



**GYRN · LOPS · BRANDT**  
Statsautoriserede revisorer A/S

Godkendt på ordinær  
generalforsamling den  
8/12-2011. Andelskrone  
153,64.

Kirsten Møst  
adm

**Andelsboligforeningen Omkring Pinse**

**Årsrapport for 2010/11**

**31. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-14
NOTER TIL BALANCE	15-21
ØVRIGE NOTER	22-25
LIKVIDITETSOVERSIGT	26
BUDGET FOR ÅRET 2011/12	27-28

**GENERELLE OPLYSNINGER****NAVN**

Andelsboligforeningen Omkring Pinse  
Sankt Hans Gade 30 - 30 A  
2200 København N  
Matrikelnummer:  
CVR-nr. 62 29 25 12

**BESTYRELSE**

Magnus Kirstian Hansen (formand)  
Philip Reindel  
Kim Sandager

**ADMINISTRATOR**

DATEA  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs Lyngby  
Telefon 45 26 01 02  
Telefax 45 26 01 23  
E-mail: [datea@datea.dk](mailto:datea@datea.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: [koege@glb.dk](mailto:koege@glb.dk)

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2011

Dirigent:

---

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Omkring Pinse.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2010 - 31. august 2011

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. oktober 2011

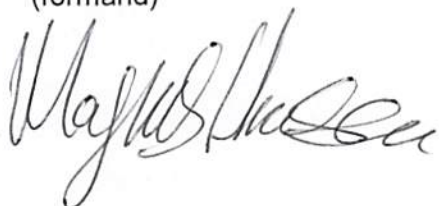
**Administrator:**



DATEA

**Bestyrelse:**

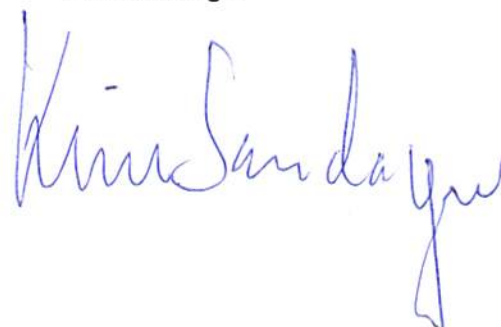
Magnus Kirstian Hansen  
(formand)



Philip Reindel



Kim Sandager



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### **Til andelshaverne i andelsboligforeningen Omkring Pinse**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2010 - 31. august 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2010 - 31. august 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Køge, den 26. oktober 2011

Gym · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Omkring Pinse er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Indeksregulering af restgælden på indekslån indgår i 2010/11 i resultatopgørelsen imod sidste års postering direkte på egenkapitalen. Ændringen har medført, at årets resultat for 2011 er reduceret med kr. -18.705, men ændringen har ingen betydning for egenkapitalens størrelse.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktiverens forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.                      5 år

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men note oplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## **ØVRIGE NOTER**

### **Nøgletal**

De i note 23 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse for 2010/11**

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>	<u>Budget 2010/11 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2009/10 kr.</u>
<b><u>Indtægter:</u></b>				
Boligafgift	1	302.249	292.500	292.499
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>302.249</b>	<b>292.500</b>	<b>292.499</b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>				
Ejendomsskat og forsikringer	2	45.413	42.000	41.637
Forbrugsafgifter	3	70.890	58.000	53.107
Renholdelse	4	4.493	1.000	650
Vedligeholdelse, løbende	5	18.717	60.000	17.348
Arbejdsweekend	6	997	0	383
Administrationsomkostninger	7	66.129	50.200	41.077
Øvrige foreningsomkostninger	8	2.251	3.500	2.160
Afskrivning inventar m.v.		5.138	5.200	5.138
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>214.028</b>	<b>219.900</b>	<b>161.500</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>88.221</b>	<b>72.600</b>	<b>130.999</b>
Finansielle indtægter	9	279	0	204
Finansielle omkostninger	10	53.137	52.500	53.660
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>52.858</b>	<b>52.500</b>	<b>53.456</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>35.363</b>	<b>20.100</b>	<b>77.543</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		35.363	20.100	77.543
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>35.363</b>	<b>20.100</b>	<b>77.543</b>

