

**Andelsboligforeningen
Bergthora
København**

**Regnskab 1998
(4. regnskabsår)**

Budget 1999

Administrator
Kuben Ejendomsadministration A/S
Ragnagade 7
2100 København Ø
Telefon 88 33 22 11



Statsaut. revisorer:
Bendt Breinholt
Anders Storm Hansen
Per Winther

Alsø & Breinholt
Statsaut. revisionsaktieselskab
Roskildevej 39
DK-2000 Frederiksberg

Tlf. (+45) 36 44 20 66
Fax (+45) 36 44 20 88
E-mail: mail@ab.dk
Bankkonto: Jyske Bank 5010 112751-7
Reg nr. 184.126

Internationalt repræsenteret
gennem Alliot Group,
et verdensomspændende
netværk af uafhængige
firmaer

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 1998

| <u>Note</u> | | <u>Realiseret</u> | <u>Budget</u> |
|-------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| | <u>INDTÆGTER:</u> | | |
| | Boligafgift | 5.563.901 | 5.176.000 |
| | Leje, beboelse | 1.111.364 | 1.100.000 |
| | Renter | 109.409 | 25.000 |
| | Øvrige indtægter | <u>36.157</u> | <u>30.000</u> |
| | INDTÆGTER I ALT | <u>6.820.831</u> | <u>6.331.000</u> |
| | <u>UDGIFTER:</u> | | |
| 1 | Prioritetsrenter | 2.090.428 | 2.005.200 |
| | Renter byggelån og provision | 145.745 | 38.500 |
| | Lønninger | 477.382 | 419.500 |
| 2 | Ejendomsskatter | 1.060.268 | 1.060.300 |
| | El | 59.697 | 51.900 |
| | Forsikringer | 121.362 | 169.900 |
| | Renholdelse | 89.546 | 188.400 |
| | Administration | 198.000 | 198.000 |
| | Revisionshonorar | 21.000 | 21.000 |
| 3 | Andre honorarer | 103.954 | 160.000 |
| | Kontorhold, porto og gebyrer | 58.481 | 54.000 |
| | Møde- og foreningsomkostninger ... | 27.095 | 75.000 |
| 4 | Reparation og vedligeholdelse | 593.608 | 1.150.000 |
| 5 | Tag | 7.973.198 | 500.000 |
| 6 | Afskrivninger | 34.816 | 34.800 |
| | Selskabsskat | 39.390 | 0 |
| | G/F Islands Brygge, kontingent ... | 136.221 | 0 |
| | Grundejernes Investeringsfond | <u>116.245</u> | <u>0</u> |
| | UDGIFTER I ALT | <u>13.346.436</u> | <u>6.126.500</u> |
| | DRIFTSRESULTAT | <u>-6.525.605</u> | <u>204.500</u> |
| 1 | Afdrag på prioritetsgæld | <u>-201.168</u> | <u>-181.400</u> |
| | NETTORESULTAT | <u>-6.726.773</u> | <u>23.100</u> |
| | ===== | ===== | ===== |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 1998

| <u>Note</u> | <u>AKTIVER</u> | |
|-------------|--|-------------------|
| 7 | Ejendommens værdi | 46.150.000 |
| 6 | Særlige aktiver | 425.636 |
| | Tilgodehavende boligafgift | 62.843 |
| | Andre tilgodehavender | 500 |
| | Bank, driftskonto | 2.312.861 |
| | Bank, aftalekonto | <u>3.530.609</u> |
| | AKTIVER I ALT | 52.482.449 |
| | ===== | ===== |
| | <u>PASSIVER</u> | |
| 8 | EGENKAPITAL I ALT | <u>7.993.784</u> |
| | HENSÆTTELSER I ALT | <u>5.400.000</u> |
| 1 | Prioritetsgæld | 26.565.852 |
| | Forudbetalt boligafgift | 15.484 |
| | Forudbetalt leje | 192.656 |
| | Fast forudbetalt leje | 4.078 |
| | Deposita | 176.908 |
| | Indvendig vedligeholdelse | 568.479 |
| | Varmeregnskab 1998/99: | |
| | A conto betaling | 272.348 |
| | Forbrug | <u>-189.894</u> |
| | Antenneregnskab | 24.600 |
| | Byggelån | 10.480.414 |
| | Skyldige omkostninger | <u>977.740</u> |
| | GÆLD I ALT | 39.088.665 |
| | ===== | ===== |
| | PASSIVER I ALT | 52.482.449 |
| | ===== | ===== |
| 9 | Sikkerhedsstillelse og kautionsforpligtelse. | |
| 10 | Andelsværdi. | |

PÅTEGNINGER

Foranstående årsregnskab for perioden 1. januar - 31. december 1998 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator: *Lau Bæk*

Bestyrelse:

Oluf Skindgaard & Jørgen Hansen

REVISIONSPÅTEGNING

Vi har revideret det af bestyrelsen for A/B Bergthora aflagte årsregnskab for 1998.

