

GLB REVISION

**Andelsboligforeningen Omkring Pinse**

**Årsrapport for 2012/13**

**33. 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

## Generelle oplysninger

### **NAVN**

Andelsboligforeningen Omkring Pinse  
Sankt Hans Gade 30 - 30 A  
2200 København N  
Matrikelnummer: Udenbys klædebo kvarter, København 629  
CVR-nr. 62 29 25 12

### **BESTYRELSE**

Karin Adriansen (formand)  
Kim Sandager  
Nadja Munck von Platen

### **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**

GLB REVISION  
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 / 2013  
Dirigent:

---

### **Bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012/13 for Andelsboligforeningen Omkring Pinse.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2012 - 31. august 2013

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 25. november 2013

#### **Bestyrelse:**

Karin Adriansen  
(formand)

Kim Sandager

Nadja Munck von Platen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Omkring Pinse**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2012 - 31. august 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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 udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

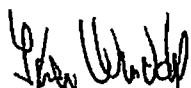
**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2012 - 31. august 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Køge, den 25. november 2013

**GLB REVISION**

**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.

Anvendt regnskabspraksis er 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.

Indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud 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 renteomkostninger 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.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

#### **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 aktivernes 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, ændringer i dagsværdien af finansielle

## 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.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

## **ØVRIGE NOTER**

### **Nøgletal**

De i note 24 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 25. 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 2012/13**

	Note	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 kr.
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift	1	333.229	333.225	317.361
Andre indtægter	2	7.554	0	0
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>340.783</b>	<b>333.225</b>	<b>317.361</b>
<b>Omkostninger:</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	45.708	49.000	47.739
Forbrugsafgifter	4	69.300	70.000	66.321
Renholdelse	5	0	5.000	4.537
Vedligeholdelse, løbende	6	61.847	50.000	32.290
Arbejdsweekend	7	978	0	3.501
Administrationsomkostninger	8	55.495	56.000	54.206
Øvrige foreningsomkostninger	9	3.810	3.100	2.013
Afskrivning inventar m.v.		3.958	4.000	5.142
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>241.096</b>	<b>237.100</b>	<b>215.749</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>99.687</b>	<b>96.125</b>	<b>101.612</b>
Finansielle indtægter	10	232	0	200
Finansielle omkostninger	11	51.877	36.100	52.595
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>51.645</b>	<b>36.100</b>	<b>52.395</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>48.042</b>	<b>60.025</b>	<b>49.217</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		48.042	60.025	49.217
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>48.042</b>	<b>60.025</b>	<b>49.217</b>

**Resultatopgørelse for 2012/13**

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012/13 kr.</u>	<u>Budget 2012/13 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>				
Årets resultat		48.042	60.025	49.217
Betalte prioritetsafdrag		-62.848	-63.100	-61.908
Afdragsstøtte		15.710	0	15.628
Tilbageført indeksregulering af restgæld på indekslån, som afdrages i senere år		<u>-14.940</u>	<u>0</u>	<u>-30.613</u>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<b><u>-14.036</u></b>	<b><u>-3.075</u></b>	<b><u>-27.676</u></b>

Balance pr. 31. august 2013- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys klædebo kvarter, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 10.600.000)	12	2.221.419	2.221.419
Inventar, driftsmateriel m.v.	13	<u>23.743</u>	<u>27.701</u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>2.245.162</b>	<b>2.249.120</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b><u>2.245.162</u></b>	<b><u>2.249.120</u></b>
Varmeregnskab	18	1.631	0
Forudbetalte omkostninger	14	<u>14.602</u>	<u>26.672</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b><u>16.233</u></b>	<b><u>26.672</u></b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	15	<b><u>157.187</u></b>	<b><u>110.725</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b><u>173.420</u></b>	<b><u>137.397</u></b>
<b>AKTIVER</b>		<b><u><u>2.418.582</u></u></b>	<b><u><u>2.386.517</u></u></b>

**Balance pr. 31. august 2013****- PASSIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		49.072	49.072
Overført resultat m.v.		<u>625.694</u>	<u>576.882</u>
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<u>674.766</u>	<u>625.954</u>
 <b>EGENKAPITAL</b>			
	16	<u>674.766</u>	<u>625.954</u>
 Prioritetsgæld	17	1.622.597	1.670.504
Varmeregnskab	18	0	2.715
Internetregnskab	19	35.472	34.977
Fælleslokaleregnskab	20	28.677	24.992
Øvrig gæld	21	<u>57.070</u>	<u>27.375</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	22	<u>1.743.816</u>	<u>1.760.563</u>
 <b>PASSIVER</b>		<u>2.418.582</u>	<u>2.386.517</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 23-24-25