**Resultatopgørelse for 2010/11**

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>	<u>Budget 2010/11 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2009/10 kr.</u>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>				
Årets resultat		35.363	20.100	77.543
Betalte prioritetsafdrag		-60.758	-59.500	-59.655
Afdragsstøtte		15.463	15.000	15.305
indekslån, som afdrages i senere år		<u>-18.705</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>-28.637</b>	<b>-24.400</b>	<b>33.193</b>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<b><u>-28.637</u></b>	<b><u>-24.400</u></b>	<b><u>33.193</u></b>

**Balance pr. 31. august 2011****- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
		kr.	kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		49.072	49.072
Overført resultat m.v.		<u>542.650</u>	<u>510.529</u>
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<u>591.722</u>	<u>559.601</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	15	<u>591.722</u>	<u>559.601</u>
Prioritetsgæld	16	1.701.801	1.743.853
Varmeregnskab	17	2.686	0
Internetregnskab	18	34.455	33.877
Fælleslokaleregnskab	19	12.324	4.334
Forudbetalt løbende boligafgift		0	93.000
Øvrig gæld	20	<u>31.398</u>	<u>29.975</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	21	<u>1.782.664</u>	<u>1.905.039</u>
<b>PASSIVER</b>		<u>2.374.386</u>	<u>2.464.640</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 22-23-24

**Noter til resultatopgørelse for 2010/11**

	<b>Realiseret 2010/11 kr.</b>	<b>Budget 2010/11 (ej revideret) kr.</b>	<b>Realiseret 2009/10 kr.</b>
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	302.249	292.500	292.499
	<b>302.249</b>	<b>292.500</b>	<b>292.499</b>
<b><u>Note 2. Eiendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	25.499	24.000	23.864
Forsikringer	19.914	18.000	17.773
	<b>45.413</b>	<b>42.000</b>	<b>41.637</b>
<b><u>Note 3. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	40.770	30.000	29.411
Renovation	19.028	13.000	12.423
Elforbrug fællesarealer	11.092	15.000	11.273
	<b>70.890</b>	<b>58.000</b>	<b>53.107</b>
<b><u>Note 4. Renholdelse</u></b>			
Snerydning	104	0	0
Anden renholdelse	4.389	1.000	650
	<b>4.493</b>	<b>1.000</b>	<b>650</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2010/11**

	<b>Realiseret 2010/11 kr.</b>	<b>Budget 2010/11 (ej revideret) kr.</b>	<b>Realiseret 2009/10 kr.</b>
<b><u>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
Drift af vaskeri	5.573		0
Låseservice	0		8.041
Elektriker	3.921		368
Maler	779		335
VVS	7.394		1.962
Gårdplads og vej	130		1.614
Antenne	0		4.824
Anden vedligeholdelse	920		204
	<b><u>18.717</u></b>	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>17.348</u></b>
<b><u>Note 6. Arbejdesweekend</u></b>			
Afholdte udgifter	<u>997</u>	<u>0</u>	<u>383</u>
Nettounderskud	<b><u>997</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>383</u></b>
<b><u>Note 7. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	35.545	34.600	26.380
EMO Energimærkning	15.269	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.100	14.100	13.500
Gebyrer m.v.	1.215	1.500	1.197
	<b><u>66.129</u></b>	<b><u>50.200</u></b>	<b><u>41.077</u></b>
<b><u>Note 8. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>			
Kontorartikler	70	1.500	131
Blomster og gaver	280	0	0
Møder og generalforsamling	0	0	170
Antenne signallevering, Copy-Dan m.v.	1.901	2.000	1.859
	<b><u>2.251</u></b>	<b><u>3.500</u></b>	<b><u>2.160</u></b>

**Noter til resultatopgørelse for 2010/11**

	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.	<u>Budget 2010/11 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2009/10</u> kr.
<b><u>Note 9. Finansielle indtægter</u></b>			
Renteindtægter bank	279	0	204
	<u>279</u>	<u>0</u>	<u>204</u>
<b><u>Note 10. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	78.182	79.000	79.568
Modtaget ydelsesstøtte	-25.045	-26.500	-25.908
	<u>53.137</u>	<u>52.500</u>	<u>53.660</u>

