



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

Andelskrone = 167,31 kr

Godkendt på foreningens ordinære  
generalforsamling den 10/1 2008

*[Handwritten signature]*

## Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Årsrapport for 2006/07

27. regnskabsår

Fændediget 13 • 4600 Koge  
Telefon 56 65 52 52 • CVR-nr. 30 82 19 63  
koege@glb.dk • www.glb.dk

**K Ø B E N H A V N • K Ø G E**

Internationalt i samarbejde med CH International  
Medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S

**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 2006/07 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 10. januar 2008

  
Kim Sandager  
formand

**Bestyrelsen:**

  
Karin Adriansen

  
Asger Werner Hansen

Som foreningens administrator:

  
Nina Anderskov

## Den uafhængige revisors påtegning

### **Til andelshaverne i A/B Omkring Pinse**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2006 – 31. august 2007, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Budgettallene er ikke revideret. 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.

### Den uafhængige revisors påtegning

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 2007 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2006 - 31. august 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 8. oktober 2007

**Gyrn • Lops • Brandt**

**Statsautoriserede Revisor A/S**



Søren Windahl Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2006/07 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.

Under hensyntagen til det retvisende billede af regnskabet og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

#### **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 2006 - 31. august 2007

**INDTÆGTER**

<b>2006/07</b>		<b>2006/07</b>
<b><u>Budget</u></b>		<b><u>Regnskab</u></b>
278.600	Boligafgift - medlemmer	278.570
0	Restancegebyrer	152
<u>0</u>	Renteindtægter af girokonto	<u>2.906</u>
<u><b>278.600</b></u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u><b>kr. 281.628</b></u>

**UDGIFTER**

	Prioritetsydelser	137.448	
	Regulering af skyldige renter	<u>- 174</u>	
	Ydelser i alt	137.274	
	Heraf afdrag	<u>55.800</u>	
	Prioritetsrenter	81.474	
55.000	Ydelsesstøtte	<u>27.808</u>	53.666
21.000	Ejendomsskatter og afgifter		21.496
0	Kabel TV		974
17.000	Renovation		10.694
15.000	Forsikringer		15.517
30.000	Vandafgifter		29.075
11.000	EI		15.217
0	Arbejdstøj, handsker		85
<u>0</u>	Rengøringsmidler		<u>3.884</u>
<b>149.000</b>	<b>transport</b>		<b>150.608</b>

**Resultatopgørelse for perioden**  
1. september 2006 - 31. august 2007

**UDGIFTER**

<b>2006/07 <u>Budget</u></b>		<b>2006/07 <u>Regnskab</u></b>
<b>149.000</b>	<b>transport</b>	<b>150.608</b>
60.000	Håndværkerudgifter:	
	Murer	1.215
	Maler	2.562
	Låseservice	115
	Fællesbad	1.105
	Blomster	110
	Arbejdsweekend	1.054
	Kloak	1.245
	Vaskeri	1.453
	Fællesrum/tv-rum	<u>1.500</u>
21.500	Administrationshonorar	21.500
12.000	Revision (heraf skrivning og kopiering kr. 2.000)	12.000
2.000	Kontorhold og gebyrer m.v.	1.522
1.000	Generalforsamling og møder	173
0	Blomster og gaver	1.500
0	Afskrivning, porttelefonanlæg	3.213
0	Afskrivning, antenner	1.874
<u>0</u>	Afskrivning, internet installation	<u>1.180</u>
<u><b>245.500</b></u>	<b>Udgifter i alt</b>	<b><u>kr. 203.929</u></b>

**Årets resultat andrager herefter**

278.600	Indtægter i alt	281.628
<u>245.500</u>	Udgifter i alt	<u>203.929</u>
33.100	Driftoverskud	77.699
0	Facade, diverse udgifter	165.318
- 54.800	Anvendt til afdrag på prioritetsgæld	55.800
<u>14.400</u>	Modtaget støtte	<u>- 14.593</u>
<u>- 7.300</u>	<b>Underskud</b>	<b><u>kr. - 128.826</u></b>

Balance pr. 31. august 2007AKTIVER

## Ejendommens værdikonto:

Saldo pr. 1. september 2005		2.221.419
(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)		
(Kontantværdi pr. 1. oktober 2004, kr. 4.850.000)		
(Kontantværdi pr. 1. oktober 2005, kr. 4.850.000)		
(Kontantværdi pr. 1. oktober 2006, kr. 11.700.000)		

