



høvedt på ordinær
generalforsamling den
28/5-2008. Andelskrone
167,31.

Kirsten Møller

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Arsrapport for 2007/08

28. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Fædediget 13 • 4600 Køge • Telefon 56 65 52 52 • Telefax 56 65 94 52 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	4
RESULTATOPGØRELSE	5-7
ÅRETS RESULTAT	7
AKTIVER	8
PASSIVER	9
EGENKAPITAL	10
NOTER	11-12
LIKVIDITETSOVERSIGT	13
BUDGET FOR ÅRET	14-15
REVISIONSPROTOKOLLAT	16

GENERELLE OPLYSNINGER**NAVN**

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Skt. Hans Gade 30 - 30A

2200 København N

CVR-nr. 62 29 25 12

ADMINISTRATION

Grubbe Ejendomsadministration ApS

Åbenrå 31

Postbox 63

1002 København K

Telefon 33 13 11 35

Telefax 33 93 11 41

E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

REVISION

Gym • Lops • Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Fændediget 13

4600 Køge

Telefon 56 65 52 52

Telefax 56 65 94 52

E-mail: sw@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2007/08 for Andelsboligforeningen Omkring Pinse. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

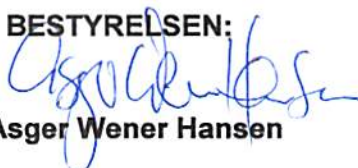
Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions- garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

28/15 - 28/5-09

København den ~~21.~~ november 2008


Karin Adriansen

BESTYRELSEN:

Asger Wener Hansen


Philip Reindel

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

~~Nina Anderskov~~



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Omkring Pinse

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2007 - 31. august 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene for indeværende og kommende regnskabsår. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2007 - 31. august 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 21. november 2008

Gym · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. SEPTEMBER 2007 - 31. AUGUST 2008**- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2007/08</u> <u>Budget</u>		<u>2007/08</u> <u>kr.</u>
	<u>Ordinære indtægter:</u>	
278.600	Boligafgift - medlemmer	278.570
0	Påkravsgebyr	680
0	Renteindtægter	1.489
<u>278.600</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>280.739</u>
	 <u>Ordinære udgifter:</u>	
126.000	Prioritetsydelse	137.355
0	Regulering af skyldige renter	-156
-57.000	Heraf afdrag	-56.889
<u>-15.000</u>	Rente- og bidragsstøtte	<u>-27.004</u>
54.000	Prioritetsrenter	53.306
22.000	Ejendomsskatter	22.679
14.000	Renovation m.v.	12.139
30.000	Vandafgifter	32.789
16.000	Forsikringer	16.242
15.000	El-forbrug	13.534
0	Anden renholdelse, rengøringsmidler	4.614
0	Håndværkerudgifter	
	Maler	2.571
	El-installatør	1.263
	Antenne	500
<u>60.000</u>	Låse	<u>78</u>
211.000	transport	<u>4.412</u>
		<u>159.715</u>

BALANCE PR. 31. AUGUST 2008**-AKTIVER-**

Ejendommens værdikonto:

Ejendommens anskaffelsespris, saldo iflg. sidste årsrapport 2.221.419

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2002 kr. 3.100.000)

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2003 kr. 3.250.000)

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2004 kr. 4.850.000)

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2005 kr. 4.850.000)

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2006 kr. 11.700.000)

Antenner, saldo iflg. sidste årsrapport 3.748

- afskrivning 2007/08 10% af kr. 20.614

(i alt afskrevet kr. 18.740)

- 1.874 1.874

Internet installation, saldo iflg. sidste årsrapport 5.904

- afskrivning 2007/08 10% af kr. 12.984

(i alt afskrevet kr. 8.260)

- 1.180 4.724

Porttelefonanlæg, saldo iflg. sidste årsrapport 1.869

- afskrivning 2007/08 10% af kr. 35.338

(i alt afskrevet kr. 35.338)

- 1.869 0

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**2.228.017****ANLÆGSAKTIVER I ALT****2.228.017**