**Noter til resultatopgørelse for 2012/13**

	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.	<u>Budget 2012/13 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	333.229	333.225	317.361
	<u>333.229</u>	<u>333.225</u>	<u>317.361</u>
<b><u>Note 2. Andre indtægter</u></b>			
Andre indtægter, forsikring 2011/12	7.554	0	0
	<u>7.554</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b><u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	27.023	26.000	25.255
Forsikringer	18.685	23.000	22.484
	<u>45.708</u>	<u>49.000</u>	<u>47.739</u>
<b><u>Note 4. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	34.518	35.000	34.644
Renovation	22.004	21.000	20.382
Elforbrug fællesarealer	12.778	14.000	11.295
	<u>69.300</u>	<u>70.000</u>	<u>66.321</u>
<b><u>Note 5. Renholdelse</u></b>			
Anden renholdelse	0	5.000	4.537
	<u>0</u>	<u>5.000</u>	<u>4.537</u>

**Noter til resultatopgørelse for 2012/13**

	<u>Realiseret 2012/13</u> kr.	<u>Budget 2012/13 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.
<b><u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
Drift af vaskeri	2.143		50
Varmeanlæg	17.420		22.302
Elektriker	0		1.207
Maler	0		773
Tømrer	29.975		0
VVS	726		7.443
Antenne	5.500		0
Anden vedligeholdelse	6.083		515
	<u>61.847</u>	<u>50.000</u>	<u>32.290</u>
<b><u>Note 7. Arbejdsweekend</u></b>			
Afholdte udgifter	978	0	3.501
Nettounderskud	<u>978</u>	<u>0</u>	<u>3.501</u>
<b><u>Note 8. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	39.483	39.200	38.797
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.300	15.300	14.700
Gebyrer m.v.	712	1.500	709
	<u>55.495</u>	<u>56.000</u>	<u>54.206</u>
<b><u>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>			
Kontorartikler	0	1.000	0
Antenne signallevering, Copy-Dan m.v.	2.869	2.100	2.013
Andre udgifter, difference kassebeholdningen	941	0	0
	<u>3.810</u>	<u>3.100</u>	<u>2.013</u>

**Noter til resultatopgørelse for 2012/13**

	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 kr.
<b><u>Note 10. Finansielle indtægter</u></b>			
Renteindtægter bank	232	0	200
	<u>232</u>	<u>0</u>	<u>200</u>
<b><u>Note 11. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	75.324	75.700	76.928
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-23.447	-39.600	-24.333
	<u>51.877</u>	<u>36.100</u>	<u>52.595</u>

**Noter til balance pr. 31. august 2013**

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 12. Ejendommen, matr. nr. Udenbys klædebo kvarter, København 629</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. september	<u>2.221.419</u>	<u>2.221.419</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>2.221.419</u>	<u>2.221.419</u>
Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.		
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. august 2013.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. august 2013.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 10.600.000.		
<b><u>Note 13. Inventar, driftsmateriel m.v.</u></b>		
Kostpris pr. 1. september	52.559	52.559
Afgang	<u>-12.984</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. august	<u>39.575</u>	<u>52.559</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	24.858	19.716
Årets afskrivning	3.958	5.142
Afgang af afskrivninger	<u>-12.984</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august	<u>15.832</u>	<u>24.858</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>23.743</u>	<u>27.701</u>
Forventet levetid, år	10	10

**Noter til balance pr. 31. august 2013**

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 14. Forudbetalte omkostninger</u></b>		
Forudbetalte omkostninger, administrations honorar september	3.308	3.255
Forudbetalt ejendomsskat	11.294	11.033
Forudbetalt forsikring	0	12.384
	<u>14.602</u>	<u>26.672</u>
<b><u>Note 15. Likvide beholdninger</u></b>		
Danske Bank erhvervs giro 6 15 54 99 (Kassekreditmaks. 215.000 kr.)	151.436	106.273
Kassebeholdning	5.751	4.452
	<u>157.187</u>	<u>110.725</u>
<b><u>Note 16. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. september	49.072	49.072
Saldo pr. 31. august	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. september	576.882	542.650
Indeksregulering lån	- 14.940 -	30.613
Afdragsstøtte	15.710	15.628
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	48.042	49.217
Saldo pr. 31. august	<u>625.694</u>	<u>576.882</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>674.766</u>	<u>625.954</u>

Noter til balance pr. 31. august 2013

<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
kr.	kr.

