

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

**Årsrapport 2003
(9. regnskabsår)**

Budget 2004

**Administrator
Boligexperten
Vesterbrogade 24, 4.tv.
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

Bankkonto: Nordea 2228 8129203219
CVR-nr. 13 53 77 98

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

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2003 for A/B Bergthora.

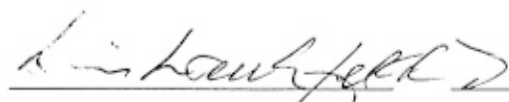
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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 24. marts 2004

Bestyrelse:





Administrator:



REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne.

Vi har revideret årsrapporten for A/B Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2003.

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 2003 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2003 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 24. marts 2004

Alsø & Breinholt
Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Poul Johannessen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2003 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 og husleje**

Boligafgiften og huslejen indtægtsføres i det regnskabsår, den vedrører uanset betalingstidspunkt.

Øvrige indtægter og udgifter

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

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Ejendommen er optaget til kontantværdi.

Tilgodehavender

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er optaget til kursværdien på balancetidspunktet.

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2003

<u>Note</u>		<u>Realiseret</u>	<u>Budget</u>
	<u>INDTÆGTER:</u>		
	Boligaftgift	6.825.800	6.750.000
	Leje, beboelse	721.546	787.000
	Renter	56.015	75.000
1	Øvrige indtægter	<u>34.168</u>	<u>30.000</u>
	INDTÆGTER I ALT	<u>7.637.529</u>	<u>7.642.000</u>
	<u>UDGIFTER:</u>		
2	Prioritetsrenter	2.106.945	2.174.000
3	Viceværter mv.	647.158	573.900
4	Trappevask mv.	199.112	214.900
5	Ejendomsskatter	1.309.923	1.120.000
	El	88.351	115.000
	Forsikringer	121.200	124.700
	Bryggenet	153.600	140.000
	Antenneregnskab, udgiftsført	113.089	90.000
	Administration	141.456	141.000
	Revisionshonorar	25.875	25.700
6	Andre honorarer	177.644	100.000
	Kontorhold, porto og gebyrer	46.820	39.200
7	Møde- og foreningsomkostninger ...	57.434	75.000
8	Reparation og vedligeholdelse	658.923	420.000
9	Renovering iht. driftsplan	597.025	1.300.000
10	Afskrivninger	245.216	237.000
	Lejetab	<u>25.820</u>	<u>30.000</u>
	UDGIFTER I ALT	<u>6.715.591</u>	<u>6.920.400</u>
	DRIFTSRESULTAT	921.938	721.600
		-----	-----
2	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-787.086</u>	<u>-721.000</u>
	NETTORESULTAT	134.852	600
	=====	=====	=====

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2003

AKTIVER

Note

11	Ejendommens værdi	55.500.000
10	Særlige aktiver	<u>1.426.870</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	56.926.870

12	Vaskeriregnskab	8.542
	Tilgodehavende boligafgift	15.070
	Mellemregning administrator	23.466
	Andre tilgodehavender	53.861
	Forudbetalte omkostninger	82.914
	Bank, driftskonto	2.014.367
	Bank, garanti, Bryggenet	285.787
	Foreningskasse	<u>-374</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.483.633

	AKTIVER I ALT	59.410.503
	=====	=====

PASSIVER

13	EGENKAPITAL I ALT	19.928.025

2	Prioritetsgæld	38.459.600
	Forudbetalt boligafgift	28.664
	Forudbetalt leje	4.006
	Deposita	130.442
	Indvendig vedligeholdelse	326.221
	Varmeregnskab 2003/04:	
	A conto betaling	276.987
	Forbrug	<u>-70.927</u>
	Skyldige omkostninger	<u>327.485</u>
	GÆLD I ALT	39.482.478

	PASSIVER I ALT	59.410.503
	=====	=====

14 Sikkerhedsstillelse, garanti- og eventualforpligtelse.

15 Andelsværdi.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 1 - Øvrige indtægter:

Kælderleje, andelshavere	15.768
Leje, kælderlokale Bryggenet	12.000
Gebyr til foreningen	1.000
Salg af havemøbler	<u>5.400</u>
	34.168
	=====

Note 2 - Prioritetsrenter/prioritetsgæld:

<u>Långiver, rentesats</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Oprindelig</u>
Nykredit, 6,3828% ..	978.726	221.072	14.506.190	15.400.000
Nykredit, 5,0%	457.470	184.253	8.515.634	8.760.000
Nykredit, 3,24% F1 .	347.516	315.458	9.625.982	10.000.000
Nordea, 4,0018%	34.485	66.303	4.933.697	5.000.000
Sælgerpantebrev, 6%	<u>288.748</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	6.485.000
	2.106.945	787.086	37.581.503	
	=====	=====		
Kursregulering			<u>878.097</u>	
			38.459.600	
			=====	