BALANCE PR. 31. AUGUST 2008**Fælleslokaleregnskab**

Saldo iflg. sidste årsrapport	-	2.278	
Afholdte udgifter		19.249	
- indgåede bidrag	-	<u>16.200</u>	771
Andre tilgodehavender, vandafgift			<u>12.138</u>
TILGODEHAVENDER			<u>12.909</u>
Kassebeholdning			673
Danske Bank erhvervsgiro 6 15 54 99 (inkl. maks. kr. 215.000)			<u>305.470</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER			<u>306.143</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			<u>319.052</u>
AKTIVER I ALT			<u><u>2.547.069</u></u>

BALANCE PR. 31. AUGUST 2008**-PASSIVER-**

EGENKAPITAL							<u>472.273</u>
Prioritetsgæld:							
	Ud- løbsår	%	Restgæld iflg. sidste status	Indeks- regulerin g	Afdrag	Restgæld	
Nykredit (Index lån)	2041	2,50	722.931	13.135	27.869	708.197	
Nykredit (Index lån)	2041	2,50	16.604	302	631	16.275	
Nykredit (Index lån)	2041	2,50	175.723	3.193	6.774	172.142	
Nykredit (Index lån)	2041	2,50	210.509	3.826	7.998	206.337	
Nykredit 4% kontantlån	2035	4,26	<u>708.453</u>	<u>0</u>	<u>13.617</u>	<u>694.836</u>	
			<u>1.834.220</u>	<u>20.456</u>	<u>56.889</u>	<u>1.797.787</u>	
(Prioritetsgælden omregnet til kontantværdi udgør kr. 2.081.769)							
Danske Bank erhvervsgiro 6 15 54 99 kassekredti maksimum						215.000	
Skyldige omkostninger						36.878	
Varmeregnskab							
Indgåede bidrag				-	32.429		
- afholdte udgifter					<u>36.040</u>	3.611	
Interneregnskab							
Saldo iflg. sidste årsrapport					14.818		
Indgåede bidrag				-	5.778		
- afholdte udgifter					<u>12.480</u>	<u>21.520</u>	
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT							<u>2.074.796</u>
PASSIVER I ALT							<u>2.547.069</u>

Af de opførte indexlån i alt kr. 1.102.951, ydes der fuld rente- og afdragsbidrag til lånene med en restgæld på kr. 172.142 og 206.337.

BALANCE PR. 31. AUGUST 2008**EGENKAPITAL**

Aktiver	2.547.069
Gældsforpligtelser	- 2.074.796
EGENKAPITAL I ALT	<u>472.273</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>49.072</u>
-------------------------------	---------------

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	1.242.729
+ betalte prioritetsafdrag	<u>56.889</u>
	<u>1.299.617</u>

Indeksreguleringsfond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 418.087
+ årets indeksregulering	- 20.456
	<u>- 438.542</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 471.925
Årets samlede resultat	76.168
- prioritetsafdrag, overført til almindelig reservefond	- 42.117
	<u>- 437.874</u>

EGENKAPITAL I ALT	<u>472.273</u>
--------------------------	-----------------------



Andelskroneberegning vedr. A/B Omkring Pinse.

Ejendomsværdien er pr. 1.10.2008 ansat til kr. 10.600.000, svarende til en reduktion på kr. 1,1 mill. i forhold til ejendomsværdien pr. 1.10.2006.

For at bibeholde andelskronen på 167,31 kr. i henhold til årsrapport 2007/2008 reduceres

”hensættelse til fald af ejendomsvurdering og kursregulering”	1.580.344
med	<u>-1.100.000</u>
således at ”hensættelse til fald ejendomsvurdering kursregulering” udgør	<u>480.344</u>
Andelskronen dermed uændret	167,31

der er gældende fra foreningens ordinære generalforsamling.

Lyngby, den 1. maj 2009

Som administrator:

Kirsten Kloster

NOTER

*By andel, kr 1 m -
beregning*

Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kassekredit er deponeret ejerpantebrev kr. 1.470.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 2. Andelsværdier

I henhold til § 6, stk. 5, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at der ved overdragelse af andelslejligheder i tiden 1. september 2008 - 31. august 2009 vil blive godkendt den pris, der vedtages på foreningens ordinære generalforsamling i forbindelse med godkendelsen af årsrapporten.

