



**GYRN · LOPS · BRANDT**  
STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

**Andelsboligforeningen Omkring Pinse**

**Årsrapport for 2002/03**

**23. regnskabsår**

**Gyren · Lops · Brandt · Statsautoriserede Revisorer A/S**  
Torvet 19 · 4600 Køge · Telefon 56 65 52 52 · Telefax 56 65 94 52 · CVR-nr. 25 16 47 92  
[koege@glb.dk](mailto:koege@glb.dk) · [www.glb.dk](http://www.glb.dk)

**K Ø B E N H A V N · K Ø G E · N Æ S T V E D**

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde · medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S

**Generelle oplysninger**

**Navn**

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

**Administration**

Grubbe & Anderskouv

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 2002/03 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.

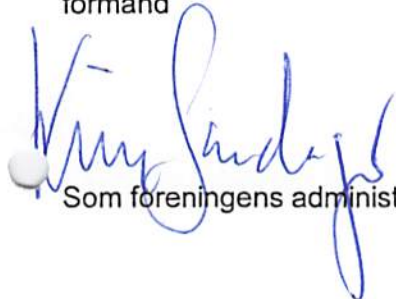
København, den

**Bestyrelsen:**

Kim Sandager  
 formand

Karin Adriansen

Dennis Werenskiold





Som foreningens administrator:



Nina Anderskov





## Revisionspåtegning

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2002 – 31. august 2003.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

### **Den udførte revision**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2003 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2002 – 31. august 2003 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 14. november 2003  
Gyrn · Lops · Brandt  
Statsautoriserede Revisor A/S



Søren Windahl Pedersen  
statsautoriseret revisor



### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2002/03 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.

##### **Gældsforpligtelser**

Foreningens prioritetsgæld måles 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 perioden**  
**1. september 2002 - 31. august 2003**

**INDTÆGTER**

<b><u>2002/03</u></b>		<b><u>2002/03</u></b>
<b><u>Budget</u></b>		<b><u>Regnskab</u></b>
278.600	Boligafgift - medlemmer	278.570
0	Restancegebyrer	2.718
<u>0</u>	Renteindtægter af girokonto	<u>6.258</u>
<b><u>278.600</u></b>	<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>kr. 287.546</u></b>

**UDGIFTER**

	Prioritetsydelse	126.590	
	Regulering af skyldige renter	<u>2.754</u>	
	Ydelser i alt	129.344	
	Heraf afdrag	<u>33.123</u>	
48.700	Prioritetsrenter	96.221	
0	Ydelsesstøtte	<u>44.508</u>	51.713
60.000	Ejendomsskatter og afgifter		17.522
0	Kabel TV		900
0	Renovation		16.412
14.000	Forsikringer		14.268
0	Vandafgifter		28.634
5.000	El		3.931
75.000	Håndværkerudgifter:		
	Maler	1.820	
	Fællesrum/TV-rum	2.254	
	Elektriker	405	
	Fortæring, arbejdsdage + arbejdsweekend	4.275	
	Isenkram	7.643	
	Vej, have og gård	5.090	
	Vaskeri	<u>4.740</u>	<u>26.227</u>
<u>202.700</u>	<b>transport</b>		<b>159.607</b>



**Resultatopgørelse for perioden**  
**1. september 2002 - 31. august 2003**

**UDGIFTER**

<b>2002/03</b>			<b>2002/03</b>
<b><u>Budget</u></b>			<b><u>Regnskab</u></b>
<b>202.700</b>		<b>transport</b>	<b>159.607</b>
19.150	Administrationshonorar		19.150
9.375	Revision (heraf skrivning og kopiering kr. 2.000)		10.000
1.000	Kontorhold og gebyrer m.v.		872
3.000	Generalforsamling og møder		239
0	Diverse		192
0	Afskrivning, porttelefonanlæg		3.213
0	Afskrivning, antenner		1.874
0	Afskrivning, internet installation		1.180
<b><u>235.225</u></b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b><u>kr. 196.327</u></b>

**Årets resultat andrager herefter**

278.600	Indtægter i alt		287.546
<u>235.225</u>	Udgifter i alt		<u>196.327</u>
43.375	Driftsoverskud		91.219
	Anvendt til afdrag på prioritetsgæld	47.101	
33.200	Modtaget støtte	<u>- 13.978</u>	33.123
<u>125.000</u>	Afsat til tag, tagrender m.v.		<u>0</u>
<b><u>- 114.825</u></b>		<b>Overskud</b>	<b><u>kr. 58.096</u></b>



**Balance pr. 31. august 2003**

**AKTIVER**

Ejendommens værdikonto:

Saldo pr. 1. september 2002 1.905.919

(Kontantværdi pr. 1. januar 1998, kr. 2.150.000)

(Kontantværdi pr. 1. januar 1999, kr. 2.300.000)

(Kontantværdi pr. 1. januar 2000, kr. 2.350.000)

(Kontantværdi pr. 1. januar 2001, kr. 2.650.000)

(Kontantværdi pr. 1. januar 2002, kr. 3.100.000)

Porttelefonanlæg:

