



**Andelsboligforeningen
Bergthora
København**

**Regnskab 1996
(2. regnskabsår)**

Budget 1997

**Administrator
ANDELS-GRUPPEN
Kvægtorvsgade 1
1710 København V
Telefon 31 24 55 33**

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 1996

<u>Note</u>	<u>Realiseret</u>	<u>Budget</u>
<u>INDTÆGTER:</u>		
Boligafgift	4.908.405	4.815.200
Leje, beboelse	1.073.471	1.522.700
Renter	134.703	63.200
Øvrige indtægter	<u>90.804</u>	<u>11.800</u>
INDTÆGTER I ALT	<u>6.207.383</u>	<u>6.412.900</u>
<u>UDGIFTER:</u>		
1 Prioritetsrenter	2.183.927	2.184.400
Øvrige renter og provision	36.488	40.500
Lønninger	374.874	400.000
2 Ejendomsskatter	959.627	959.700
El	44.172	36.600
Forsikringer	124.411	129.500
Brandbidrag	97.048	122.400
Renholdelse	240.900	170.500
Copy-dan	9.298	0
Administration	183.600	183.500
Revisionshonorar	19.800	19.800
3 Andre honorarer	200.514	120.000
Kontorhold, porto og gebyrer	43.233	50.000
Møde- og foreningsomkostninger ...	41.288	50.000
4 Reparation og vedligeholdelse	588.001	1.400.000
5 Afskrivninger	64.816	28.100
Selskabsskat	176.372	250.000
Grundejernes Investeringsfond	<u>217.040</u>	<u>0</u>
UDGIFTER I ALT	<u>5.605.409</u>	<u>6.145.000</u>
DRIFTSRESULTAT	<u>601.974</u>	<u>267.900</u>
1 Afdrag på prioritetsgæld	<u>-125.168</u>	<u>-125.200</u>
NETTORESULTAT	<u>476.806</u>	<u>142.700</u>
=====	=====	=====

BALANCE PR. 31. DECEMBER 1996AKTIVERNote

6	Ejendommens værdi	32.628.291
5	Særlige aktiver	555.268
	Tilgodehavende boligafgift	56.707
	Tilgodehavende A/B Leif	5.852
	Mellemregning administrator	4.664
	Gældsbreve	8.558
	Andre tilgodehavender	2.730
	Forudbetalte omkostninger	24.526
	Bank	3.945.988
	Foreningskasse	<u>5.926</u>
	AKTIVER I ALT	37.238.510
	=====	=====

PASSIVER

7	EGENKAPITAL I ALT	6.049.081

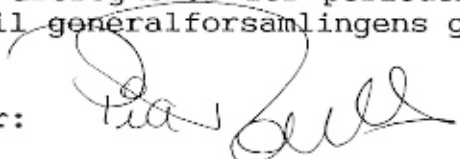
	HENSÆTTELSER I ALT	2.500.000

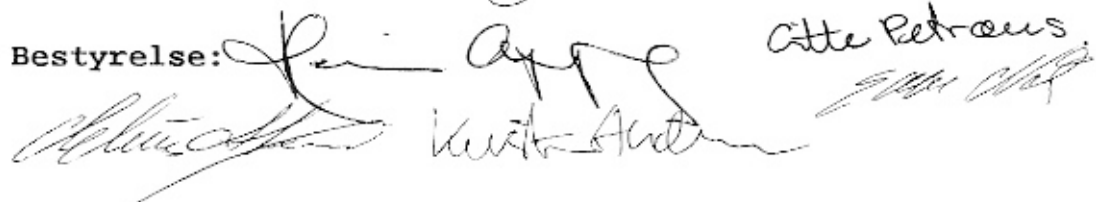
1	Prioritetsgæld	26.871.778
	Forudbetalt boligafgift	41.819
	Fast forudbetalt leje	238.360
	Deposita	226.023
	Indvendig vedligeholdelse	502.789
	Varmeregnskab 1996/97:	
	A conto betaling	269.712
	Forbrug	<u>-134.924</u>
	Skyldige omkostninger	<u>673.872</u>
	GÆLD I ALT	28.689.429

	PASSIVER I ALT	37.238.510
	=====	=====
8	Sikkerhedsstillelse og kautionsforpligtelse.	
9	Andelsværdi.	

