

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

**Årsrapport for 2006
(12. regnskabsår)**

Budget 2007

Administrator:

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 12,4.

1620 København V.

Telefon 33 22 99 41



Alsø & Breinholt
Statsaut. revisionsaktieselskab
Roskildevej 39
DK-2000 København F

Tlf.: (+45) 36 44 20 66
Fax: (+45) 36 44 20 88
E-mail: mail@ab.dk
www.ab.dk

Forstædernes Bank: 5476 2027251
IBAN DK6854760002027251
SWIFT FBBKDKKK
CVR-nr. 27 35 70 24

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

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 11
Budget 2007	12

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2006 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. april 2007



Boligexperten Administration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2006 for Andelsboligforeningen Bergthora.

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.

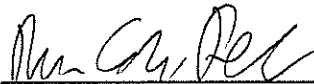
Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

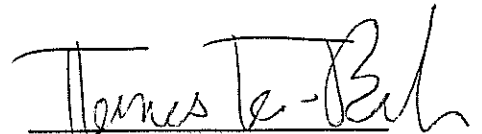
København, den 1. april 2007



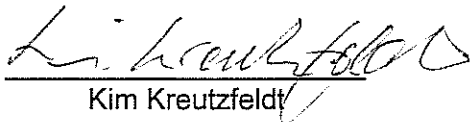
Martin Banke Jensen



Rasmus Strange Petersen
(formand)



Thomas Ter-Borch



Kim Kreutzfeldt



Katrine Skaar

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bergthora.

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen 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 en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort 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 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 udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. april 2007
ALSØ & BREINHOLT
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2006 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 valuarvurdering foretaget den 13. marts 2007 af valuar Jytte Bille, Jytte Bille Erhverv ApS, Postboks 520, 4200 Slagelse.

Der afskrives 10% p.a. på de særlige aktiver, hvorimod der ikke afskrives på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominel 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	2006 Budget		2006 Regnskab	2005 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	6.712.000	Boligafgift	6.793.761	7.025.701
	484.000	Leje, beboelse	462.275	541.066
	16.000	Kælderleje, andelshavere	6.480	15.984
	12.000	Lokale, Bryggenet	12.000	12.000
	10.000	Renteindtægter	30.012	35.468
	1.000	Øvrige indtægter	0	13.377
	<u>7.235.000</u>	Indtægter i alt	<u>7.304.528</u>	<u>7.643.596</u>
		UDGIFTER:		
	1.447.000	Prioritetsrenter	1.488.625	1.550.546
	450.000	Grundskyld	450.629	427.139
	286.000	Dagrenovation	286.459	283.803
	0	Vandafgift	0	680.390
	135.000	Forsikringer	140.215	129.077
	72.000	Elforbrug	103.328	69.307
	175.000	Bryggenet	171.600	171.600
1	775.000	Viceværter m.v.	920.401	763.711
2	290.000	Renholdelse	294.398	277.362
3	4.500.000	Reparation og vedligeholdelse i henh	2.748.218	1.428.462
	0	Renovering i.h.t. driftsplan	0	2.197.785
	148.000	Administration	150.580	145.908
	30.000	Revision og regnskab	30.000	29.000
4	100.000	Andre honorarer	124.899	158.712
	50.000	Kontorhold, porto og gebyrer	44.574	29.325
5	75.000	Møde- og foreningsomkostninger	39.765	73.443
6	129.000	Afskrivninger	89.906	114.533
	5.000	Tomgang på lejeboliger	0	14.362
	<u>8.667.000</u>	Udgifter i alt	<u>7.083.597</u>	<u>8.544.465</u>
	-1.432.000	Driftsresultat	220.931	-900.869
	<u>1.148.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>1.102.491</u>	<u>1.055.497</u>
	<u><u>-2.580.000</u></u>	Årets resultat	<u><u>-881.560</u></u>	<u><u>-1.956.366</u></u>

