

**Andelsboligforeningen  
Bergthora  
København  
(CVR-nr. 18 49 73 87)**

**Årsrapport for 2004  
(10. regnskabsår)**

**Budget 2005**

**Administrator:**  
Boligexperten  
Vesterbrogade 24, 4.tv.  
1620 København V  
Telefon 33 22 99 41



## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 12
Budget 2005	13

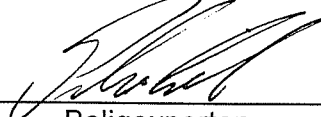
## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2004 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2005



---

Boligexperten

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2004 for Andelsboligforeningen Berghthora.


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2005



---

Erik Rasmussen                      Kim Kreutzfeldt  
(formand)                                      Flemming Nielsen

---

Christian Nemmøe

---

Lene Weber Kock

## Revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004, der aflægges efter årsregnskabsloven.

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

### 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten 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 årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke omfattet budgettal.

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 2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 3. marts 2005  
ALSØ & BREINHOLT  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2004 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen:**

#### **Boligafgift/husleje:**

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet.

#### **Øvrige indtægter og udgifter:**

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### **Balancen:**

#### **Anlægsaktiver:**

Ejendommen er optaget til kontantværdi i henhold til ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2004.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2004 Budget		2004 Regnskab	2003 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	6.870.000	Boligafgift	6.908.062	6.825.800
	682.000	Leje, beboelse	658.359	721.546
	16.000	Kælderleje, andelshavere	15.660	15.768
	12.000	Lokale, Bryggenet	12.000	12.000
	25.000	Renteindtægter	43.858	56.015
	0	Refusion, vand tidligere år	254.380	0
	2.000	Øvrige indtægter	21.949	6.400
	<u>7.607.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>7.914.268</u>	<u>7.637.529</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	1.956.000	Prioritetsrenter	1.762.152	2.106.945
	420.000	Grundskyld	413.195	385.800
	300.000	Dagrenovation	253.832	297.643
	655.400	Vandafgift	577.400	626.480
	127.300	Forsikringer	125.590	121.200
	92.800	Elforbrug	84.813	88.351
	155.000	Bryggenet	163.800	153.600
	0	Antenneregnskab	727	113.089
1	679.500	Viceværter m.v.	699.124	647.158
2	209.100	Renholdelse	211.623	199.112
3	550.000	Reparation og vedligeholdelse	427.666	658.923
4	1.050.000	Renovering i.h.t. driftsplan	117.863	597.025
5	400.000	Fundering, Gunløgsgade	1.279.315	0
	148.500	Administrationshonorar	143.468	141.456
	27.200	Revision- og regnskabsudarbejd.	28.000	25.875
6	150.000	Andre honorarer	213.305	177.644
	49.200	Kontorhold, porto og gebyrer	25.272	46.820
7	75.000	Møder og generalforsamling m.v.	63.186	57.434
8	127.000	Afskrivninger	126.553	245.216
	30.000	Øvrige udgifter	0	25.820
	<u>7.202.000</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>6.716.884</u>	<u>6.715.591</u>
	405.000	<b>Driftsresultat</b>	1.197.384	921.938
	<u>-1.177.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-1.099.528</u>	<u>-787.086</u>
	<u><u>-772.000</u></u>	<b>Årets resultat</b>	<u><u>97.856</u></u>	<u><u>134.852</u></u>

## Balance 31. december 2004

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>kr.</u>
Ejendommens værdikonto:	
Saldo 1. januar 2004	55.500.000
8 Særlige aktiver	1.220.825
Opskrivning til ejendomsværdi i henhold til årsvurdering	<u>33.079.175</u>
<b>Ejendommens værdi i alt</b>	<u>89.800.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>89.800.000</u>
Tilgodehavende boligafgift	37.592
Refusion vand, tidligere år	254.380
Forudbetalte forsikringer	102.900
Mellemregning med administrator	20.378
Mellemregning med A/B Leif	21.808
Varmeregnskab 2002/03	<u>4.142</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>441.200</u>
Forstædernes Bank, driftskonto	2.156.253
9 Forstædernes Bank, garantikonto (Bryggenet)	289.359
Garantikonto	450.791
Foreningskasse	<u>6.414</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.902.817</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.344.017</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>93.144.017</u></u>