PÅTEGNINGER

Foranstående årsregnskab for perioden 1. januar- 31. december 1996 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator: 

Bestyrelse: 

REVISIONSPÅTEGNING

Vi har revideret det af bestyrelsen for A/B Bergthora aflagte årsregnskab for 1996.

Den udførte revision:

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet om årsregnskabets information som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion:

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik, lovgivningen samt foreningens vedtægter, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt resultatet.

København, den 20. februar 1997

Alsø & Breinholt A/S

statsautoriserede revisorer


Finn L. Jacobsen
statsautoriseret revisor

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 1 - Prioritetsrenter/prioritetsgæld:

<u>Långiver, rentesats</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Oprindelig</u>
Nykredit, 9%	1.502.927	125.168	15.521.778	15.815.000
Sælgerpantebrev, 6%	389.100	0	6.485.000	6.485.000
Sælgerpantebrev, 6%	291.900	0	4.865.000	4.865.000
	2.183.927	125.168	26.871.778	
	=====	=====	=====	

Sælgerpantebrev på kr. 6.485.000 er afdragsfrit indtil 1. januar 2005, hvor det forfalder til indfrielse.

Sælgerpantebrev på kr. 4.865.000 er afdragsfrit indtil 1. januar 2000, hvor det forfalder til indfrielse.

Note 2 - Ejendomsskatter incl. vandforbrug:

Ejendommens vandforbrug betales via ejendomsskatterne. Nedenstående oversigt viser vandforbrug samt udgifter incl. vandafgift.

1994, vandforbrug 12.607 m ³	325.977
1995, vandforbrug 13.614 m ³	371.822
1996, vandforbrug 15.798 m ³	414.341

Note 3 - Andre honorarer:

Varmeregnskab, Clorius 1994/95	46.706
Varmeregnskab, Clorius 1995/96	48.208
Varmeregnskab, Andels-Gruppen	26.850
Lejekontrakter, Andels-Gruppen	2.750
Ejendomsinspektør	75.200
Vurdering af lejlighed	800

	200.514
	=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:

Snedker og tømrer		194.611
VVS/kloak		159.828
Elektriker		108.578
Badeværelser		282.212
Murer		1.034
Maler		3.272
Glarmester		8.283
Gårdanlæg		45.514
Låsesmed		2.714
Varmeanlæg		13.396
Porttelefonanlæg		6.611
Antenneanlæg		400
Indkøb af materialer		45.726
Småanskaffelser		15.134
Skadedyrsbekæmpelse		688
		<u>888.001</u>
Anvendt hensættelse fra 1995		<u>-300.000</u>
		588.001
Større arbejder:		
Renovering af karnapaltaner	571.125	
Etablering af cykelkælder	<u>272.500</u>	843.625
Overført til ejendommens værdi		<u>-843.625</u>
		588.001
		=====

Note 5 - Særlige aktiver:

Porttelefonanlæg:

Saldo den 1. januar 1996		252.656
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 280.729		<u>-28.073</u>
		224.583
Tilgang i 1996, anskaffelsessum		45.600
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 45.600		<u>-4.560</u>
Saldo den 31. december 1996		<u>265.623</u>
		=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 5 - Særlige aktiver (fortsat):

Antenneanlæg:

Anskaffelsessum	300.000
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 300.000	<u>-30.000</u>
Saldo den 31. december 1996	270.000 =====

Traktor og fejmaskine:

Anskaffelsessum	21.828
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 21.828	<u>-2.183</u>
Saldo den 31. december 1996	19.645 =====

Note 6 - Ejendommens værdi:

Ejendommens bogførte værdi 1. januar 1996	31.784.666
Forbedringer i 1996, jf. note 4	<u>843.625</u>
	32.628.291 =====

Ejendommens værdi i henhold til seneste offentlige vurdering pr. 1. januar 1996 udgør kr. 46.150.000.