I henhold til § 5 stk. 5, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kan andelskronen beregnes ud fra andel i foreningens formue med regulering for prioriteter, hvortil der ydes fuldt rente- og afdragsbidrag samt hensættelse til fremtidig vedligeholdelse.

Andelskronen er beregnet på følgende måde:

Foreningens egenkapital iflg. seneste godkendte regnskab forud for gennemførelsen af byfornyelsen androg kr. 379.957.

Fordelt på andelskapital kr. 49.072 = kr.

7,74 pr. andelskrone

På ordinær generalforsamling den 10. januar 2008 vedtog foreningen en andelskrone på 167,31.

Alternativ andelskroneberegning:

Andelskronen kan beregnes efter § 5 stk. 2 litra c, jf. § 5 stk. 5, i lov om andelsboligforeningen og andre boligfællesskaber, ifølge hvilken bestemmelse egenkapitalen omregnes til kontantværdi:

Foreningens egenkapital iflg. årsrapport		472.273
Kontantværdi iflg. vurdering pr. 1. oktober 2005	11.700.000	
Ejendommens værdikonto iflg. årsrapporten	- 2.221.419	9.478.581
		<u>9.950.854</u>
Prioritetsgæld, nominel værdi (ekskl. lån med fuld ydelsesstøtte)	1.419.308	
Prioritetsgæld, kontantværdi (ekskl. lån med fuld ydelsesstøtte)	- 1.579.582	160.274
		<u>9.790.580</u>
Hensat til fald i ejendomsvurdering og kursregulering		- 1.580.344
		<u><u>8.210.236</u></u>

Foreningens andelskapital udgør kr. 49.072.

Værdi pr. andelskrone:

	8.210.236	=	<u><u>167,31</u></u>
	49.072		

Bestyrelsen foreslår, at der ikke foretages efterregulering ved overdragelser i tiden fra regnskabsafslutningen 31. august til den ordinære generalforsamling.

Under henvisning til Vestre Landsretsdømme af 12. januar 1995 skal vi gøre opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier evt. skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2008

		<u>31/8 2008</u> kr.
Disponible beløb:		
Fælleslokaleregnskab	800	
Kassebeholdning	700	
Danske Bank erhvervsgiro 6 15 54 99 (inkl. maks. kr. 215.000)	<u>305.500</u>	307.000
Diverse gældsposter:		
Skyldige omkostninger	36.900	
Varmeregnskab	3.600	
Internetregnskab	<u>21.500</u>	<u>62.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2008		<u><u>245.000</u></u>
 Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2007		207.000
Formuetilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	76.200	
Afskrivninger	4.900	
Afdragsstøtte	<u>14.800</u>	<u>95.900</u>
		302.900
Formueafgang i årets løb:		
Andre tilgodehavende, vandafgift	1.000	
Afdrag på prioritetsgæld	<u>56.900</u>	<u>57.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2008		<u><u>245.000</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2008 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 215.000.

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Budget for året 2008/09

-INDTÆGTER-

	2008/09
	kr.
Ordinære indtægter:	
Boligafgift - medlemmer	278.600
	278.600

-UDGIFTER-

Ordinære udgifter:	
Prioritetsrenter	52.900
Ejendomsskatter	23.000
Renovation m.v.	14.000
Vandafgifter	35.000
Forsikringer	17.000
El-forbrug	15.000
Håndværkerudgifter	60.000
Copydan	2.000
Administrationshonorar	22.900
Revision	12.900
Kopiering og kontorartikler	3.000
	257.700

Resultat af ordinær drift:	
Ordinære indtægter	278.600
Ordinære udgifter	-257.700
Overskud af ordinær drift	20.900
Afdragsstøtte	15.000
Afdrag på prioritetsgæld	-57.700
Resultat efter afdrag	-21.800

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2008	245.000
Ordinært resultat efter afdrag	-21.800
Likviditetsoverskud pr. 31. august 2009	<u>223.200</u>

Foranstående budget for perioden 1. september 2008 - 31. august 2009 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.