Note 3 - Viceværter mv.:

Løn, viceværter	750.269
Lønandel overført til vaskeri	-14.080
ATP	3.728
Lønsumsafgift og AER	50.931
Husleje kontor	21.017
El kontor	3.772
Mobiltelefoner	11.685
Rengøringsartikler	4.564
Arbejdstøj	3.722
Småanskaffelser	2.416
A/B Leifs andel	<u>-190.866</u>
	647.158
	=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 4 - Trappevask mv.:

Løn til trappevask	160.502
Storskrald og snerydning	17.510
Vinduespudsning, trapper	<u>21.100</u>
	199.112
	=====

Note 5 - Ejendomsskatter incl. vandforbrug:

Nedenstående oversigt viser vandforbrug samt udgifter incl. vandafgift.

1999, vandforbrug 15.315 m ³	487.175
2000, vandforbrug 17.834 m ³	516.298
2001, vandforbrug 17.273 m ³	506.199
2002, vandforbrug 17.454 m ³	524.975
2003, vandforbrug 14.014 m ³	414.391

Note 6 - Andre honorarer:

Varmeregnskab, Clorius	69.744
Advokatsalær	7.917
Rådgivning tagprojekt, plan 1	43.750
Geoteknisk undersøgelse	41.863
Omrioritering, administrator	5.000
Vurdering af 4 lejelejligheder	<u>9.370</u>
	177.644
	=====

Note 7 - Møde- og foreningsomkostninger:

Generalforsamling	5.848
Bestyrelsesmøder	1.546
Edb-udgifter	3.744
Operation Dagsværk	2.521
Fastelavnstfest	1.943
Honorar, formand og næstformand for ekstraordinært bestyrelsesarbejde	21.730
Telefongodtgørelse, øvrig bestyrelse	10.000
Gaver	5.209
G/F Islands Brygge	<u>4.893</u>
	57.434
	=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 8 - Reparation og vedligeholdelse:

Snedker og tømrer	60.991
VVS incl. faldstammer	195.804
Elektriker	4.891
Murer	61.912
Maler	9.656
Glarmester	1.973
Gårdanlæg incl. havemøbler	130.052
Låsesmed	9.932
Kloak og brønde	2.988
Varmeanlæg	41.845
Porttelefonanlæg	4.666
Indkøb af materialer	68.877
Vedligeholdelse i lejelejlighed	17.004
Vedligeholdelse af maskiner	6.005
Vejvedligeholdelse	<u>42.327</u>
	658.923
	=====

Note 9 - Renovering iht. driftsplan:

Maling af hovedtrapper	250.088
Indgangspartier	169.750
Køkkentrapper	97.500
Terrazzogulve	<u>79.687</u>
	597.025
	=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 10 - Særlige aktiver:

Porttelefonanlæg:

Saldo den 1. januar 2003	97.921
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 366.470	<u>-36.647</u>
Saldo den 31. december 2003	61.274
	=====

Bryggenet:

Saldo den 1. januar 2003	809.156
Etablering af net, rest	<u>89.906</u>
I alt	899.062
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 899.062	<u>-89.906</u>
Saldo den 31. december 2003	809.156
	=====

Antenneanlæg:

Saldo den 1. januar 2003	118.663
Restafskrivning p.a. bryggenet	<u>-118.663</u>
Saldo den 31. december 2003	0
	=====

Afskrivninger i alt	245.216
	=====

Vaskerianlæg:

Saldo den 1. januar 2003	635.932
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 794.916	<u>-79.492</u>
Saldo den 31. december 2003	556.440
	=====

Afskrives over vaskeriregnskabet.

Særlige aktiver i alt	1.426.870
	=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 11 - Ejendommens værdi:

Ejendommens bogførte værdi 1. januar 2003	<u>55.500.000</u>
	55.500.000
	=====

Ejendommens værdi i henhold til seneste offentlige vurdering pr. 1. januar 2002 udgør kr. 55.500.000.

Ejendommens akkumulerede anskaffelsesværdi pr. 31. december 2003 udgør kr. 36.995.656.