**Noter til balance pr. 31. august 2011**

	<u>2010/11</u> kr.	<u>2009/10</u> kr.
<b><u>Note 11. Ejendommen, matr.nr.</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. september	<u>2.221.419</u>	<u>2.221.419</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august</b>	<b><u>2.221.419</u></b>	<b><u>2.221.419</u></b>
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. august 2011.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. august 2011.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 10.600.000.		
<b><u>Note 12. Inventar, driftsmateriel m.v.</u></b>		
Kostpris pr. 1. september	<u>52.559</u>	<u>52.559</u>
Kostpris pr. 31. august	<u>52.559</u>	<u>52.559</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	14.578	9.440
Årets afskrivning	<u>5.138</u>	<u>5.138</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august	<u>19.716</u>	<u>14.578</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august</b>	<b><u>32.843</u></b>	<b><u>37.981</u></b>
Forventet levetid, år	5-10	5-10
<b><u>Note 13. Forudbetalte omkostninger</u></b>		
Forudbetalte omkostninger, administrationshonorar september	3.186	2.500
Forudbetalt vand september-december	<u>10.553</u>	<u>8.906</u>
	<b><u>13.739</u></b>	<b><u>11.406</u></b>
<b><u>Note 14. Likvide beholdninger</u></b>		
Danske Bank erhvervsgiro 6 15 54 99 (maksimum kr. 215.000)	105.741	156.610
Kassebeholdning	<u>644</u>	<u>2.896</u>
	<b><u>106.385</u></b>	<b><u>159.506</u></b>

**Noter til balance pr. 31. august 2011**

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 15. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. september	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
Saldo pr. 31. august	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. september	510.529 -	437.672
Almindelig reservefond pr. 1. september	0	1.358.071
Indeksreguleringsfond	0 -	502.718
Indeksregulering lån	- 18.705	0
Afdragsstøtte	15.463	15.305
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>35.363</u>	<u>77.543</u>
Saldo pr. 31. august	<u>542.650</u>	<u>510.529</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>591.722</b></u>	<u><b>559.601</b></u>

**Noter til balance pr. 31. august 2011**

<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
kr.	kr.

**Note 16. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	<u>Nykredit</u> <u>lån nr. 4</u>	<u>Nykredit</u> <u>lån nr. 5</u>	<u>Nykredit</u> <u>lån nr. 6</u>	<u>Nykredit</u> <u>lån nr. 7</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	33	33	33	33	
Renter og bidrag	7.194	29.598	8.864	699	<u>46.355</u>
Betalt afdrag i året	7.091	29.173	8.372	660	<u>45.296</u>
Indeksregulering indekslån	2.919	12.007	3.504	276	<u>18.706</u>
Nominal restgæld	164.039	674.861	197.014	15.539	<u>1.051.453</u>
Obligationsrestgæld	203.397	839.004	248.755	19.620	<u>1.310.776</u>
Kurs	112	112	112	112	
Kursværdi	228.920	941.782	279.227	22.024	<u>1.471.953</u>
Næste års afdrag	7.268	29.902	8.581	677	<u>46.428</u>

**Noter til balance pr. 31. august 2011**

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		78.410
Regulering af skyldige renter pr. statusdag		-228
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån		<u>-25.045</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>53.137</u>
Betalt afdrag i alt		60.758
Nominel restgæld i alt		1.701.801
Kursværdi i alt		2.132.753
Næste års afdrag i alt		62.508

**Nykredit lån nr. 4**

Nykredit, kontant indekslån. Oprindelig kr. 209.600. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., inkonvertibelt og med kurs 112,250.

**Nykredit lån nr. 5**

Nykredit, kontant indekslån. Oprindelig kr. 862.300. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., inkonvertibelt og med kurs 112,250.

**Nykredit lån nr. 6**

Nykredit, kontant indekslån. Oprindelig kr. 248.500. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., inkonvertibelt og med kurs 112,250.

**Nykredit lån nr. 7**

Nykredit, kontant indekslån. Oprindelig kr. 19.600. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., inkonvertibelt og med kurs 112,250.

**Nykredit lån nr. 9**

Nykredit, kontant indekslån. Oprindelig kr. 736.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., inkonvertibelt og med kurs 99,033.

**Noter til balance pr. 31. august 2011**

	<u>2010/11</u> kr.	<u>2009/10</u> kr.
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		78.410
Regulering af skyldige renter pr. statusdag		-228
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån		<u>-25.045</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>53.137</u>
Betalt afdrag i alt		60.758
Nominel restgæld i alt		1.701.801
Kursværdi i alt		2.132.753
Næste års afdrag i alt		62.508

**Nykredit lån nr. 4**

Nykredit, kontant indekslån. Oprindelig kr. 209.600. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., inkonvertibelt og med kurs 112,250.

