



GYRN · LOPS · BRANDT
STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

Godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling d. 10/2 05


Aina W. Skov.

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Årsrapport for 2003/04

24. regnskabsår

Generelle oplysninger

Navn

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Administration

Grubbe & Anderskov

Åbenrå 31

Box 63

1002 København K.

Telefon 33 13 11 35

Telefax 33 93 11 41

Revision

Gym · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Fændediget 13

4600 Køge

Telefon 56 65 52 52

Telefax 56 65 94 52



Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2003/04 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.

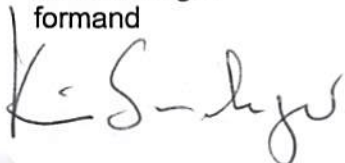
Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Bestyrelsen:

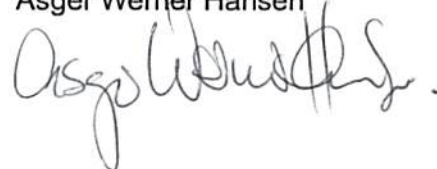
Kim Sandager
formand



Karin Adriansen



Asger Werner Hansen



Som foreningens administrator:



Nina Anderskov



Revisionspåtegning

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2003 – 31. august 2004.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

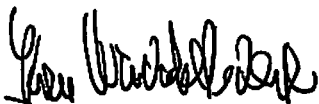
Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse 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 givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2004 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2003 – 31. august 2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 5. oktober 2004
Gyrn · Lops · Brandt
Statsautoriserede Revisor A/S



Søren Windahl Pedersen
statsautoriseret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2003/04 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Resultatopgørelsen

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Betalt prioritetsafdrag

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til særskilt fond under egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til anskaffelsessum tillagt foretagne forbedringer.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til nominal værdi.

Andelsværdier

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene, til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.



Resultatopgørelse for perioden
1. september 2003 - 31. august 2004

INDTÆGTER

2003/04 Budget		2003/04 Regnskab
278.600	Boligafgift - medlemmer	278.570
0	Restancegebyrer	538
<u>0</u>	Renteindtægter af girokonto	<u>3.296</u>
<u>278.600</u>	Indtægter i alt	<u>kr. 282.404</u>

UDGIFTER

	Prioritetsydelse	126.917	
	Regulering af skyldige renter	<u>142</u>	
	Ydelser i alt	126.775	
	Heraf afdrag	<u>33.899</u>	
51.300	Prioritetsrenter	92.876	
0	Ydelsesstøtte	<u>44.230</u>	48.646
18.000	Ejendomsskatter og afgifter		18.927
0	Kabel TV		918
16.500	Renovation		16.733
14.500	Forsikringer		14.599
29.000	Vandafgifter		24.142
5.000	Ei		41.098
75.000	Håndværkerudgifter:		
	Låse	2.426	
	Kloak	2.490	
	Elektriker	78	
	Fortæring, arbejdsdage + arbejdsweekend	3.121	
	Isenkram	633	
	Vej, have og gård	1.267	
	Vaskeri	3.381	
	Varmeanlæg	<u>7.758</u>	<u>21.154</u>
<u>209.300</u>	transport		186.217



Resultatopgørelse for perioden
1. september 2003 - 31. august 2004

UDGIFTER

2003/04 Budget		2003/04 Regnskab
209.300		transport 186.217
19.700	Administrationshonorar	19.700
10.500	Revision (heraf skrivning og kopiering kr. 2.000)	10.500
1.000	Kontorhold og gebyrer m.v.	1.744
1.000	Generalforsamling og møder	0
0	Afskrivning, porttelefonanlæg	3.213
0	Afskrivning, antenner	1.874
<u>0</u>	Afskrivning, internet installation	<u>1.180</u>
<u>241.500</u>	Udgifter i alt	<u>kr. 224.428</u>

Årets resultat andrager herefter

278.600	Indtægter i alt	282.404
<u>241.500</u>	Udgifter i alt	<u>224.428</u>
37.100	Driftoverskud	57.976
	Anvendt til afdrag på prioritetsgæld	48.068
<u>33.900</u>	Modtaget støtte	<u>33.899</u>
<u>3.200</u>	Overskud	<u>kr. 24.077</u>



Balance pr. 31. august 2004

AKTIVER

Ejendommens værdikonto:

Saldo pr. 1. september 2003 1.905.919

(Kontantværdi pr. 1. januar 1998, kr. 2.150.000)

(Kontantværdi pr. 1. januar 1999, kr. 2.300.000)

(Kontantværdi pr. 1. januar 2000, kr. 2.350.000)

(Kontantværdi pr. 1. januar 2001, kr. 2.650.000)

(Kontantværdi pr. 1. januar 2002, kr. 3.100.000)