Balance pr. 31. december 2006

Note	Aktiver	kr.
	Ejendommens værdikonto:	
	Saldo 1. januar 2006	261.000.000
6	Afskrivning på særlige aktiver	-191.330
	Opskrivning til valuar vurdering	34.191.330
	Ejendommens værdi	295.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2006, kr.193.000.000)	
	Anlægsaktiver i alt	295.000.000
	Forudbetalt forsikring	94.344
	Varmeregnskab 2005/06:	26.175
	Vand 2006/07	
	Afholdte udgifter	249.543
	A contobidrag	-151.781
	Mellemregning med A/B Leif	61.718
	Andre tilgodehavender	16.866
	Tilgodehavender	296.865
	Forstædernes Bank, driftskonto	1.265.668
7	Forstædernes Bank, garantikonto (Bryggenet)	296.638
	Forstædernes Bank, deponeringskonto	56.029
	Foreningskasse	766
	Mellemregning med administrator	999.698
	Likvide beholdninger	2.618.799
	Omsætningsaktiver i alt	2.915.664
	Aktiver i alt	297.915.664

Balance pr. 31. december 2006

Passiver					
Note					kr.
8	Egenkapital				<u>261.226.471</u>
		Restgæld		Restgæld	Kursværdi
	Prioritetsgæld:	1/1 2006	Afdrag	31/12 2006	31/12 2006
RT	Nykredit, 2024 - 2,5097%	8.846.144	377.021	8.469.123	8.464.887
	Nordea, 2013 - 4,0018%	4.071.552	457.513	3.614.039	3.628.563
	Nordea, 2013 - 4,0000%	15.683.000	0	15.683.000	15.207.807
	Nordea, 2025 - 4,1907%	8.133.000	267.957	7.865.043	7.596.999
		<u>36.733.696</u>	<u>1.102.491</u>	<u>35.631.205</u>	<u>34.898.256</u>
	*) Ovennævnte lån mærket RT er et rentetilpasningslån				
	Deposita				76.564
	Deposita, vaskeri				3.900
	Indvendig vedligeholdelse				235.603
9	Vaskeriregnskab				13.310
	Vandregnskab 2005/06:				
	Indgået a conto				447.921
	Vandudgifter				<u>-342.468</u>
	Varmeregnskab 2006/07:				
	Indgået a conto				300.229
	- Afholdte udgifter				<u>-198.841</u>
	Mellemregninger med beboerne				30.292
	Uafregnede handler				1.005.707
	Skyldige omkostninger				<u>218.720</u>
	Gældsforpligtelser i alt				<u>36.689.193</u>
	Passiver i alt				<u>297.915.664</u>
10	Beregning af andelsværdi				
11	Eventualforpligtelse				

Noter

	kr.
Note 1 - Viceværter m.v.:	
Løn, viceværter	770.601
Lønandel overført til vaskeri, jf. note 10	-17.888
ATP, lønsumsafgift, AER og elevrefusion	48.154
Husleje, kontor	22.004
El, kontor	5.188
GN Bolignet	16.778
Inventar	7.617
Kontorhold og abonnementer	11.854
Gaver	800
Maskindrift	28.880
Materialer og småanskaffelser	26.413
	920.401
 Note 2 - Renholdelse:	
Løn til trappevask	257.580
Snerydning	17.119
Vinduespudsning, trapper	18.000
GIB, vejvedligeholdelse	1.699
	294.398
 Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:	
VVS	78.228
Elektriker	156.148
Maler	6.437
Murer	13.850
Låsesmed	47.355
Glarmester	37.931
Tømrer/snedker	184.265
Kloak og brønde	59.930
Rensning af luftkanaler	1.250
Varmeanlæg	65.155
Diverse	516
Navneskilte, låse og nøgler	5.189
Renovering i henhold til vedligeholdelsesplan	2.068.797
Gård- og haveanlæg	21.542
Skadedyrsbekæmpelse	1.625
	2.748.218

Noter

	kr.
Note 4 - Andre honorarer:	
Varmeregnskabshonorar, Brunata	30.046
Vandregnskab	15.000
Rådgivning	21.375
Valuarvurdering	26.150
Honorar, udpantninger	12.203
Advokat	17.125
Revisor, deltagelse i generalforsamling	3.000
	124.899
 Note 5 - Møde- og foreningsomkostninger:	
Generalforsamling	9.350
Bestyrelsesmøder	7.398
WebBestyrelser	3.240
Telefongodtgørelse	10.000
Gaver	4.884
G/F Islands Brygge	4.893
	39.765
 Note 6 - Særlige aktiver:	
Bryggenet:	
Saldo 1. januar 2006	629.344
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 899.062	89.906
	539.438
Saldo 31. december 2006	539.438
Afskrivninger til resultatopgørelsen	89.906

