



Godkendt på ordines
generalforsamling
den 9/12 - 2010.

Andelskrone 155,70

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Kirsten Uster

Årsrapport for 2009/10

30. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

GENERELLE OPLYSNINGER**NAVN**

Andelsboligforeningen Omkring Pinse
Sankt 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

Gyrn • 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 2009/10 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.

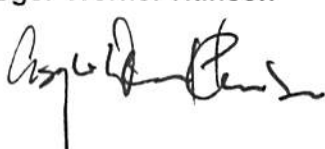
København den 27. september 2010

BESTYRELSEN:

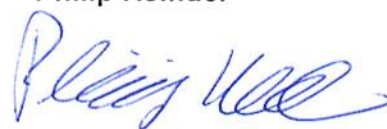
Karin Adriansen



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 2009 - 31. august 2010, 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

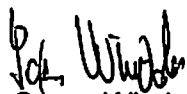
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2009 - 31. august 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 27. september 2010

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2009/10 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 nominel 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 2009 - 31. AUGUST 2010**- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2009/10</u> <u>Budget</u>		<u>2009/10</u> <u>kr.</u>
	<u>Ordinære indtægter:</u>	
292.500	Boligafgift - medlemmer	292.499
<u>0</u>	Renteindtægter	<u>204</u>
<u>292.500</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>292.703</u>
	 <u>Ordinære udgifter:</u>	
110.600	Prioritetsydelse	139.223
-58.600	Heraf afdrag	-59.655
<u>0</u>	Rente og bidragsstøtte	<u>-25.908</u>
52.000	Prioritetsrenter	53.660
23.000	Ejendomsskat, grundskyld	23.864
13.000	Renovation m.v.	12.423
20.000	Vandafgifter	29.411
18.000	Forsikringer	17.773
15.000	El-forbrug	11.273
1.800	Anden renholdelse, måtter opgange	650
	Håndværkerudgifter	
	Maler	335
	Blikkenslager og smed	1.962
	El-installatør	368
	Gårdsplads og vej	1.614
	Antenne	4.824
	Låse og postkasser	8.041
<u>60.000</u>	Anden vedligeholdelse (pensler, glas fordør)	<u>204</u>
<u>202.800</u>	Transport	<u>166.402</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. SEPTEMBER 2009 - 31. AUGUST 2010

202.800	Transport	166.402
2.000	Copydan	1.859
0	Arbejdsweekend	383
30.000	Administrationshonorar	26.380
13.500	Revision og udarbejdelse af årsrapport og budget m.v.	13.500
0	Gebyrer	1.197
3.000	Kopiering og kontorartikler	131
0	Møder og generalforsamling	170
0	Afskrivninger	5.138
<u>251.300</u>	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	<u>215.160</u>

ÅRETS SAMLEDE RESULTAT

292.500	Ordinære indtægter	292.703
<u>-251.300</u>	Ordinære udgifter	<u>-215.160</u>
41.200	Årets resultat	77.543
-58.600	Afdrag på prioritetsgæld	-59.655
<u>26.000</u>	Afdragsstøtte	<u>15.305</u>
<u>8.600</u>	Årets samlede resultat efter afdrag	<u>33.193</u>

BALANCE PR. 31. AUGUST 2010**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Ejendommens anskaffelsespris, saldo iflg. sidste årsrapport 2.221.419

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

Vaskemaskine	39.575	
- afskrivning 2009/10 10 % af kr. 39.575 (i alt afskrevet kr. 3.958)	- 3.958	35.617
Internet installation, saldo iflg. sidste årsrapport	3.544	
- afskrivning 2009/10 10 % af kr. 12.984 (i alt afskrevet kr. 10.620)	- 1.180	2.364
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>2.259.400</u>

ANLÆGSAKTIVER I ALT 2.259.400

Varmeefterbetalinger 3.535

Varmeregnskab

Afholdte udgifter	68.833	
- indgåede bidrag	- 38.040	30.793

Forudbetalte omkostninger 11.406**TILGODEHAVENDER 45.734**

Kassebeholdning 2.896

Danske Bank erhvervsgiro 6 15 54 99 (kassekredti maksimum kr. 215.000) 156.610**LIKVIDE BEHOLDNINGER 159.506****OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT 205.240****AKTIVER I ALT 2.464.640**

BALANCE PR. 31. AUGUST 2010**- P A S S I V E R -****EGENKAPITAL****559.601**

Prioritetsgæld:

	<u>Ud- løbsår</u>	<u>%</u>	<u>Restgæld iflg. sidste status</u>	<u>Indeks- regule- ring</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit (Index lån)	2041	2,50	706.870	14.032	28.875	692.027
Nykredit (Index lån)	2041	2,50	16.254	323	654	15.923
Nykredit (Index lån)	2041	2,50	171.819	3.411	7.018	168.212
Nykredit (Index lån)	2041	2,50	206.077	4.092	8.287	201.882
Nykredit 4% kontantlån	2035	4,26	<u>680.630</u>	<u>0</u>	<u>14.821</u>	<u>665.809</u>
			<u>1.781.650</u>	<u>21.858</u>	<u>59.655</u>	<u>1.743.853</u>

(Prioritetsgælden omregnet til kontantværdi udgør kr. 2.192.176)

Forudbetalt løbende boligafgift 93.000

Skyldige omkostninger 29.975

Internetregnskab

Saldo iflg. sidste årsrapport	29.315	
Indgåede bidrag	8.640	
- afholdte udgifter	<u>- 4.078</u>	33.877

Fælleslokaleregnskab

Saldo iflg. sidste årsrapport	13	
Indgåede bidrag	25.025	
- afholdte udgifter	<u>- 20.704</u>	4.334

GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT**1.905.039****PASSIVER I ALT****2.464.640**

Af de opførte indexlån i alt kr. 1.078.044, ydes der fuld rente- og afdragsbidrag til lånene med en restgæld på kr. 168.212 og 201.882.