Note 7 - Egenkapital:

Andelsindskud, 14.593 m ² a 300 kr.	4.377.900
Salg af andele, 819 m ² a 300 kr.	<u>245.700</u>
Andelsindskud, 15.412 m ² a 300 kr.	4.623.600

Gevinst- og tabskonto:

Saldo den 1. januar 1996	654.286	
Andelsværdi, solgte andele	25.110	
Indvendig vedligeholdelse, solgte andele	63.743	
Indkommet fra særmoderniseringer	80.368	
Årets driftsresultat	<u>601.974</u>	<u>1.425.481</u>
		6.049.081 =====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og kautionsforpligtelse:

Til sikkerhed for sælgerpantebrev på kr. 4.865.000 til Ejendoms-selskabet Norden er der stillet bankgaranti i Unibank på kr. 5.400.000. Garantien skal ifølge skødet gælde i hele pantebrevets løbetid.

Foreningen har kautioneret for et medlems indskudslån for kr. 42.341.

Note 9 - Beregning af andelsværdi pr. 31. december 1996 i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra a:

Ejendommens akkumulerede anskaffelsessum inkl. omkostninger	32.628.291
Ejendommens bogførte værdi, jf. note 6 ..	<u>-32.628.291</u>
	0
Egenkapital jf. note 7	<u>6.049.081</u>
Reguleret egenkapital	6.049.081 =====
Andelsindskud	4.623.600 =====
Andelskronens værdi: <u>6.049.081</u>	
4.623.600	1,31 =====

Andelskronens værdi pr. 31. december 1995 var kr. 1,15.

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget for 1. januar – 31. december 1997

	Regnskab 1996	Budget 1997	Prognose 1998	Prognose 1999	Prognose 2000
Indtægter					
Boligafgift	4.908.405	5.000.200	5.100.200	5.202.200	5.306.200
Leje, beboelse	1.073.471	1.332.000	1.332.000	1.332.000	1.332.000
Renter	134.703	59.300	63.900	69.300	73.500
Øvrige indtægter	90.804	20.000	20.000	20.000	20.000
Indtægter i alt	6.207.383	6.411.500	6.516.100	6.623.500	6.731.700
Udgifter					
Prioritetsrenter	2.183.927	2.091.600	2.052.000	2.038.100	2.022.800
Øvrige renter og provision	36.488	40.500	40.500	40.500	40.500
Lønninger	374.874	400.000	420.000	441.000	463.100
Ejendomsskatter	959.627	951.300	998.900	1.048.800	1.101.200
El	44.172	46.400	48.700	51.100	53.700
Forsikringer	124.411	130.600	137.100	144.000	151.200
Brandbidrag	97.048	101.900	0	0	0
Renholdelse	240.900	252.900	265.500	278.800	292.700
Copy-Dan	9.298	0	0	0	0
Administration	183.600	193.500	203.200	213.400	224.100
Revision og regnskab	19.800	20.000	21.000	22.100	23.200
Andre honorarer	200.514	160.000	168.000	176.400	185.200
Kontorhold mv.	43.233	50.000	52.500	55.100	57.900
Foreningsomkostninger	41.288	75.000	78.800	82.700	86.800
Reparation og vedligeholdelse	588.001	1.400.000	1.470.000	1.543.500	1.620.700
Gårdlav	0	50.000	50.000	50.000	50.000
Afskrivninger	64.816	64.800	64.800	64.800	64.800
Grundejernes Investeringsfond	217.040	0			
Selskabsskat	176.372	0			
Udgifter i alt	5.605.409	6.028.500	6.071.000	6.250.300	6.437.900
Driftsresultat	601.974	383.000	445.100	373.200	293.800
Afdrag på prioritetsgæld	125.168	136.800	149.600	163.500	178.700
Nettoresultat	476.806	246.200	295.500	209.700	115.100
Andre likviditetspåvirkninger					
Afskrivninger	64.816	64.800	64.800	64.800	64.800
Likviditetsforskydning	541.622	311.000	360.300	274.500	179.900
Likviditet primo		3.951.914	4.262.914	4.623.214	4.897.714
Likviditet ultimo	3.951.914	4.262.914	4.623.214	4.897.714	5.077.614

Budgetforudsætninger

Der er i budgettet for 1997 ikke indregnet stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 5%.

I prognoserne for 1998-2000 er boligafgiften fremskrevet med 2% årligt.

Renovering af tag og vinduer er ikke indregnet i budgettet.