**Nykredit lån nr. 5**

Nykredit, kontant indekslån. Oprindelig kr. 862.300. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., inkonvertibelt og med kurs 112,250.

**Nykredit lån nr. 6**

Nykredit, kontant indekslån. Oprindelig kr. 248.500. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., inkonvertibelt og med kurs 112,250.

**Nykredit lån nr. 7**

Nykredit, kontant indekslån. Oprindelig kr. 19.600. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., inkonvertibelt og med kurs 112,250.

**Nykredit lån nr. 9**

Nykredit, kontant indekslån. Oprindelig kr. 736.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., inkonvertibelt og med kurs 99,033.

**Noter til balance pr. 31. august 2011**

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 20. Øvrig gæld</u></b>		
Andre kreditorer	4.389	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.100	13.500
Dong Energy	0	3.339
Skyldig prioritetsrenter	<u>12.909</u>	<u>13.136</u>
	<u>31.398</u>	<u>29.975</u>

**Note 21. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 1.639.293 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 16.

**Note 22. Eventualforpligtelser m.v.**

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.470.000 til sikkerhed for kassekredit bankmellemværende.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk i henhold til foreningens vedtægter for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 215.000

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser.

I henhold til vedtægternes § 29. stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 1.000.000 pr. forsikringsår og maks. kr. 500.000 pr. skadesbegivenhed for hver forsikret person.

**Øvrige noter pr. 31. august 2011****Note 23. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Omkring Pinse anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	11	595
Boliglejemål	1	93
	<b>12</b>	<b>688</b>

<b>Boligtype ifølge BBR-oplysning</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
---------------------------------------	--------------	--------------------

**Beregnete nøgletal for foreningen****1. Værdiopgørelser pr. 31. august:**

	<b>2010/11</b>	<b>2009/10</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.407	15.407
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	3.229	3.229

	<b>2010/11</b>	<b>2009/10</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.815	17.815
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	3.733	3.733

Foreslået andelsværdi	12.671	12.841
Reserver uden for andelsværdi	1.681	1.681
Andel i foreningens nettogæld m.v.	3.463	3.293
	<b>17.815</b>	<b>17.815</b>

**Øvrige noter pr. 31. august 2011**

	<b>2010/11</b>	<b>2009/10</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
<b><u>2. Den løbende drift:</u></b>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>508</u>	<u>492</u>
	<b>2010/11 i</b>	<b>2009/10 i</b>
	<b>pct.</b>	<b>pct.</b>
<b>Regnskabsmæssige procenttal:</b>		
Vedligeholdelse	6	6
Øvrige omkostninger	60	52
Finansielle poster netto	16	20
Afdrag	<u>19</u>	<u>22</u>
<b>Udgifter m.v.</b>	<u>101</u>	<u>100</u>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<u>100</u>	<u>100</u>

**Note 24. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. august 2011		591.722
Reservation		-1.000.000
Kontantværdi iflg. Vurdering pr. 1. oktober 2010	10.600.000	
Ejendommens værdikonto iflg. Årsrapport	<u>2.221.419</u>	8.378.581
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.701.801	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-2.132.753</u>	<u>-430.952</u>
		<u>7.539.351</u>

Øvrige noter pr. 31. august 2011

Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>7.539.351</u>	<b>153,64</b>
	49.072	

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 9. december 2010)		<b>155,70</b>
---	--	---------------

**Fordelingen af andelsværdien på typer af andele**

<u>Andel nr.</u>	<u>Areal pr. andel</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
2	76	6.384	980.829
4	35	2.964	455.385
5	41	3.420	525.444
6	76	6.384	980.829
8	63	5.004	768.807
11	42	3.368	517.454
12	77	6.408	984.516
14	77	6.408	984.516
16	79	6.408	984.516
18	29	2.324	357.055
<u>Afrunding</u>			<u>0</u>
<b>10</b>		<b><u>49.072</u></b>	<b><u>7.539.351</u></b>

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt 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.

**Øvrige noter pr. 31. august 2011**

**Følsomhedsanalyse**

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 153,64 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring iden offentlige ejendomsvurdering vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 106.000, kr. 318.000, kr. 530.000. Beløbene svare til en ændring af vurderingen med henholdvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 10.600.000.