BALANCE PR. 31. AUGUST 2010**EGENKAPITAL**

Aktiver	2.464.640
Gældsforpligtelser	- 1.905.039
EGENKAPITAL I ALT	<u>559.601</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

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

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	1.358.071
+ betalte prioritetsafdrag	<u>59.655</u>
	<u>1.417.726</u>

Indeksreguleringsfond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 480.860
+ årets indeksregulering	- <u>21.858</u>
	<u>- 502.718</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 437.672
Årets resultat	77.543
- prioritetsafdrag, overført til almindelig reservefond	- 59.655
+ afdragsstøtte	<u>15.305</u>
	<u>- 404.479</u>

EGENKAPITAL I ALT	<u>559.601</u>
--------------------------	-----------------------

NOTER

Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

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

Note 2. Prioritetsgæld

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedt pantebreve med pant i foreningens ejendom.

Prioritetsgælden specificeres således:

Låntype	<u>Nykredit</u>		<u>Nykredit</u>		<u>Nykredit</u>		<u>Nykredit</u>	
	Kont.	Indekslån	Kont.	Indekslån	Kont.	Indekslån	Kontantlån	
Hovedstol		209.600		248.500		881.900		736.000
Rentesats		2,50%		2,50%		2,50%		4,26%
Restløbetid		31 år		31 år		31 år		24 år
Restgæld		168.212		201.882		707.950		665.809
Obligationsgæld		208.903		254.631		879.515		683.705
Officiel Kurs		112,32		112,32		112,32		100,00
Kursværdi (i alt kr. 2.192.176)		234.633		285.994		987.844		683.705

Af de opførte indexlån i alt kr. 1.078.044, ydes der fuld rente- og afdragsbidrag til lånene med en restgæld på kr. 168.212 og 201.882.

Foreningen har pr. 31. august 2010 ingen renteswap

Note 3. Bestyrelsesansvarsforsikring

I henhold til vedtægterne skal foreningen tegne en bestyrelsesansvarsforsikring. Foreningen er i gang med at indhente tilbud på forsikringen.

Note 4. 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 2010 - 31. august 2011 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

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		559.601
Kontantværdi iflg. vurdering pr. 1. oktober 2008	10.600.000	
Ejendommens værdikonto iflg. årsrapporten	- 2.221.419	8.378.581
		<u>8.938.182</u>
Prioritetsgæld, nominel værdi (ekskl. lån med fuld ydelsesstøtte)	1.373.759	
Prioritetsgæld, kontantværdi (ekskl. lån med fuld ydelsesstøtte)	- 1.671.549	- 297.790
		<u>8.640.392</u>
Hensat til fald i ejendomsvurdering og kursregulering		- 1.000.000
		<u><u>7.640.392</u></u>
Foreningens andelskapital udgør kr. 49.072		
Værdi pr. andelskrone:	<u>7.640.392</u> =	<u><u>155,70</u></u>
	49.072	

På ordinær generalforsamling den 4. februar 2010 vedtog foreningen en andelskrone på 156,26.

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 2010

		<u>31/8 2010</u> kr.
Disponible beløb:		
Varmefterbetalinger	3.500	
Varmeregnskab	30.800	
Forudbetalte omkostninger	11.400	
Kassebeholdning	2.900	
Danske Bank erhvervsgiro 6 15 54 99 (kassekredti maksim	<u>156.600</u>	205.200
Diverse gældsposter:		
Forudbetalt løbende boligafgift	93.000	
Skyldige omkostninger	30.000	
Internetregnskab	33.900	
Fælleslokaleregnskab	<u>4.300</u>	<u>161.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2010		<u><u>44.000</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2009		260.400
Formue tilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	77.500	
Afskrivninger	5.100	
Afdragsstøtte	<u>15.300</u>	<u>97.900</u>
		358.300
Formueafgang i årets løb:		
Kassekreditmaksimum ikke medtaget	215.000	
Afdrag på prioritetsgæld	59.700	
Tilgang på ejendommens værdikonto	<u>39.600</u>	<u>314.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2010		<u><u>44.000</u></u>

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Budget for året 2010/11

- I N D T Æ G T E R -

	2010/11 kr.
Ordinære indtægter:	
Boligafgift - medlemmer	292.500
	292.500

- U D G I F T E R -

Ordinære udgifter:	
Prioritetsydelse	138.500
Heraf afdrag	-59.500
Rente og bidragsstøtte	-26.500
Prioritetsrenter	52.500
Ejendomsskat, grundskyld	24.000
Renovation m.v.	13.000
Vandafgifter	30.000
Forsikringer	18.000
El-forbrug	15.000
Anden renholdelse, måtter opgange	1.000
Håndværkerudgifter	60.000
Copydan	2.000
Administrationshonorar	34.600
Revision og udarbejdelse af årsrapport og budget m.v.	14.100
Gebyrer	1.500
Kopiering og kontorartikler	1.500
Afskrivninger	5.200
	272.400
Resultat af ordinær drift:	
Ordinære indtægter	292.500
Ordinære udgifter	-272.400
Overskud af ordinær drift	20.100
Afdrag på prioritetsgæld	-59.500
Afdragsstøtte	15.000
Resultat efter afdrag	-24.400

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2010	44.000
Ordinært resultat efter afdrag	-24.400
Ikke likvide poster (afskrivning)	5.200
Likviditetsoverskud pr. 31. august 2011	24.800

Foranstående budget for perioden 1. september 2010 - 31. august 2011 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.