Saldo iflg. sidste regnskab 17.934

Afskrivning, 10% p.a. af kr. 32.125 3.213 14.721

Antenner:

Saldo iflg. sidste regnskab 13.118

Afskrivning, 10% p.a. af kr. 18.740 1.874 11.244

Internet installation:

Overført fra internetforbrug 2001/02 11.804

Afskrivning, 10% p.a. af kr. 11.804 1.180 10.624

**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

**1.942.508**

**ANLÆGSAKTIVER I ALT**

**1.942.508**

Forudbetalte omkostninger

1.362

**TILGODEHAVENDER**

1.362

Kassebeholdning

2.546

Indestående postgirokonto 6 15 54 99 (incl. maks. kr. 215.000)

626.685

**LIKVIDE BEHOLDNINGER**

629.231

**OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT**

630.593

**AKTIVER I ALT**

**kr. 2.573.101**



Balance pr. 31. august 2003

PASSIVER

**EGENKAPITAL I ALT**

693.749

Prioritetsgæld:

	<u>%</u>	<u>iflg. sidste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Indexering</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit, 5% kontantlån	6,42	434.528	6.157	0	428.371
Nykredit (Index lån)	2,5	783.255	26.370	18.457	775.342
Nykredit (Index lån)	2,5	17.946	596	423	17.773
Nykredit (Index lån)	2,5	190.386	6.409	4.486	188.463
Nykredit (Index lån)	2,5	<u>227.535</u>	<u>7.568</u>	<u>5.363</u>	<u>225.330</u>
		<u>1.653.650</u>	<u>47.100</u>	<u>28.729</u>	<u>1.635.279</u>

Kontantværdi kr. 2.019.009.

BG Bank girokonto 615 - 5499, kassekredit max.

215.000

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

Skyldige beregnede prioritetsrenter

13.163

Skyldige omkostninger

10.600

Varmeregnskab:

Brændselsforbrug

29.600

Indgået varmebidrag

32.830

3.230

Internetregnskab:

Udgifter internet

14.560

Indgået internetbidrag

16.640

2.080

**GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT**

1.879.352

**PASSIVER I ALT**

kr. 2.573.101

Af de opførte indexlån i alt kr. 1.635.279, ydes der fuld rente- og afdragsbidrag til lånene med en restgæld på kr. 188.463 og kr. 225.330.



Balance pr. 31. august 2003

EGENKAPITALEN

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo pr. 1. september 2002	<u>49.072</u>
-----------------------------	---------------

Almindelig reservefond:

Saldo pr. 1. september 2002	1.064.470
-----------------------------	-----------

Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	<u>47.101</u>
--	---------------

	1.111.571
--	-----------

Indexering:

Saldo pr. 1. september 2002	302.065	
-----------------------------	---------	--

Årets indexering	<u>28.730</u>	<u>330.795</u>
------------------	---------------	----------------

		<u>780.776</u>
--	--	----------------

Tab- og vindingskonto:

Saldo pr. 1. september 2002	-	194.195
-----------------------------	---	---------

Årets overskud		<u>58.096</u>
----------------	--	---------------

		<u>- 136.099</u>
--	--	------------------

**EGENKAPITAL I ALT**

**kr. 693.749**



**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 2003 - 31. august 2004 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.**

Andelskronen kan beregnes efter § 5 stk. 2 litra a, jf. § 5 stk. 5, i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, ifølge hvilken bestemmelse der kan bortses fra den del af indexlånene, hvortil der ydes fuld rente- og afdragsbidrag, og giver følgende andelskroneværdi:

Foreningens egenkapital iflg. foranstående regnskab	693.749
Prioritetsgæld hvortil der ydes fuld rente- og afdragsbidrag	413.793
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	<u>191.597</u>
	<u><b>1.299.139</b></u>

*Skal have været trukket fra*

Fordelt på andelskapital kr. 49.072 = **26,47 pr. andelskrone.** *Anvendt beregningen s. 11.*

Sidste år vedtaget med kr. 25,00. *anvendt beregningen efter § 5 stk 2 litra b offentlig ejendomsverdi*



**Alternativ andelskroneberegning**

Andelskronen kan beregnes efter § 5 stk. 2 litra b, jf. § 5 stk. 5, i lov om andelsboligforeningen og andre boligfællesskaber, ifølge hvilken bestemmelse egenkapitalen omregnes til kontantværdi:

Foreningens egenkapital jf. omstående		693.749
Kontantværdi iflg. vurdering pr. 1. januar 2002	3.100.000	
Ejendommens værdikonto iflg. årsrapporten	<u>1.905.919</u>	<u>1.194.081</u>
		1.887.830
Prioritetsgæld, nominel værdi	1.221.486	
Prioritetsgæld, kontantværdi	<u>2.019.009</u>	- 797.523
Prioritetsgæld, hvortil der ydes fuld rente- og afdragsbidrag		<u>413.793</u>
		<u>1.504.100</u>

Foreningens andelskapital udgør kr. 49.072.

Værdi pr. andelskrone:

$$\frac{1.504.100}{49.072} = \underline{\underline{\text{kr. 30,65}}}$$

