



GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Godkendt ordinal
generalforsamling
den 4/12. 2012.

Andelskrone ~~154,94~~
153,64

Rikke M. A.
adm.

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Årsrapport for 2011/12

32. 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	12-13
NOTER TIL BALANCE	14-20
ØVRIGE NOTER	21-24
LIKVIDITETSOVERSIGT	25

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

Magnus Kristian Hansen (formand)
Eva La Cour Nielsen
Nadja Munck von Platen

ADMINISTRATOR

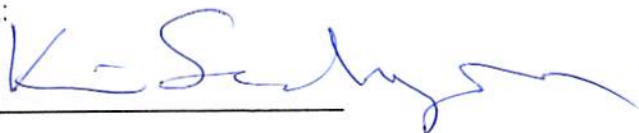
DATEA
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Telefon 45 26 01 02
Telefax 45 26 01 23
E-mail: datea@datea.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge
Telefon 56 65 52 52
Telefax 56 65 94 52
E-mail: koege@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2012

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011/12 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 2011 - 31. august 2012


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 1. oktober 2012

Bestyrelse:



Magnus Kristian Hansen

(formand)

Eva La Cour Nielsen



PHILIP REINDEL
SUPLEANT

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 2011 - 31. august 2012, 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 at 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

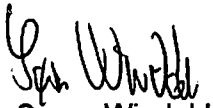
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2011 - 31. august 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Køge, den 1. oktober 2012

Gyrn · Lops · Brandt

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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger 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.

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. 10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

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.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 23 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 24. 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 2011/12

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>	<u>Budget 2011/12 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	<u>317.361</u>	<u>307.100</u>	<u>302.249</u>
INDTÆGTER I ALT		<u>317.361</u>	<u>307.100</u>	<u>302.249</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	2	47.739	47.000	45.413
Forbrugsafgifter	3	66.321	77.000	70.890
Renholdelse	4	4.537	5.000	4.493
Vedligeholdelse, løbende	5	32.290	60.000	18.717
Arbejdsweekend	6	3.501	0	997
Administrationsomkostninger	7	54.206	54.500	66.129
Øvrige foreningsomkostninger	8	2.013	3.500	2.251
Afskrivning inventar m.v.		<u>5.142</u>	<u>5.200</u>	<u>5.138</u>
OMKOSTNINGER I ALT		<u>215.749</u>	<u>252.200</u>	<u>214.028</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>101.612</u>	<u>54.900</u>	<u>88.221</u>
Finansielle indtægter	9	200	0	279
Finansielle omkostninger	10	<u>52.595</u>	<u>53.200</u>	<u>53.137</u>
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>52.395</u>	<u>53.200</u>	<u>52.858</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>49.217</u>	<u>1.700</u>	<u>35.363</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		<u>49.217</u>	<u>1.700</u>	<u>35.363</u>
DISPONERET I ALT		<u>49.217</u>	<u>1.700</u>	<u>35.363</u>

Resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>	<u>Budget 2011/12 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		49.217	1.700	35.363
Betalte prioritetsafdrag		-61.908	-62.300	-60.758
Afdragsstøtte		15.628	15.900	15.463
Indekslån, som afdrages i senere år		<u>-30.613</u>	<u>0</u>	<u>-18.705</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u><u>-27.676</u></u>	<u><u>-44.700</u></u>	<u><u>-28.637</u></u>

Balance pr. 31. august 2012**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys klædebo kvarter, København 629 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 kr. 10.600.000)	11	2.221.419	2.221.419
Inventar, driftsmateriel m.v.	12	<u>27.701</u>	<u>32.843</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		2.249.120	2.254.262
ANLÆGSAKTIVER		<u>2.249.120</u>	<u>2.254.262</u>
Forudbetalte omkostninger	13	<u>26.672</u>	<u>13.739</u>
TILGODEHAVENDER		<u>26.672</u>	<u>13.739</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	14	<u>110.725</u>	<u>106.385</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>137.397</u>	<u>120.124</u>
AKTIVER		<u><u>2.386.517</u></u>	<u><u>2.374.386</u></u>