## Balance 31. december 2004

Passiver					
Note					kr.
10	<b>Egenkapital i alt</b>				<u>53.045.958</u>
	Prioritetsgæld:	Afdrag	Indfriet	Restgæld	Kursværdi
	Nykredit 2029, 6,3828%	115.898	14.390.292	0	0
	Nykredit 2032, 5,00%	193.640	-	8.321.995	8.321.995
	Nykredit 2024, 2,7205%	367.499	-	9.258.483	9.443.652
	Nordea, 2013, 4,0018%	422.491	-	4.511.205	4.706.974
		1.099.528	14.390.292	22.091.683	22.472.621
	Nyt lån:				
	Nordea, 2013, 4,00%	-	-	15.683.000	15.962.157
		1.099.528	14.390.292	37.774.683	38.434.778
	Deposita				107.834
	Deposita, vaskeri				3.900
	Fast forudbetalt leje				4.078
	Indvendig vedligeholdelse				348.637
	Forudbetalt boligafgift				27.592
11	Vaskeriregnskab				91.972
	Varmeregnskab 2003/04:				
	Indgået aconto			1.178.330	
	Afholdte udgifter			-906.765	271.565
	Varmeregnskab 2004/05				308.308
	Uafregnede handler				220.681
	Skyldige omkostninger				278.714
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>				<u>40.098.059</u>
	<b>Passiver i alt</b>				<u>93.144.017</u>
12	Beregning af andelsværdi				
13	Eventualforpligtelse				



## Noter

---

	kr.
<b>Note 1 - Viceværter m.v.:</b>	
Løn, viceværter	579.637
Lønandel overført til vaskeri, jfr. note 11	-18.085
ATP	4.473
Lønsumsafgift, AER og elevrefusion	52.815
Husleje, kontor	24.063
Ei, kontor	5.269
Mobiltelefoner	8.209
Inventar	31.447
Kontorhold og abonnemeter	7.177
Materialer og småanskaffelser	4.119
	699.124
 <b>Note 2 - Renholdelse:</b>	
Løn til trappevask	191.660
Snerydning	5.989
Vinduespudsning, trapper	13.974
	211.623
 <b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>	
Snedker og tømrer	5.575
VVS inkl. tagrende og nedløb	92.448
Elektriker inkl. fejlfinding på gårdlys	51.539
Murer	6.875
Rensning af luftkanaler	437
Gårdanlæg inkl. sandkasse og opretning af kantsten	128.462
Låsesmed inkl. salg af nøgler	18.542
Kloak og brønde	31.316
Varmeanlæg	23.690
Dørtelefonanlæg	2.684
Indkøb af materialer	8.002
Diverse reparationer vedrørende tidligere år	21.842
Hussvamlaboratoriet	750
Duesikring	435
Vedligeholdelse af lejelejlighed	6.999
Vejvedligeholdelse	28.070
	427.666

## Noter

---

	kr.
<b>Note 4 - Renovering i.h.t. driftsplan:</b>	
Maling af trappe, Leifsgade 9	81.750
Røgalarmer	36.113
	117.863
<b>Note 5 - Fundering, Gunløgsgade:</b>	
Fundering	1.207.655
Geoteknik	68.750
Ibrugtagningstilladelse	2.910
	1.279.315
<b>Note 6 - Andre honorarer:</b>	
Plan 1, tagprojekt	93.139
Administration, tagprojekt	25.000
Administration, tagprojekt, møder og generalforsamling	21.250
Administrator, nyt andelsbevis	500
Administrator, ekspeditionsgebyr	250
Varmeregnskabshonorar	71.416
Revisor, rest vaskeriregnskab 2003	1.750
	213.305
<b>Note 7 - Møder og generalforsamling m.v.:</b>	
Generalforsamlinger	21.022
Bestyrelsesmøder	4.081
WebBestyrelser	810
Operation Dagsværk	3.260
Fastelavnsfest	3.081
Honorar, formand	11.569
Telefongodtgørelse, øvrig bestyrelse	10.000
Gaver	4.470
G/F Islands Brygge	4.893
	63.186

## Noter

---

	kr.
<b>Note 8 - Særlige aktiver:</b>	
<b>Porttelefonanlæg:</b>	
Saldo 1. januar 2004	61.274
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 366.470	-36.647
<b>Saldo 31. december 2004</b>	<b>24.627</b>
 <b>Bryggenet:</b>	
Saldo 1. januar 2004	809.156
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 899.062	-89.906
<b>Saldo 31. december 2004</b>	<b>719.250</b>
 Afskrivninger i alt	 <b>126.553</b>
 <b>Vaskerianlæg:</b>	
Saldo 1. januar 2004	556.440
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 794.916	-79.492
<b>Saldo 31. december 2004</b>	<b>476.948</b>
 Afskrives over vaskeriregnskabet, jfr. note 11	
 <b>Særlige aktiver i alt</b>	 <b>1.220.825</b>

**Note 9 - Garantikonto:**

Foreningen har stillet garanti overfor Foreningen Bryggenet på oprindelig kr. 280.800.

Pengene er indsat på foreningens konto i Forstædernes Bank.