## Porttelefonanlæg:

Saldo iflg. sidste regnskab	5.082	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 35.338	<u>3.213</u>	1.869

## Antenner:

Saldo iflg. sidste regnskab	5.622	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 20.614	<u>1.874</u>	3.748

## Internet installation:

Saldo iflg. sidste regnskab	7.084	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 12.984	<u>1.180</u>	<u>5.904</u>

**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**2.232.940**ANLÆGSAKTIVER I ALT**2.232.940

Forudbetalte omkostninger, vandafgifter		<u>11.067</u>
---	--	---------------

**TILGODEHAVENDER**11.067

## Kassebeholdning

1.232

Indestående BG Bank 6 15 54 99 (inkl. maks. kr. 215.000)

418.078**LIKVIDE BEHOLDNINGER**419.310**OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT**430.377**AKTIVER I ALT**kr. 2.663.317

**Balance pr. 31. august 2007****PASSIVER****EGENKAPITAL I ALT****401.789**

## Prioritetsgæld:

	<u>%</u>	<u>iflg. sidste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Indexering</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit (Index lån)	2,5	735.725	27.531	14.737	722.931
Nykredit (Index lån)	2,5	16.888	623	339	16.604
Nykredit (Index lån)	2,5	178.833	6.692	3.582	175.723
Nykredit (Index lån)	2,5	214.119	7.901	4.291	210.509
Nykredit, 4% kontantlån	4,26	<u>721.506</u>	<u>13.053</u>	<u>0</u>	<u>708.453</u>
		<b><u>1.867.071</u></b>	<b><u>55.800</u></b>	<b><u>22.949</u></b>	<b><u>1.834.220</u></b>

Kontantværdi kr. 2.294.114.

BG Bank girokonto 615 - 5499, kassekredit max.

215.000

(Til sikkerhed er deponeret ejerpantebreve i alt kr. 1.470.000)

Beboerkonto

0

Skyldige beregnede prioritetsrenter

13.484

Skyldige omkostninger

180.682

Varmeregnskab:

Brændselsforbrug

34.994

Indgivet varmebidrag

36.040

1.046

Forudbetalt løbende leje

0

Internetregnskab:

Udgifter internet

51.742

Indgået internetbidrag

66.560

14.818

Fælleslokaleregnskab:

Udgifter

30.122

Indtægter

32.4002.278**GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT****2.261.528****PASSIVER I ALT****kr. 2.663.317**

Af de opførte indexlån i alt kr. 1.125.767, ydes der fuld rente- og afdragsbidrag til lånene med en restgæld på kr. 175.723 og kr. 210.509.

**Balance pr. 31. august 2007****EGENKAPITALEN**

Egenkapitalen kan specificeres således:

## Andelskapital:

Saldo pr. 1. september 2006		<u>49.072</u>
-----------------------------	--	---------------

## Almindelig reservefond:

Saldo pr. 1. september 2006		1.186.929
-----------------------------	--	-----------

Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse		<u>55.800</u>
--	--	---------------

		1.242.729
--	--	-----------

## Indexering:

Saldo pr. 1. september 2006	395.138	
-----------------------------	---------	--

Årets indexering	<u>22.949</u>	- 418.087
------------------	---------------	-----------

		<u>824.642</u>
--	--	----------------

## Tabs- og vindingskonto:

Saldo pr. 1. september 2006		- 343.099
-----------------------------	--	-----------

Årets overskud		- <u>128.826</u>
----------------	--	------------------

		- <u>471.925</u>
--	--	------------------

**EGENKAPITAL I ALT****kr. 401.789**

**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 2007 - 31. august 2008 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.

På ekstraordinær generalforsamling den 20. juni 2007 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 jf. omstående		401.789
Kontantværdi iflg. vurdering pr. 1. oktober 2005	11.700.000	
Ejendommens værdikonto iflg. årsrapporten	<u>2.221.419</u>	<u>9.478.581</u>
		9.880.370
Prioritetsgæld, nominal værdi (ekskl. lån med fuld ydelsesstøtte)	1.447.988	
Prioritetsgæld, kontantværdi (ekskl. lån med fuld ydelsesstøtte)	<u>1.574.307</u>	<u>- 126.319</u>
		9.754.051
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		<u>- 1.543.815</u>
		<u><u>8.210.236</u></u>

Foreningens andelskapital udgør kr. 49.072.

Værdi pr. andelskrone:

$$\frac{8.210.236}{49.072} = \underline{\underline{\text{kr. 167,31}}}$$

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

Under henvisning til Vestre Landsretsdom 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.