Balance pr. 31. august 2012**-PASSIVER-**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		49.072	49.072
Overført resultat m.v.		<u>576.882</u>	<u>542.650</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>625.954</u>	<u>591.722</u>
EGENKAPITAL	15	<u>625.954</u>	<u>591.722</u>
Prioritetsgæld	16	1.670.504	1.701.801
Varmeregnskab	17	2.715	2.686
Internetregnskab	18	34.977	34.455
Fælleslokaleregnskab	19	24.992	12.324
Øvrig gæld	20	<u>27.375</u>	<u>31.398</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	21	<u>1.760.563</u>	<u>1.782.664</u>
PASSIVER		<u><u>2.386.517</u></u>	<u><u>2.374.386</u></u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 22-23-24

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.	<u>Budget 2011/12 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	317.361	307.100	302.249
	<u>317.361</u>	<u>307.100</u>	<u>302.249</u>
<u>Note 2. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	25.255	26.000	25.499
Forsikringer	22.484	21.000	19.914
	<u>47.739</u>	<u>47.000</u>	<u>45.413</u>
<u>Note 3. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	34.644	42.000	40.770
Renovation	20.382	20.000	19.028
Elforbrug fællesarealer	11.295	15.000	11.092
	<u>66.321</u>	<u>77.000</u>	<u>70.890</u>
<u>Note 4. Renholdelse</u>			
Snerydning	0	0	104
Anden renholdelse	4.537	5.000	4.389
	<u>4.537</u>	<u>5.000</u>	<u>4.493</u>
<u>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	50		5.573
Varmeanlæg	22.302		0
Elektriker	1.207		3.921
Maler	773		779
VVS	7.443		7.394
Gårdplads og vej	0		130
Anden vedligeholdelse	515		920
	<u>32.290</u>	<u>60.000</u>	<u>18.717</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.	<u>Budget 2011/12 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.
<u>Note 6. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	3.501	0	997
Nettounderskud	3.501	0	997
<u>Note 7. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	38.797	38.300	35.545
EMO Energimærkning	0	0	15.269
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.700	14.700	14.100
Gebyrer m.v.	709	1.500	1.215
	54.206	54.500	66.129
<u>Note 8. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Kontorartikler	0	1.500	70
Blomster og gaver	0	0	280
Antenne signallevering, Copy-Dan m.v.	2.013	2.000	1.901
	2.013	3.500	2.251
<u>Note 9. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	200	0	279
	200	0	279
<u>Note 10. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	76.928	77.100	78.182
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-24.333	-23.900	-25.045
	52.595	53.200	53.137

Noter til balance pr. 31. august 2012

	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
<u>Note 11. Ejendommen, matr. nr. Udenbys klædebo kvarter, København 629</u>		
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 24.		
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. august 2012.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. august 2012.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 udgør kr. 10.600.000.		
<u>Note 12. Inventar, driftsmateriel m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. september	<u>52.559</u>	<u>52.559</u>
Kostpris pr. 31. august	<u>52.559</u>	<u>52.559</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	19.716	14.578
Årets afskrivning	<u>5.142</u>	<u>5.138</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august	<u>24.858</u>	<u>19.716</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	<u>27.701</u>	<u>32.843</u>
Forventet levetid, år	10	10
<u>Note 13. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalte omkostninger, administrations honorar september	3.255	3.186
Forudbetalt vand september-december	11.033	10.553
Forudbetalt forsikring	<u>12.384</u>	<u>0</u>
	<u>26.672</u>	<u>13.739</u>

Noter til balance pr. 31. august 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank erhvervs giro 6 15 54 99 (kassekreditmaks. kr. 215.000)	106.273	105.741
Kassebeholdning	<u>4.452</u>	<u>644</u>
	<u>110.725</u>	<u>106.385</u>
<u>Note 15. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. september	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
Saldo pr. 31. august	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. september	542.650	510.529
Indeksregulering lån	- 30.613 -	18.705
Afdragsstøtte	15.628	15.463
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>49.217</u>	<u>35.363</u>
Saldo pr. 31. august	<u>576.882</u>	<u>542.650</u>
Egenkapital i alt	<u>625.954</u>	<u>591.722</u>

Noter til balance pr. 31. august 2012

	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.			
<u>Note 16. Prioritetsgæld</u>					
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.					
	<u>Nykredit</u> <u>lån nr. 4</u>	<u>Nykredit</u> <u>lån nr. 5</u>	<u>Nykredit</u> <u>lån nr. 6</u>	<u>Nykredit</u> <u>lån nr. 7</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	32	32	32	32	
Renter og bidrag	7.118	29.283	8.776	692	<u>45.869</u>
Betalt afdrag i året	7.167	29.483	8.461	667	<u>45.778</u>
Indeksregulering indekslån	4.776	19.648	5.738	453	<u>30.615</u>
Nominel restgæld	161.648	665.025	194.290	15.324	<u>1.036.287</u>
Obligationsrestgæld	200.536	825.010	244.792	19.308	<u>1.289.646</u>
Kurs	126	126	126	126	
Kursværdi	252.675	1.039.513	308.438	24.327	<u>1.624.953</u>
Næste års afdrag	7.235	29.765	8.542	673	<u>46.215</u>