(Kontantværdi pr. 1. oktober 2003, kr. 3.250.000)

Porttelefonanlæg:

Saldo iflg. sidste regnskab 14.721

Afskrivning, 10% p.a. af kr. 32.125 3.213 11.508

Antenner:

Saldo iflg. sidste regnskab 11.244

Afskrivning, 10% p.a. af kr. 18.740 1.874 9.370

Internet installation:

Overført fra internetforbrug 2001/02 10.624

Afskrivning, 10% p.a. af kr. 11.804 1.180 9.444

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

1.936.241

ANLÆGSAKTIVER I ALT

1.936.241

Forudbetalte omkostninger 12.094

TILGODEHAVENDER

12.094

Kassebeholdning 1.909

Indestående postgirokonto 6 15 54 99 (incl. maks. kr. 215.000) 657.031

LIKVIDE BEHOLDNINGER

658.940

OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT

671.034

AKTIVER I ALT

kr. 2.607.275



Balance pr. 31. august 2004

PASSIVER

EGENKAPITAL I ALT

739.584

Prioritetsgæld:

	<u>%</u>	<u>iflg. sidste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Indexering</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit, 5% kontantlån	6,42	428.371	6.561	0	421.810
Nykredit (Index lån)	2,5	775.342	26.732	16.902	765.512
Nykredit (Index lån)	2,5	17.773	605	388	17.556
Nykredit (Index lån)	2,5	188.463	6.498	4.108	186.073
Nykredit (Index lån)	2,5	<u>225.330</u>	<u>7.672</u>	<u>4.913</u>	<u>222.571</u>
		<u>1.635.279</u>	<u>48.068</u>	<u>26.311</u>	<u>1.613.522</u>

Kontantværdi kr. 2.026.006.

BG Bank girokonto 615 - 5499, kassekredit max.

215.000

(Til sikkerhed er deponeret ejerpantebreve i alt

kr. 1.470.000)

Skyldige beregnede prioritetsrenter

13.021

Skyldige omkostninger

18.259

Varmeregnskab:

Brændselsforbrug

32.171

Indgået varmebidrag

36.040

3.869

Internetregnskab:

Udgifter internet

25.100

Indgået internetbidrag

29.120

4.020

GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT

1.867.691

PASSIVER I ALT

kr. 2.607.275

Af de opførte indexlån i alt kr. 1.613.522, ydes der fuld rente- og afdragsbidrag til lånene med en restgæld på kr. 186.073 og kr. 222.571.



Balance pr. 31. august 2004

EGENKAPITALEN

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo pr. 1. september 2003		<u>49.072</u>
-----------------------------	--	---------------

Almindelig reservefond:

Saldo pr. 1. september 2003		1.111.571
-----------------------------	--	-----------

Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse		<u>48.068</u>
--	--	---------------

1.159.639

Indexering:

Saldo pr. 1. september 2003	330.795	
-----------------------------	---------	--

Årets indexering	<u>26.310</u>	<u>357.105</u>
------------------	---------------	----------------

802.534

Tab- og vindingskonto:

Saldo pr. 1. september 2003		- 136.099
-----------------------------	--	-----------

Årets overskud		<u>24.077</u>
----------------	--	---------------

- 112.022

EGENKAPITAL I ALT

kr. 739.584



Note:

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 2004 - 31. august 2005 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 prioritetsrenter, 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.

Andelskronen kan beregnes efter § 5 stk. 2 litra a, jf. § 5 stk. 5, i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, ifølge hvilken bestemmelse der kan bortses fra den del af indexlånene, hvortil der ydes fuld rente- og afdragsbidrag, og giver følgende andelskroneværdi:

Foreningens egenkapital iflg. foranstående regnskab	739.584
Prioritetsgæld hvortil der ydes fuld rente- og afdragsbidrag	408.644
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	<u>191.597</u>
	<u>1.339.825</u>

Fordelt på andelskapital kr. 49.072 = 27,30 pr. andelskrone.

Sidste år vedtaget med kr. 26,47.



Alternativ andelskroneberegning

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

Foreningens egenkapital jf. omstående	739.584	
Kontantværdi iflg. vurdering pr. 1. oktober 2003	3.250.000	
Ejendommens værdikonto iflg. årsrapporten	<u>1.905.919</u>	<u>1.344.081</u>
		2.083.665
Prioritetsgæld, nominel værdi	1.204.877	
Prioritetsgæld, kontantværdi	<u>2.026.006</u>	- 821.129
Prioritetsgæld, hvortil der ydes fuld rente- og afdragsbidrag		<u>408.645</u>
		<u>1.671.181</u>

Foreningens andelskapital udgør kr. 49.072.

Værdi pr. andelskrone:

$$\frac{1.671.181}{49.072} = \underline{\text{kr. 34,05}}$$