Note 17. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	<u>Nykredit</u> <u>Lånnr. 4</u>	<u>Nykredit</u> <u>Lånnr. 5</u>	<u>Nykredit</u> <u>Lånnr. 6</u>	<u>Nykredit</u> <u>Lånnr. 7</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	31	31	31	31	
Renter og bidrag	6.997	28.785	8.634	681	<u>45.097</u>
Betalt afdrag i året	7.204	29.639	8.506	671	<u>46.020</u>
Indeksregulering					
Indekslån	2.330	9.587	2.802	221	<u>14.940</u>
Nominel restgæld	156.774	644.973	188.587	14.874	<u>1.005.208</u>
Obligationsrestgæld	194.743	801.179	237.916	18.765	<u>1.252.603</u>
Kurs	114	114	114	114	
Kursværdi	222.936	917.165	272.359	21.482	<u>1.433.942</u>
Næste års afdrag	7.250	29.830	8.560	675	<u>46.315</u>

Noter til balance pr. 31. august 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
	<u>Lånnr. 9</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	22	
Renter og bidrag	30.496	<u>30.496</u>
Betalt afdrag i året	16.828	<u>16.828</u>
Nominel restgæld	617.389	<u>617.389</u>
Obligationsrestgæld	632.315	<u>632.315</u>
Kurs	100	
Kursværdi	632.315	<u>632.315</u>
Næste års afdrag	17.555	<u>17.555</u>

**Noter til balance pr. 31. august 2013**

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		75.593
Regulering af skyldige renter pr. statusdag		-269
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån		<u>-23.447</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>51.877</u>
Betalt afdrag i alt		62.848
Nominel restgæld i alt		1.622.597
Kursværdi i alt		2.066.257
Næste års afdrag i alt		63.870

**Nykredit Lånnr. 4**

Nykredit, kontant indeksslån. Oprindelig kr. 209.600. pålydende rente 2,5 pct p.a., inkonvertibelt og med kurs 114. Fuld ydelsesstøtte.

**Nykredit Lånnr. 5**

Nykredit, kontant indeksslån. Oprindelig kr. 862.300. pålydende rente 2,5 pct p.a., inkonvertibelt og med kurs 114.

**Nykredit Lånnr. 6**

Nykredit, kontant indeksslån. Oprindelig kr. 248.500. pålydende rente 2,5 pct p.a., inkonvertibelt og med kurs 114. Fuld ydelsesstøtte.

**Nykredit Lånnr. 7**

Nykredit, kontant indeksslån. Oprindelig kr. 19.600. pålydende rente 2,5 pct p.a., inkonvertibelt og med kurs 114.

**Nykredit Lånnr. 9**

Nykredit, kontantlån, oprindelig kr. 736.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,2564 pct. p.a.

Noter til balance pr. 31. august 2013

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
<b>Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse</b>		
De tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 458.100 til Nykredit med fuldt ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. august 2013 kr. 495.295. Lånene udløber i år 2044. Lånene kursreguleres ikke i opgørelsen af andelsværdien.		
<b><u>Note 18. Varmeregnskab</u></b>		
Indbetalt aconto	55.920	55.920
Fjernvarmeomkostning	<u>57.551</u>	<u>53.205</u>
	<u>1.631</u>	<u>-2.715</u>
Varmeregnskab i alt	<u>1.631</u>	<u>-2.715</u>
<b><u>Note 19. Internetregnskab</u></b>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-34.977	-34.455
Indbetalt aconto	-4.800	-4.800
Internetomkostning	<u>4.305</u>	<u>4.278</u>
Mellemværende internetregnskab	<u>-35.472</u>	<u>-34.977</u>
<b><u>Note 20. Fælleslokaleregnskab</u></b>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-24.992	-12.324
Indbetalt bidrag	-31.425	-31.200
Omkostning	<u>27.740</u>	<u>18.532</u>
Mellemværende antenneregnskab	<u>28.677</u>	<u>24.992</u>

**Noter til balance pr. 31. august 2013**

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 21. Øvrig gæld</u></b>		
Egedahl Aps	21.250	0
HeCon Energi A/S	5.334	0
Dansk Bletjeneste Dania Plast ApS	2.780	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.300	14.700
Skyldig prioritetsrenter	<u>12.406</u>	<u>12.675</u>
	<u>57.070</u>	<u>27.375</u>

**Note 22. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 1.558.727 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 17.