## Noter

---

	kr.
<b>Note 10 - Egenkapital:</b>	
Andelsindskud, 17.469 m <sup>2</sup> a kr. 300	5.240.700
Salg af andele, <u>179</u> m <sup>2</sup> a kr. 300	53.700
	5.294.400
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. januar 2004	18.504.344
Årets opskrivning	33.079.175
	51.583.519
Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. januar 2004	-878.097
Årets kursregulering	218.002
	-660.095
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2004	-2.938.922
Omprioritering, kursregulering	-1.468.579
Omprioritering, omkostninger	-28.263
Merværdi, solgte andele	64.608
Indvendig vedligeholdelse, solgte andele	1.906
Årets afdrag prioritetsgæld	1.099.528
Årets driftsresultat	97.856
	-3.171.866
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>53.045.958</b>

## Noter

---

		kr.
<b>Note 11 - Vaskeriregnskab:</b>		
Saldo 1. januar 2004		-8.542
Vaskeriindtægter		280.251
Vaskepulver m.v.	32.506	
El	31.274	
Vinduespudsning	3.900	
Rengøring	18.085	
Service	5.790	
Reparationer	6.275	
Småanskaffelser	165	
Revision	2.250	
	100.245	
Afskrivninger, jfr. note 8	79.492	-179.737
		91.972

### Note 12 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital ifølge balancen		53.045.958
Værdiregulering		-26.573.958
Reguleret egenkapital		26.472.000
Andelsindskud		5.294.400
Andelskronens værdi =	$\frac{26.472.000}{5.294.400} =$	5,00

Andelskronens værdi pr. 31. december 2003, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 2,39.

For en lejlighed på 62 m<sup>2</sup> kan andelsværdien beregnes således:

$$62 \text{ m}^2 \times \text{indskud kr. } 300 = 18.600 \times 5,00 = 93.000.$$

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2004 fastsættes til 5,00, gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

## Noter

---

**Note 13 - Eventualforpligtelser:****Note i tidligere årsrapporter:**

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **23** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består derfor fortsat.

Vi skal gøre opmærksom på, at størrelsen af skattekravet for nærværende ikke kan opgøres, og at der ikke er afsat skyldig skat i det foreliggende regnskab.

Vi skal således tage forbehold for skattekravets størrelse indtil retstilstanden er afklaret.

**Supplerende note i nærværende årsrapport:**

Efter at Landsskatteretten den 9. december 2004 har afsagt en kendelse, hvor en forening bliver opløst og ejendommen afhændet og hvor man beskatter stigningen i ejendommens værdi helt tilbage fra stiftelsestidspunktet f.s.v.a. arealer, som på et eller andet tidspunkt har været benyttet erhvervsmæssigt, har Københavns Skatteforvaltning ligeledes rejst krav om beskatning helt tilbage til stiftelsestidspunktet i visse af de foreninger, der har haft almindelig ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Denne nye praksis er ligeledes påklaget til Landsskatteretten.

---ooOoo---

Vi skal fortsat gøre opmærksom på, at størrelsen af eventuelle skattekrav for nærværende ikke kan opgøres, og at der ikke er afsat skyldig skat i det foreliggende regnskab.

Der tages derfor fortsat forbehold for skattekravets størrelse, indtil retstilstand er afklaret.

## Budget for året 2005

	Regnskab 2004	Budget 2005
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift	6.908.062	7.014.000
Leje, beboelse	658.359	608.000
Kælderleje, andelshavere	15.660	16.000
Lokale, Bryggenet	12.000	12.000
Renteindtægter	43.858	25.000
Refusion af vand, tidligere år	254.380	0
Øvrige indtægter	21.949	1.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.914.268</b>	<b>7.676.000</b>
<b>UDGIFTER:</b>		
Prioritetsrenter	1.762.152	1.574.000
Grundskyld	413.195	525.000
Dagrenovation	253.832	281.000
Vandafgift	577.400	500.000
Forsikringer	125.590	130.000
Elforbrug	84.813	88.000
Bryggenet	163.800	164.000
Antenneregnskab	727	0
Viceværter m.v.	699.124	750.000
Trappevask m.v.	211.623	225.000
Reparation og vedligeholdelse	427.666	1.500.000
Renovering i.h.t. driftsplan	117.863	3.200.000
Fundering, Gunløgsgade	1.279.315	0
Administrationshonorar	143.468	148.000
Revision- og regnskabsudarbejdelse	28.000	29.000
Andre honorarer	213.305	75.000
Kontorhold, porto og gebyrer	25.272	50.000
Møder og generalforsamling m.v.	63.186	75.000
Afskrivninger	126.553	127.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>6.716.884</b>	<b>9.441.000</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.197.384</b>	<b>-1.765.000</b>
Afdrag på prioritetsgæld	-1.099.528	-1.021.000
<b>Årets resultat</b>	<b>97.856</b>	<b>-2.786.000</b>

### Budgetforudsætninger:

I ovennævnte budget er der ikke indregnet stigning i boligafgiften.  
Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 5%.  
Eventuel nyomlægning af lån er ikke indregnet i budgettet.