vesterkøb	172.276	0
Hensat til Indv. vedlige.	141.807	0
Skyldige omkostninger	15.000	0
Skyldig selskabsskat	0	3
Handelsstandsforening	14.800	15
Skyldig ATP	11.001	4
Skyldig Feriepenge	31.222	8
Skyldig A-skat	176.917	34
Skyldig AM-bidrag	53.848	9
Skyldig lønsumsafgift	69.216	26
Skyldig løn Nr.	0	3
Uidentificerede indbetal.	6.752	0
	-244.018.467	-324.711

*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. 260 mio til Maxbank og kr. 14 mio til Vestjysk Bank.

Medlemmerne af andelsboligforeningen hæfter, jfr. vedtægternes §5, personligt og solidarisk for pantegæld samt for mellemværende med Maxbank og Vestjysk Bank.

---

*Note*

## 20 Materielle anlægsaktiver

	I alt	Vaskeri	Komm. anlæg	Nedrivn. bil	Fiberring projekt	EDB	Alarm anlæg
Anskaffelsessum primo	7.363.591	1.374.027	3.330.440	250.995	1.699.555	580.992	127.582
Årets anskaffelser	155.279	0	0	0	155.279	0	0
Årets afgang	-874.555	0	-874.555	0	0	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>6.644.315</b>	<b>1.374.027</b>	<b>2.455.885</b>	<b>250.995</b>	<b>1.854.834</b>	<b>580.992</b>	<b>127.582</b>
Akk. afskrivninger primo	3.563.775	1.341.234	1.160.630	66.924	364.288	580.992	49.707
Årets afskrivninger	594.612	32.794	247.270	124.071	177.719	0	12.758
Afskrevet vedr. årets afgang	-131.488	0	-131.488	0	0	0	0
<b>Akk. afskrivninger ultimo</b>	<b>4.026.899</b>	<b>1.374.027</b>	<b>1.276.412</b>	<b>190.995</b>	<b>542.008</b>	<b>580.992</b>	<b>62.465</b>
<b>Bogført værdi</b>	<b>2.617.416</b>	<b>0</b>	<b>1.179.473</b>	<b>60.000</b>	<b>1.312.826</b>	<b>0</b>	<b>65.117</b>

*Note*

## 21 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Gæld til tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris primo	500.000	487.490	0	1.056.000
Årets tilgang	2.000.000	5.227.424	216.850.567	0
Årets afgang	0	1.000	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.500.000</b>	<b>5.715.914</b>	<b>216.850.567</b>	<b>1.056.000</b>
Nettonedskrivning primo	1.766	0	0	39.866
Andel af årets resultat	1.816.209	0	0	0
Nedskrivning til indre værdi	0	0	0	0
Årets kursstigning	0	0	0	1106
<b>Akk. nedskrivninger ultimo</b>	<b>1.817.975</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.760</b>
<b>Bogført værdi</b>	<b>682.025</b>	<b>5.715.914</b>	<b>216.850.567</b>	<b>1.017.240</b>

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

*Note*

## 22 Andelskroneværdi

**Værdiansættelse af andelene**

Andelens 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 andelens værdi opgøres på følgende måder:

	<b>Anskaffelsesværdimetoden kr.</b>	<b>Handelsværdimetoden kr.</b>	<b>Kontantværdimetoden kr.</b>
Egenkapital ifølge balancen	410.618.132	410.618.132	410.618.132
Offentlige ejendomsvurd. 2009	0	0	415.650.000
Valuarvurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler	-625.000.000	0	-625.000.000
Ejendommenes anskaffelsessum	454.699.782	0	0
Kursregulering af prioritetsgæld	0	-376.211	-376.211
<b>Andelens værdi</b>	<b>240.317.914</b>	<b>410.241.921</b>	<b>200.891.921</b>
<b>Antal m<sup>2</sup></b>	<b>29.879</b>	<b>29.879</b>	<b>29.879</b>
<b>Beregnet andelsværdi pr. m<sup>2</sup></b>	<b>8.043</b>	<b>13.730</b>	<b>6.724</b>

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



*Note*

## 23 Andelsindskud

Andelsindskud kr. 160 pr m <sup>2</sup>	17.590 m <sup>2</sup>	x kr. 160	kr. 2.814.400
Saldo pr. 1.1.2009			
Andelsindskud kr. 360 pr m <sup>2</sup>	6.030 m <sup>2</sup>	x kr. 360	kr. 2.170.800
Saldo pr. 1.1.2009			
Andelsindskud kr. 450 pr m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	x kr. 450	kr. 495.000
Saldo pr. 1.1.2009			
Andelsindskud kr. 465 pr m <sup>2</sup>	2.938 m <sup>2</sup>	x kr. 465	kr. 1.386.630
Saldo pr. 1.1.2009			
Andelsindskud kr. 655 pr m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>	x kr. 655	kr. 91.045
Saldo pr. 1.1.2009			
Andelsindskud kr. 906 pr m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>	x kr. 906	kr. 151.302
Saldo pr. 1.1.2009			
Andelsindskud kr. 1.561 pr m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	x kr. 1.561	kr. 148.295
Saldo pr. 1.1.2009			
Andelsindskud kr. 4.366 pr m <sup>2</sup>	929 m <sup>2</sup>	x kr. 4.366	kr. 4.230.654
Saldo pr. 1.1.2009			
Andelsindskud kr. 12.000 pr m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	kr. 12.000	kr. 1.716.000
Saldo pr. 1.1.2009			
Andelsindskud kr. 13.500 pr m <sup>2</sup>	387 m <sup>2</sup>	kr. 13.500	kr. 8.100.000
Saldo pr. 1.1.2009			
xtra indskud kr. 7.500 pr m <sup>2</sup>	29.042 m <sup>2</sup>	x kr. 7.500	kr. 217.492.500
Saldo pr. 1.1.2009			
Andelsindskud kr. 13.500 pr m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	x kr. 13.500	kr. 864.000
Årets salg			
Saldo pr. 31.12.2009	29.879 m <sup>2</sup>		kr. 239.660.626