<b>Ændring i egenkapital</b>	<b>Ændring i ejendoms- vurdering</b>	<b>Nye andelsvær- dier i alt</b>	<b>Værdi pr. indskudskrone</b>	<b>i andels- krone.</b>
	<b>pct.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>pct.</b>
-530.000	-5%	7.009.351	142,84	-7,03%
-318.000	-3%	7.221.351	147,16	-4,22%
-106.000	-1%	7.433.351	151,48	-1,41%
0	0	7.539.351	153,64	0,00%
106.000	1%	7.645.351	155,80	+1,41%
318.000	3%	7.857.351	160,12	+4,22%
530.000	5%	8.069.351	164,44	+7,03%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 0 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 0, men der er lavet en samlet reservation på kr. 1.000.000 (taget fra andelsnoten).

## Likviditetsoversigt pr. 31. august 2011

		<u>31/8 2011</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Forudbetalte omkostninger	13.700	
Likvide beholdninger	<u>106.400</u>	120.100
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	2.700	
Internetregnskab	34.500	
Fælleslokaleregnskab	12.300	
Øvrig gæld	<u>31.400</u>	<u>80.900</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2011</b>		<b><u><u>39.200</u></u></b>
 Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2010		44.000
Formuetilgang i årets løb:		
Afskrivninger	5.100	
indekslån, som afdrages i senere år	<u>18.700</u>	<u>23.800</u>
		67.800
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>28.600</u>	<u>28.600</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2011</b>		<b><u><u>39.200</u></u></b>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2011 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 215.000.

## Andelsboligforeningen Omkring Pinse

### Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
<b><u>Indtægter:</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	307.100	302.249	292.500
	<b>307.100</b>	<b>302.249</b>	<b>292.500</b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>			
Ejendomsskatter	26.000	25.499	24.000
Forsikringer	21.000	19.914	18.000
Vandafgift	42.000	40.770	30.000
Renovation	20.000	19.028	13.000
Elforbrug fællesarealer	15.000	11.092	15.000
Snerydning	0	104	0
Anden renholdelse	5.000	4.389	1.000
Vedligeholdelse, løbende	60.000	18.717	60.000
Arbejdsweekend	0	997	0
Administrationshonorar	38.300	35.545	34.600
EMO Energimærkning	0	15.269	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.700	14.100	14.100
Gebyrer m.v.	1.500	1.215	1.500
Kontorartikler	1.500	70	1.500
Blomster og gaver	0	280	0
Antenne signallevering, Copy-Dan m.v.	2.000	1.901	2.000
Afskrivning inventar m.v.	5.200	5.138	5.200
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>252.200</b>	<b>214.028</b>	<b>219.900</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>54.900</b>	<b>88.221</b>	<b>72.600</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Renteindtægter bank	0	279	0
Prioritetsrenter og bidrag	-77.100	-78.182	-79.000
Modtaget ydelsesstøtte	23.900	25.045	26.500
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>53.200</b>	<b>52.858</b>	<b>52.500</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.700</b>	<b>35.363</b>	<b>20.100</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.700</b>	<b>35.363</b>	<b>20.100</b>

## Andelsboligforeningen Omkring Pinse

### Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	<b>Budget 2011/12 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2010/11</b>	<b>Budget 2010/11 (ej revideret)</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	1.700	35.363	20.100
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.700</b>	<b>35.363</b>	<b>20.100</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsfradrag og hensættelser:</b>			
Årets resultat	1.700	35.363	20.100
Betalte prioritetsafdrag	-62.300	-60.758	-59.500
Afdragsstøtte	15.900	15.463	15.000
indekslån, som afdrages i senere år	0	-18.705	0
Resultat af ordinær drift	<b>-44.700</b>	<b>-28.637</b>	<b>-24.400</b>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>-44.700</b>	<b>-28.637</b>	<b>-24.400</b>

### LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

#### Likviditetsoversigt for året 2011/12

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2011	39.200
Årets budgetterede resultat 2011 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-44.700
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	5.200
<b>Likviditetsunderskud pr. 31. august 2012</b>	<b>-300</b>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2011 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 215.000.

Foranstående budget for perioden 1. september 2011 - 31. august 2012 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.