



GYRN · LOPS · BRANDT

STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

Godkendt på forningens
ordinære generalfors. 29/3/06
Andelskrone som s. 11,
[Signature]

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Årsrapport for 2004/05

25. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Fæddediget 13 • 4600 Koge • Telefon 56 65 52 52 • Telefax 56 65 94 52 • CVR-nr. 25 16 47 92

koege@glb.dk • 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 & Anderskov

Åbenrå 31

Box 63

1002 København K.

Telefon 33 13 11 35

Telefax 33 93 11 41

Revision

Gyrn • 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 2004/05 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.

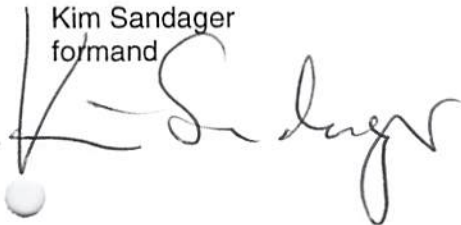
Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2006

Bestyrelsen:

Kim Sandager
formand



Karin Adriansen



Asger Werner Hansen



Som foreningens administrator:



Nina Anderskov



Revisionspåtegning

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2004 – 31. august 2005.

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

Den udførte revision

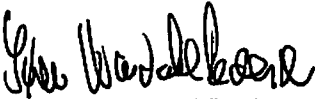
Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse 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 2005 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2004 – 31. august 2005 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 3. november 2005
Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisor A/S


Søren Windahl Pedersen
statsautoriseret revisor



Resultatopgørelse for perioden
1. september 2004 - 31. august 2005

INDTÆGTER

<u>2004/05</u>		<u>2004/05</u>
<u>Budget</u>		<u>Regnskab</u>
278.600	Boligafgift - medlemmer	278.570
0	Restancegebyrer	781
<u>0</u>	Renteindtægter af girokonto	<u>3.624</u>
<u>278.600</u>	Indtægter i alt	<u>kr. 282.975</u>

UDGIFTER

	Prioritetsydelse	132.347	
	Regulering af skyldige renter	<u>133</u>	
	Ydelser i alt	132.480	
	Heraf afdrag	<u>35.428</u>	
49.000	Prioritetsrenter	97.052	
0	Ydelsesstøtte	<u>43.672</u>	53.380
20.000	Ejendomsskatter og afgifter		19.601
0	Kabel TV		933
17.000	Renovation		16.664
15.000	Forsikringer		14.971
29.000	Vandafgifter		23.189
42.000	El, incl. regulering tidligere år		- 969
75.000	Håndværkerudgifter:		
	Låse	76	
	Kloak	2.490	
	Elektriker	22	
	Fortæring, arbejdsdage + arbejdsweekend	1.081	
	Maler	357	
	Vej, have og gård	4.639	
	Vaskeri	700	
	Varmeanlæg	27.049	
	Murer	4.079	
	Blikkenslager	<u>570</u>	<u>41.063</u>
<u>247.000</u>	transport		168.832



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2004/05 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 2004 - 31. august 2005

UDGIFTER

2004/05 Budget		2004/05 Regnskab
247.000	transport	168.832
20.300	Administrationshonorar	20.300
11.000	Revision (heraf skrivning og kopiering kr. 2.000)	11.000
2.000	Kontorhold og gebyrer m.v.	742
1.000	Generalforsamling og møder	0
0	Afskrivning, porttelefonanlæg	3.213
0	Afskrivning, antenner	1.874
0	Afskrivning, internet installation	1.180
<u>281.300</u>	Udgifter i alt	<u>kr. 207.141</u>

Årets resultat andrager herefter

278.600	Indtægter i alt	282.975
<u>281.300</u>	Udgifter i alt	<u>207.141</u>
- 2.700	Driftsoverskud	75.834
	Forbedringer:	
	Renovering facade	630.944
	Heraf overført til ejendomsværdikonto	<u>- 315.500</u>
	Anvendt til afdrag på prioritetsgæld	49.742
<u>33.900</u>	Modtaget støtte	<u>35.428</u>
<u>36.600</u>	Underskud	<u>kr. - 275.038</u>



Balance pr. 31. august 2005

AKTIVER

Ejendommens værdikonto:

Saldo pr. 1. september 2004		1.905.919
Renovering facade		<u>315.500</u>
		2.221.419

(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)

(Kontantværdi pr. 1. oktober 2003, kr. 3.250.000)

(Kontantværdi pr. 1. oktober 2004, kr. 4.850.000)

Porttelefonanlæg:

Saldo iflg. sidste regnskab	11.508	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 32.125	<u>3.213</u>	8.295

Antenner:

Saldo iflg. sidste regnskab	9.370	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 18.740	<u>1.874</u>	7.496

Internet installation:

Saldo iflg. sidste regnskab	9.444	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 11.804	<u>1.180</u>	<u>8.264</u>

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

2.245.474

ANLÆGSAKTIVER I ALT

2.245.474

Varmeregnskab:

Brændselsforbrug	93.220	
Indgivet varmebidrag	<u>36.040</u>	57.180

Teoretisk leje

636

Forudbetalte omkostninger

9.196

TILGODEHAVENDER

67.012

Kassebeholdning

1.619

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

266.656

LIKVIDE BEHOLDNINGER

268.275

OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT

335.287

AKTIVER I ALT

kr. 2.580.761



Balance pr. 31. august 2005

PASSIVER

EGENKAPITAL I ALT 419.288

Prioritetsgæld:

	<u>%</u>	<u>Iflg. sidste status</u>	<u>Op- taget</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Index- ering</u>	<u>Indfriet</u>	<u>Rest- gæld</u>
Nykredit, 5% kontantlån	6,42	421.810		5.832	0	415.978	0
Nykredit (Index lån)	2,5	765.512		27.005	11.425		749.932
Nykredit (Index lån)	2,5	17.556		610	262		17.208
Nykredit (Index lån)	2,5	186.073		6.564	2.777		182.286
Nykredit (Index lån)	2,5	222.571		7.749	3.322		218.144
Nykredit, 4% kontantlån	4,26	<u>0</u>	<u>736.000</u>	<u>1.982</u>	<u>0</u>		<u>734.018</u>
		<u>1.613.522</u>	<u>736.000</u>	<u>49.742</u>	<u>17.786</u>	<u>415.978</u>	<u>1.901.588</u>

Kontantværdi kr. 2.432.738.

BG Bank girokonto 615 - 5499, kassekredit max. 215.000

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

Skyldige beregnede prioritetsrenter 13.826

Skyldige omkostninger 27.119

Internetregnskab:

Udgifter internet 37.660

Indgået internetbidrag 41.600 3.940

GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT 2.161.473

PASSIVER I ALT kr. 2.580.761

Af de opførte indexlån i alt kr. 1.167.568, ydes der fuld rente- og afdragsbidrag til lånene med en restgæld på kr. 182.286 og kr. 218.144.



Balance pr. 31. august 2005

EGENKAPITALEN

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo pr. 1. september 2004		<u>49.072</u>
-----------------------------	--	---------------

Almindelig reservefond:

Saldo pr. 1. september 2004		1.159.491
-----------------------------	--	-----------

Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse		49.742
--	--	--------

Låneomkostninger	- 17.554	
------------------	----------	--

Kurstab	- 59.512	- <u>77.066</u>
---------	----------	-----------------

		1.132.167
--	--	-----------

Indexering:

Saldo pr. 1. september 2004	357.105	
-----------------------------	---------	--

Årets indexering	<u>17.786</u>	- <u>374.891</u>
------------------	---------------	------------------

		<u>757.276</u>
--	--	----------------

Tab- og vindingskonto:

Saldo pr. 1. september 2004		- 112.022
-----------------------------	--	-----------

Årets underskud		- <u>275.038</u>
-----------------	--	------------------

		- <u>387.060</u>
--	--	------------------

EGENKAPITAL I ALT

kr. 419.288



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 2005 - 31. august 2006 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	419.288
Prioritetsgæld hvortil der ydes fuld rente- og afdragsbidrag	400.430
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	<u>191.597</u>
	<u>1.011.315</u>

Fordelt på andelskapital kr. 49.072 = 20,61 pr. andelskrone.

På ekstraordinær generalforsamling den 6. juni 2005 vedtog foreningen en andelskrone på 60,65. *anvendt beregningen i henk. til § 5 stk 2 litra b*



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		419.288
Kontantværdi iflg. vurdering pr. 1. oktober 2004	4.850.000	
Forbedringer udført efter 1. oktober 2004	315.500	
Ejendommens værdikonto iflg. årsrapporten	<u>2.221.419</u>	<u>2.944.081</u>
		3.363.369
Prioritetsgæld, nominal værdi (ekskl. lån med fuld ydelsesstøtte)	1.501.156	
Prioritetsgæld, kontantværdi (ekskl. lån med fuld ydelsesstøtte)	<u>1.854.897</u>	<u>- 353.741</u>
		3.009.628
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		<u>- 33.000</u>
		<u>2.976.628</u>

Foreningens andelskapital udgør kr. 49.072.

Værdi pr. andelskrone:

$$\frac{2.976.628}{49.072} = \underline{\text{kr. 60,65}}$$

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