Foreningen har pr. 31. august 2013 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

**Note 23. Eventualforpligtelser m.v.**

**Sikkerhedsstillelser:** Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.470.000. Ejerpantebrevet er håndpantset til Danske Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

**Foreningens andelshavere:** Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt solidarisk 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. skadesbeivnenhed for hver forsikret person.

Øvrige noter pr. 31. august 2013

**Note 24. 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	10	595
Fællesrum	1	93
	<u>11</u>	<u>688</u>

<b>Boligtype ifølge BBR-oplysning</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Boliglejemål	7	645
Fællesrum	1	93
	<u>8</u>	<u>738</u>

**Beregnete nøgletal for foreningen**

1. Værdioppgørelser pr. 31. august:

	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</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.	<u>3.229</u>	<u>3.229</u>

	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</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.	<u>3.733</u>	<u>3.733</u>

Foreslået andelsværdi	12.671	12.671
Reserver uden for andelsværdi	2.051	1.791
Andel i foreningens nettogæld m.v.	<u>3.093</u>	<u>3.353</u>
	<u>17.815</u>	<u>17.815</u>

Øvrige noter pr. 31. august 2013

	2012/13 kr./kvm.	2011/12 kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	560	533
	<hr/>	<hr/>
	2012/13 i pct.	2011/12 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	17	10
Øvrige omkostninger	50	56
Finansielle poster netto	15	16
Afdrag	18	19
Udgifter m.v.	100	100
	<hr/>	<hr/>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	98	100
	<hr/>	<hr/>

Note 25. 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 2013		674.766
Reservation		-1.220.199
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	10.600.000	
Ejendommens værdikonto iflg. Årsrapport	2.221.419	8.378.581
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.277.236	
Prioritetsgæld, kursværdi	-1.570.962	-293.726
		<hr/>
		7.539.422
	<hr/>	
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	7.539.422	153,64
	49.072	

Øvrige noter pr. 31. august 2013

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning  
(vedtaget på generalforsamlingen den 4. december  
2012) 153,64

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Areal pr. andelstype</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
2	76	6.384	980.838
4	35	2.964	455.389
5	41	3.420	525.449
6	76	6.384	980.838
8	63	5.004	768.815
11	42	3.368	517.460
12	77	6.408	984.525
14	77	6.408	984.525
16	79	6.408	984.524
18	29	2.324	357.059
	<u>595</u>	<u>49.072</u>	<u>7.539.422</u>

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 2013

**Følsomhedsanalyse**

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 153,64 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 106.000, kr. 318.000, kr. 530.000. Beløbene svarer 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.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms-vurdering</u>	<u>Nye andelsvær-dier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andels-krone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-530.000	-5%	7.009.422	142,84	-7,03%
-318.000	-3%	7.221.422	147,16	-4,22%
-106.000	-1%	7.433.422	151,48	-1,41%
0	0	7.539.422	153,64	0,00%
106.000	1%	7.645.422	155,80	+1,41%
318.000	3%	7.857.422	160,12	+4,22%
530.000	5%	8.069.422	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. 1.220.199 (taget fra andelsnoten).

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2013

		<u>31/8 2013</u>
		kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Varmeregnskab	1.600	
Forudbetalte omkostninger	14.600	
Likvide beholdninger	<u>157.200</u>	173.400
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Internetregnskab	35.500	
Fælleslokaleregnskab	28.700	
Øvrig gæld	<u>57.100</u>	<u>121.300</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2013</b>		<u><u>52.100</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2012		47.300
Formue tilgang i årets løb:		
Afskrivninger	4.000	
Indekslån, som afdrag i senere år	<u>14.800</u>	<u>18.800</u>
		66.100
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>14.000</u>	<u>14.000</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2013</b>		<u><u>52.100</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2013 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 215.000.