Note 12 - Vaskeriregnskab:

Overført fra 2002		44.104
Vaskepulver mv.	36.077	
El	27.724	
Vinduespudsning	2.750	
Rengøring (løn)	14.080	
Servicekontrakt	26.428	
Reparationer	<u>5.904</u>	
	112.963	
Afskrivninger, jf. note 10	<u>79.492</u>	192.455
Vaskeriindtægter		<u>-228.017</u>
		8.542
		=====

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 13 - Egenkapital:

Andelsindskud, 17.189 m ² a 300 kr.		5.156.700
Salg af andele, <u>280</u> m ² a 300 kr.		<u>84.000</u>
Andelsindskud, 17.469 m ² a 300 kr.		5.240.700

Gevinst- og tabskonto:

Saldo den 1. januar 2003	-3.933.673	
Andelsværdi, solgte andele	71.497	
Indvendig vedligeholdelse, solgte andele	91.101	
Omkostninger ved lånomlægning	-89.785	
Årets driftsresultat	<u>921.938</u>	-2.938.922

Regulering af ejendomsværdi:

Saldo den 1. januar 2003		18.504.344
--------------------------------	--	------------

Kursregulering:

Saldo den 1. januar 2003	-689.306	
Årets kursregulering	<u>-188.791</u>	<u>-878.097</u>
		19.928.025
		=====

Note 14 - Sikkerhedsstillelse, garanti- og eventualforpligtelse:

Foreningen har stillet garanti overfor Foreningen Bryggenet på kr. 280.800. Pengene er indsat på foreningens konto i Forstædernes bank.

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

Vi skal gøre opmærksom på, at størrelsen af skattekrav for nærværende ikke er opgjort, og at der ikke er afsat eventualskat i det foreliggende regnskab.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

Note 15 - Beregning af andelsværdi pr. 31. december 2003 i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra c:

Egenkapital ifølge balance	19.928.025
Særlige aktiver indeholdt i vurderingen .	-1.426.870
Hensættelser til vedligeholdelse	<u>-6.000.000 *</u>
Reguleret egenkapital	12.501.155 =====
Andelsindskud	5.240.700 =====
Andelskronens værdi: <u>12.501.155</u>	
5.240.700	2,39 =====

Andelskronens værdi pr. 31. december 2002 var kr. 2,21.

For en lejlighed på 62 m² kan andelsværdien beregnes sådan:
62 m² x indskud 300 kr. = 18.600 kr. x 2,39 = 44.368 kr.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra ordinær generalforsamling til ordinær generalforsamling.

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget for 1. januar - 31. december 2004

	Regnskab 2002	Regnskab 2003	Budget 2004	Prognose 2005
Indtægter				
Boligafgift	6.681.384	6.825.800	6.870.000	6.870.000
Leje, beboelse	827.181	721.546	682.000	682.000
Renter	87.811	56.015	25.000	15.900
Øvrige indtægter	367.210	34.168	30.000	30.000
Indtægter i alt	7.963.586	7.637.529	7.607.000	7.597.900
Udgifter				
Prioritetsrenter	2.648.155	2.106.945	1.956.000	1.900.000
Viceværter mv.	546.532	647.158	679.500	713.500
Trappevask mv.	204.671	199.112	209.100	219.600
Ejendomsskatter incl. vand	1.057.134	1.309.923	1.375.400	1.444.200
El	98.347	88.351	92.800	97.400
Forsikringer	118.800	121.200	127.300	133.700
Bryggenet	19.500	153.600	155.000	155.000
Antenne	0	113.089	0	0
Administration	138.000	141.456	148.500	155.900
Revision og regnskab	24.500	25.875	27.200	28.600
Andre honorarer	89.899	177.644	150.000	157.500
Kontorhold mv.	37.363	46.820	49.200	51.700
Foreningsomkostninger	42.558	57.434	75.000	78.800
Reparation og vedligeholdelse	746.885	658.923	550.000	450.000
Fundering, Gunløgsgade			400.000	
Renovering iht. driftsplan	1.772.625	597.025	1.050.000	1.050.000
Afskrivninger	45.377	245.216	127.000	127.000
Øvrige udgifter	28.267	25.820	30.000	30.000
Udgifter i alt	7.618.613	6.715.591	7.202.000	6.792.900
Driftsresultat	344.973	921.938	405.000	805.000
Afdrag på prioritetsgæld	548.982	787.086	1.177.000	1.230.000
Nettoresultat	-204.009	134.852	-772.000	-425.000
Andre likviditetspåvirkninger				
Afskrivninger			127.000	127.000
Likviditetsforskydning			-645.000	-298.000
Likviditet primo			1.707.000	1.062.000
Likviditet ultimo		1.707.000	1.062.000	764.000

Budgetforudsætninger

Der er i budgettet for 2004 ikke indregnet stigning i boligafgiften.

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

Eventuel ny omlægning af lån er ikke indregnet i budgettet.

Tagprojekt er ikke indregnet i budgettet.