



Andelskomu vedtaget
med 15b, 2b med
forhøjet buktu til
1 mill.

4/2 2010

Kirsten Madsen

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Årsrapport for 2008/09

29. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5
RESULTATOPGØRELSE	6-7
ÅRETS RESULTAT	7
AKTIVER	8-9
PASSIVER	10
EGENKAPITAL	11
NOTER	12-13
LIKVIDITETSOVERSIGT	14
BUDGET FOR ÅRET	15-16

GENERELLE OPLYSNINGER**NAVN**

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Skt. Hans Gade 30 - 30A

2200 København N

CVR-nr. 62 29 25 12

ADMINISTRATION**DATEA**

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs Lyngby

Telefon 45 26 01 02

Telefax 45 26 01 23

REVISION

Gym • Lops • Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Fæddediget 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 2008/09 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 16. december 2009

BESTYRELSEN:

Karin Adriansen



Asger Werner Hansen



Philip Reindel



Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

DATEA



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Omkring Pinse

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2008 - 31. august 2009, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

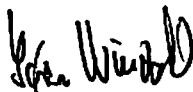
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2008 - 31. august 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 16. december 2009

Gym · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2008/09 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. 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. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig, da der ikke indgår indtægter ved erhvervsmæssig virksomhed men alene indtægter fra foreningens medlemmer, renter m.v.

Betalt prioritetsafdrag

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til anskaffelsesværdi. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld er optaget 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 ÅRET 1. SEPTEMBER 2008 - 31. AUGUST 2009

- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -

<u>2008/09</u> Budget		<u>2008/09</u> kr.
	<u>Ordinære indtægter:</u>	
278.600	Boligafgift - medlemmer	280.892
0	Påkravsgebyr	500
0	Renteindtægter	1.326
<u>278.600</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>282.718</u>
	 <u>Ordinære udgifter:</u>	
125.600	Prioritetsydelse	138.596
-57.700	Heraf afdrag	-58.454
<u>-15.000</u>	Rente- og bidragsstøtte	<u>-26.589</u>
52.900	Prioritetsrenter	53.553
23.000	Ejendomsskatter	22.314
14.000	Renovation m.v.	12.423
35.000	Vandafgifter	18.824
17.000	Forsikringer	17.285
15.000	El-forbrug	11.562
	Håndværkerudgifter	
	Maler	872
	Blikkenslager og smed	37.732
	El-installatør	1.190
	Kloakarbejde	1.795
	Fælles gårdanlæg	538
	Gårdsplads og vej	203
60.000	Centralvarme	14.475
<u>216.900</u>	Transport	<u>56.805</u>
		<u>192.766</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. SEPTEMBER 2008 - 31. AUGUST 2009

216.900	Transport	192.766
2.000	Copydan	1.080
22.900	Administrationshonorar	23.483
0	Honorar Datea, vedtægtsændringer	4.950
12.900	Revision og udarbejdelse af årsrapport og budget m.v.	12.900
0	Gebyrer	336
3.000	Kopiering og kontorartikler	478
0	Blomster og gaver	120
0	Afskrivninger	3.054
<u>257.700</u>	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	<u>239.167</u>

ÅRETS SAMLEDE RESULTAT

278.600	Ordinære indtægter	282.718
<u>-257.700</u>	Ordinære udgifter	<u>-239.167</u>
20.900	Årets resultat	43.551
-57.700	Afdrag på prioritetsgæld	-58.454
	Afdragsstøtte	15.105
<u>-36.800</u>	Årets samlede resultat efter afdrag	<u>202</u>

BALANCE PR. 31. AUGUST 2009**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Ejendommens anskaffelsespris, saldo iflg. sidste årsrapport 2.221.419

(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)

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 10.600.000)

Antenner, saldo iflg. sidste årsrapport 1.874

- afskrivning 2008/09 10 % af kr. 20.614

(i alt afskrevet kr. 20.614)

- 1.874 0

Internet installation, saldo iflg. sidste årsrapport 4.724

- afskrivning 2008/09 10 % af kr. 12.984

(i alt afskrevet kr. 9.440)

- 1.180 3.544

Porttelefon, saldo iflg. sidste årsrapport 1.869

- afskrivning 2008/09 10 % af kr. 35.338

(i alt afskrevet kr. 35.338)

- 1.869 0

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**2.224.963****ANLÆGSAKTIVER I ALT****2.224.963**

BALANCE PR. 31. AUGUST 2009

Varmeregnskab

Afholdte udgifter	43.767	
- indgåede bidrag	- 36.040	7.727
Forudbetalte omkostninger		<u>8.081</u>
TILGODEHAVENDER		<u>15.808</u>
Kassebeholdning		505
Danske Bank erhvervsgiro 6 15 54 99 (inkl. maks. kr. 215.000)		<u>313.427</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>313.932</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>329.740</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.554.703</u></u>

BALANCE PR. 31. AUGUST 2009**- PASSIVER -****EGENKAPITAL****488.611**

Prioritetsgæld:

	<u>Ud- løbsår</u>	<u>%</u>	<u>Restgæld iflg. sidste status</u>	<u>Indeks- regulering</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit (Index lån)	2041	2,50	708.197	27.171	28.498	706.870
Nykredit (Index lån)	2041	2,50	16.275	624	645	16.254
Nykredit (Index lån)	2041	2,50	172.142	6.604	6.927	171.819
Nykredit (Index lån)	2041	2,50	206.337	7.918	8.178	206.077
Nykredit 4% kontantlån	2035	4,26	694.836	0	14.206	680.630
			<u>1.797.787</u>	<u>42.317</u>	<u>58.454</u>	<u>1.781.650</u>

(Prioritetsgælden omregnet til kontantværdi udgør kr. 2.096.445)

Danske Bank erhvervsgiro 6 15 54 99 kassekredit maksimum						215.000
Skyldige omkostninger						39.726
Internetregnskab						
Saldo iflg. sidste årsrapport					21.520	
Indgåede bidrag					12.480	
- afholdte udgifter					- 4.685	29.315
Fælleslokaleregnskab						
Saldo iflg. sidste årsrapport					771	
Indgåede bidrag					16.650	
- afholdte udgifter					15.866	13
Mellemregning med administrator						388
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT						<u>2.066.092</u>
PASSIVER I ALT						<u>2.554.703</u>

Af de opførte indexlån i alt kr. 1.101.020, ydes der fuld rente- og afdragsbidrag til lånene med en restgæld på kr. 171.819 og 206.077.

BALANCE PR. 31. AUGUST 2009**EGENKAPITAL**

Aktiver	2.554.703
Gældsforpligtelser	- 2.066.092
EGENKAPITAL I ALT	<u>488.611</u>
Egenkapitalen kan specificeres således:	
Andelskapital:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>49.072</u>
Almindelig reservefond:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	1.299.617
+ betalte prioritetsafdrag	<u>58.454</u>
	<u>1.358.071</u>
Indeksreguleringsfond:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	438.542
+ årets indeksregulering	- 42.317
	<u>- 480.860</u>
Tabs- og vindingskonto:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	- 437.874
Årets samlede resultat	43.551
- prioritetsafdrag, overført til almindelig reservefond	- 43.349
	<u>- 437.672</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>488.611</u>

NOTER

Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

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

Note 1. 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 2009 - 31. august 2010 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 28. maj 2009 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		488.611
Kontantværdi iflg. vurdering pr. 1. oktober 2008	10.600.000	
Ejendommens værdikonto iflg. årsrapporten	- 2.221.419	8.378.581
		8.867.192
Prioritetsgæld, nominel værdi (ekskl. lån med fuld ydelsesstøtte)	1.403.754	
Prioritetsgæld, kontantværdi (ekskl. lån med fuld ydelsesstøtte)	- 1.602.791	199.037
		8.668.155
Hensat til fald i ejendomsvurdering og kursregulering		- 457.978
		8.210.177

Foreningens andelskapital udgør kr. 49.072

Værdi pr. andelskrone:

8.210.177 =

167,31

49.072

4/2-2010

Andelskrone vedtaget med

156,26. Bøftu 1 mill.

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 2009

		<u>31/8 2009</u> kr.
Disponible beløb:		
Varmeregnskab	7.700	
Forudbetalte omkostninger	8.100	
Kassebeholdning	500	
Danske Bank erhvervs giro 6 15 54 99 (inkl. maks. kr. 215.000)	<u>313.500</u>	329.800
Diverse gældsposter:		
Skyldige omkostninger	39.700	
Mellemregning med administrator	400	
Internetregnskab	<u>29.300</u>	<u>69.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2009		<u><u>260.400</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2008		245.000
Formue tilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	43.600	
Afskrivninger	3.100	
Fald i andre tilgodehavende, vandafgift	12.100	
Afdragsstøtte	<u>15.100</u>	<u>73.900</u>
		318.900
Formueafgang i årets løb:		
Afdrag på prioritetsgæld	<u>58.500</u>	<u>58.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2009		<u><u>260.400</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2009 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 215.000.

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Budget for året 2009/10

-INDTÆGTER-

2009/10
kr.

Ordinære indtægter:

Boligafgift - medlemmer

292.500

292.500

-UDGIFTER-

Ordinære udgifter:

Prioritetsydelser

110.600

Rente- og bidragsstøtte

-58.600

Prioritetsrenter

52.000

Ejendomsskatter

23.000

Renovation m.v.

13.000

Vandafgifter

20.000

Forsikringer

18.000

El-forbrug

15.000

Renholdelsesordning fortov

1.800

Håndværkerudgifter

60.000

Copydan

2.000

Administrationshonorar

30.000

Revision og udarbejdelse af årsrapport og budget m.v.

13.500

Kopiering og kontorartikler

3.000

251.300

Resultat af ordinær drift:

Ordinære indtægter

292.500

Ordinære udgifter

-251.300

Overskud af ordinær drift

41.200

Afdragsstøtte

26.000

Afdrag på prioritetsgæld

-58.600

Resultat efter afdrag

8.600

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2009	260.400
Ordinært resultat efter afdrag	<u>8.600</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. august 2010	<u><u>269.000</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. september 2009 - 31. august 2010 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.

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 31. august 2010 er kassekreditten medtaget med maksimum kr. 215.000.