Noter

	kr.	
Note 6 - Særlige aktiver:(fortsat)		
Vaskerianlæg 2001:		
Saldo 1. januar 2006	476.948	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 794.916	79.492	
Saldo 31. december 2006	397.456	
Vaskerianlæg 2005:		
Saldo 1. januar 2006	83.220	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 83.220	8.322	
Saldo 31. december 2006	74.898	
Kreditkortsystem/betalingsautomat 2005:		
Saldo 1. januar 2006	68.052	
Afskrivning, 20% p.a. af kr. 68.052	13.610	
Saldo 31. december 2006	54.442	
Afskrivninger til vaskeriregnskabet, jfr. note 9	101.424	
I alt afskrivning på særlige aktiver	191.330	
 Note 7 - Garantikonto:		
Foreningen har stillet garanti overfor Foreningen Bryggenet på oprindelig kr. 280.800.		
Pengene er indsat på foreningens konto i Forstædernes Bank.		
 Note 8 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Andelsindskud,	18.046,0 m ² a kr. 300	5.413.800
Salg af loft,	.532,5 m ² a kr. 300	159.750
Andelsindskud,	18.578,5 m ² a kr. 300	5.573.550
 Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar 2006	222.826.272	
Opskrivning til valuar vurdering	34.191.330	
	257.017.602	

Noter

		kr.
Note 8 - Egenkapital: (fortsat)		
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2006		-980.308
Årets kursregulering		1.713.257
		732.949
Tab- og vindingskonto:		
Saldo 1. januar 2006		-3.413.324
Merværdi, solgte loftsrum		1.038.375
Merværdi, forbedringer		56.388
Årets afdrag prioritetsgæld		1.102.491
Årets resultat		-881.560
		-2.097.630
Egenkapital i alt		261.226.471
Note 9 - Vaskeriregnskab:		
Saldo 1. januar 2006		70.797
Vaskeriindtægter		211.381
Vaskepulver m.v.	11.306	
El og gas	70.528	
Vinduespudsning	3.500	
Rengøring	17.888	
Service og reparationer	49.891	
Chipkort	5.537	
Nyanskaffelser	6.294	
Revision	2.500	
	167.444	
Afskrivninger, jfr. note 7	101.424	268.868
		13.310
Note 10 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.		
Egenkapital ifølge balancen		261.226.471
Værdiregulering		-94.019.971
Reguleret egenkapital		167.206.500
Andelskapital		5.573.550
Andelskronens værdi	167.206.500 =	30,00
	5.573.550	

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi pr. 31. december 2005, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 25,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2006, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 30,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2006, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 46,87.

Note 11 - Eventualforpligtelser:

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 18 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed 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.

Budget 2007

	Regnskab 2006	Budget 2007
INDTÆGTER:		
Boligafgift	6.793.761	7.030.000
Leje, beboelse	462.275	468.000
Kælderleje, andelshavere	6.480	0
Lokale, Bryggenet	12.000	12.000
Renteindtægter	30.012	10.000
Øvrige indtægter	0	1.000
Indtægter i alt	7.304.528	7.521.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	1.488.625	1.450.000
Grundskyld	450.629	472.000
Dagrenovation	286.459	284.000
Forsikringer	140.215	164.000
Elforbrug	103.328	90.000
Bryggenet	171.600	175.000
Viceværter m.v.	920.401	1.000.000
Renholdelse	294.398	300.000
Reparation og vedligeholdelse i henhold til vedligehold.plan	2.748.218	1.000.000
Administration	150.580	155.000
Revision og regnskab	30.000	31.000
Andre honorarer	124.899	125.000
Kontorhold, porto og gebyrer	44.574	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	39.765	75.000
Afskrivninger	89.906	90.000
Udgifter i alt	7.083.597	5.461.000
Budgetteret driftsresultat	220.931	2.060.000
Afdrag på prioritetsgæld	1.102.491	1.186.000
Budgetteret resultat	-881.560	874.000

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning i boligafgiften på 5% pr. 1/7 2007.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2006.

Eventuel nyomlægning af lån er ikke indregnet i budgettet.