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 24. marts 1999

Alsø & Breinholt
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Per Winther

Per Winther
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, 8% | 532.532 | 44.020 | 0 | 15.530.000 |
| Nykredit, 7,1812% .. | 876.896 | 157.148 | 15.215.852 | 15.373.000 |
| Sælgerpantebrev, 6% | 389.100 | 0 | 6.485.000 | 6.485.000 |
| Sælgerpantebrev, 6% | 291.900 | 0 | 4.865.000 | 4.865.000 |
| | 2.090.428 | 201.168 | 26.565.852 | |
| | ===== | ===== | ===== | |

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 |
| 1997, vandforbrug 16.203 m ³ | 424.997 |
| 1998, vandforbrug 17.921 m ³ | 492.347 |
| | ----- |

Note 3 - Andre honorarer:

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Varmeregnskab, Kuben | 12.000 |
| Ventelisteadministration, Kuben | 15.000 |
| Advokatsalær | 3.805 |
| Ejendomsinspektør | 57.375 |
| Registreringer, Bryggen | 11.524 |
| Ekstraarbejde 1997, revisor | 4.250 |
| | ----- |
| | 103.954 |
| | ===== |

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:

| | | |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|
| Snedker og tømrer | | 97.541 |
| VVS/kloak | | 189.162 |
| Elektriker | | 52.679 |
| Murer | | 12.346 |
| Maler | | 1.335 |
| Glarmester | | 1.985 |
| Låsesmed | | 17.657 |
| Skorstene | | 55.500 |
| Varmeanlæg | | 23.953 |
| Gårdlav | | 39.010 |
| Indkøb af materialer | | 11.418 |
| Småanskaffelser | | 16.758 |
| Skadedyrsbekæmpelse | | 5.313 |
| Tømning lofter mv. | | <u>68.951</u> |
| | | 593.608 |
| Større arbejder: | | |
| Renovering af karnapaltaner | 104.625 | |
| Færdiggørelse af cykelkælder | <u>57.470</u> | 162.095 |
| Overført til ejendommens værdi | | <u>-162.095</u> |
| | | 593.608 |
| | | ===== |

Note 5 - Tag:

| | | |
|---|--|-------------------|
| Tagrenovering, Enemærke og Petersen | | 9.587.338 |
| Arkitekthonorar, Plan 1 | | 792.374 |
| Byggeadministration | | 183.750 |
| Entrepriseforsikring | | 35.395 |
| Udbudsmateriale | | 28.574 |
| Revision af byggesag | | <u>3.500</u> |
| | | 10.630.931 |
| Overført til ejendommens værdi, 25% | | <u>-2.657.733</u> |
| Udgiftsført | | 7.973.198 |
| | | ===== |

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 6 - Særlige aktiver:

Porttelefonanlæg:

| | |
|---|------------------|
| Saldo den 1. januar 1998 | 232.990 |
| Afskrivning, 10% p.a. af kr. 326.329 | <u>-32.633</u> |
| Saldo den 31. december 1998 | 200.357 ===== |

Antenneanlæg:

| | |
|---|------------------|
| Saldo den 1. januar 1998 | 240.000 |
| Afskrivning, 10% p.a. af kr. 300.000 | <u>-30.000</u> |
| Saldo den 31. december 1998 | 210.000 ===== |

Afskrives over antenneregnskabet.

Traktor og fejmaskine:

| | |
|---|-----------------|
| Saldo den 1. januar 1998 | 17.462 |
| Afskrivning, 10% p.a. af kr. 21.828 | <u>-2.183</u> |
| Saldo den 31. december 1998 | 15.279 ===== |

Note 7 - Ejendommens værdi:

| | |
|---|---------------------|
| Ejendommens bogførte værdi 1. januar 1998 | 32.897.107 |
| Forbedringer i 1998, jf. note 4 | 162.095 |
| Forbedringsandel, tag, jf. note 5 | 2.657.733 |
| Opskrivning til kontant ejendomsværdi ... | <u>10.433.065</u> |
| | 46.150.000 ===== |

Ejendommens værdi i henhold til seneste offentlige vurdering pr. 1. januar 1998 udgør kr. 46.150.000.

Ejendommens akkumulerede anskaffelseskost pr. 31. december 1998 udgør kr. 36.716.935.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 8 - Egenkapital:

| | |
|---|---------------|
| Andelsindskud, 15.858 m ² a 300 kr. | 4.757.400 |
| Salg af andele, 126 m ² a 300 kr. | <u>37.800</u> |
| Andelsindskud, 15.984 m ² a 300 kr. | 4.795.200 |

Gevinst- og tabskonto:

| | | |
|---|-------------------|------------------|
| Saldo den 1. januar 1998 | 2.133.775 | |
| Indvendig vedligeholdelse solgte andele . | 32.848 | |
| Andelsværdi solgte andele | 17.010 | |
| Indbetalt fra særmoderniseringer | 16.281 | |
| Låneomkostninger ved omprioritering | -8.790 | |
| Opskrivning af ejendommens værdi | 10.433.065 | |
| Hensættelse til vedligeholdelse | -2.900.000 | |
| Årets driftsresultat | <u>-6.525.605</u> | <u>3.198.584</u> |
| | | <u>7.993.784</u> |
| | | ===== |

Note 9 - Sikkerhedsstillelse og kautionforpligtelse:

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 oprindel-
lig kr. 42.341.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 10 - Beregning af andelsværdi pr. 31. december 1998 i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra c:

| | | |
|--|--------------------|---------------------------|
| Egenkapital ifølge balance | | 7.993.784 |
| Regulering af prioritetsgæld: | | |
| Prioritetsgæld jf. note 1 | 26.565.852 | |
| Prioritetsgæld til kursværdi | <u>-26.816.352</u> | <u>-250.500</u> |
| Reguleret egenkapital pr. 31. december 1998 | | 7.743.284 ===== |
| Andelsindskud | | 4.795.200 ===== |
| Andelskronens værdi: <u>7.743.284</u> | | |
| 4.795.200 | | 1,61 ===== |
| Andelskronens værdi pr. 31. december 1997 var kr. 1,45. | | |

$$\text{Andel} = \text{m}^2 \cdot 300 \text{ kr} \cdot 1,61$$

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget for 1. januar – 31. december 1999

| | Regnskab 1998 | Budget 1999 | Prognose 2000 | Prognose 2001 | Prognose 2002 |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Indtægter | | | | | |
| Boligafgift | 5.563.901 | 5.928.600 | 6.047.200 | 6.168.100 | 6.291.500 |
| Leje, beboelse | 1.111.364 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Renter | 109.409 | 25.000 | 64.100 | 58.500 | 52.700 |
| Øvrige indtægter | 36.157 | 30.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| Indtægter i alt | 6.820.831 | 6.983.600 | 7.131.300 | 7.246.600 | 7.364.200 |
| Udgifter | | | | | |
| Prioritetsrenter | 2.090.428 | 1.835.000 | 1.525.600 | 1.506.800 | 1.486.600 |
| Ydelse nyt lån, anslået | | 910.000 | 1.450.000 | 1.450.000 | 1.450.000 |
| Byggelånsrenter og provision | 145.745 | 438.500 | 0 | 0 | 0 |
| Lønninger | 477.382 | 501.300 | 526.400 | 552.700 | 580.300 |
| Ejendomsskatter | 1.060.268 | 1.126.200 | 1.182.500 | 1.241.600 | 1.303.700 |
| El | 59.697 | 62.700 | 65.800 | 69.100 | 72.600 |
| Forsikringer | 121.362 | 127.400 | 133.800 | 140.500 | 147.500 |
| Renholdelse | 89.546 | 94.000 | 98.700 | 103.600 | 108.800 |
| Administration | 198.000 | 198.000 | 207.900 | 218.300 | 229.200 |
| Revision og regnskab | 21.000 | 22.100 | 23.200 | 24.400 | 25.600 |
| Andre honorarer | 103.954 | 160.000 | 168.000 | 176.400 | 185.200 |
| Kontorhold mv. | 58.481 | 61.400 | 64.500 | 67.700 | 71.100 |
| Foreningsomkostninger | 27.095 | 75.000 | 78.800 | 82.700 | 86.800 |
| Reparation og vedligeholdelse | 593.608 | 1.100.000 | 1.100.000 | 1.100.000 | 1.100.000 |
| Tag | 7.973.198 | 500.000 | 500.000 | 500.000 | 500.000 |
| Afskrivninger | 34.816 | 34.800 | 34.800 | 34.800 | 34.800 |
| Skat og GI | 155.635 | | | | |
| G/F Islands Brygge, kontingen | 136.221 | 143.000 | 143.000 | 143.000 | 143.000 |
| Udgifter i alt | 13.346.436 | 7.389.400 | 7.303.000 | 7.411.600 | 7.525.200 |
| Driftsresultat | -6.525.605 | -405.800 | -171.700 | -165.000 | -161.000 |
| Afdrag på prioritetsgæld | 201.168 | 223.000 | 239.500 | 257.100 | 276.000 |
| Nettoresultat | -6.726.773 | -628.800 | -411.200 | -422.100 | -437.000 |
| Andre likviditetspåvirkninger | | | | | |
| Afskrivninger | 34.816 | 34.800 | 34.800 | 34.800 | 34.800 |
| Likviditetsforskydning | | -594.000 | -376.400 | -387.300 | -402.200 |
| Likviditet primo | | 4.869.230 | 4.275.230 | 3.898.830 | 3.511.530 |
| Likviditet ultimo | 4.869.230 | 4.275.230 | 3.898.830 | 3.511.530 | 3.109.330 |

Budgetforudsætninger

Der er i budgettet for 1999 ikke indregnet stigning i boligafgiften.

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

I prognoserne for 2000-2002 er boligafgiften fremskrevet med 2% årligt.

Ydelse på nyt kreditforeningslån til tagrenovering og indfrielse af pantebrev til Norden er anslået.