Noter til balance pr. 31. august 2012

	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
		Nykredit
	lån nr. 9	I alt
Restløbetid år	23	
Renter og bidrag	31.292	<u>31.292</u>
Betalt afdrag i året	16.130	<u>16.130</u>
Nominal restgæld	634.217	<u>634.217</u>
Obligationsrestgæld	650.131	<u>650.131</u>
Kurs	100	
Kursværdi	650.131	<u>650.131</u>
Næste års afdrag	16.827	<u>16.827</u>
	---o0o---	
Renter og bidrag i alt		77.161
Regulering af skyldige renter pr. statusdag		-233
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån		<u>-24.333</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>52.595</u>
Betalt afdrag i alt		61.908
Nominal restgæld i alt		1.670.504
Kursværdi i alt		2.275.084
Næste års afdrag i alt		63.042

Noter til balance pr. 31. august 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.

Nykredit lån nr. 4

Nykredit, kontant indeksslån. Oprindelig kr. 209.600. pålydende rente 2,5 pct p.a., inkonvertibelt og med kurs 126. Fuld ydelsesstøtte.

Nykredit lån nr. 5

Nykredit, kontant indeksslån. Oprindelig kr. 862.300. pålydende rente 2,5 pct p.a., inkonvertibelt og med kurs 126.

Nykredit lån nr. 6

Nykredit, kontant indeksslån. Oprindelig kr. 248.500. pålydende rente 2,5 pct p.a., inkonvertibelt og med kurs 126. Fuld ydelsesstøtte.

Nykredit lån nr. 7

Nykredit, kontant indeksslån. Oprindelig kr. 19.600. pålydende rente 2,5 pct p.a., inkonvertibelt og med kurs 126.

Nykredit lån nr. 9

Nykredit, kontant indeksslån. Oprindelig kr. 736.000. pålydende rente 4 pct p.a., inkonvertibelt og med kurs 100.

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 458.100 til Nykredit A/S med fuldt ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. august 2012 kr. 561.113. Lånene udløber i år 2044. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Note 17. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	55.920	49.240
Fjernvarmeomkostning	<u>53.205</u>	<u>46.554</u>
	<u>-2.715</u>	<u>-2.686</u>
	<u>-2.715</u>	<u>-2.686</u>
Varmeregnskab i alt		

Noter til balance pr. 31. august 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Internetregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-34.455	-33.877
Indbetalt aconto	-4.800	-4.800
Internetomkostning	<u>4.278</u>	<u>4.222</u>
Mellemværende internetregnskab	<u>34.977</u>	<u>34.455</u>
<u>Note 19. Fælleslokaleregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-12.324	-4.335
Indbetalt bidrag	-31.200	-30.000
Antenneomkostning	<u>18.532</u>	<u>22.011</u>
Mellemværende antenneregnskab	<u>24.992</u>	<u>12.324</u>
<u>Note 20. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	0	4.389
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.700	14.100
Skyldig prioritetsrenter	<u>12.675</u>	<u>12.909</u>
	<u>27.375</u>	<u>31.398</u>

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 1.607.462 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note

Foreningen har pr. 31. august 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. august 2012

<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
kr.	kr.

Note 22. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.470.000, til sikkerhed for kassekredit bankmellemværende .

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt solidarisk i henhold til foreningens vedtægter 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. skadesbegivenhed for hver forsikret person.

Øvrige noter pr. 31. august 2012

Note 23. 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:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	11	595
Fællesrum	2	93
	13	688

Boligtype ifølge BBR-oplysning	Antal	Areal (kvm)
Boliglejemål	7	645
Fællesrum	1	93
	8	738

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. august:

	2011/12	2010/11
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.407	15.407
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	3.229	3.229
	2011/12	2010/11
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.815	17.815
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	3.733	3.733
Foreslået andelsværdi	12.782	12.671
Reserver uden for andelsværdi	1.681	1.681
Andel i foreningens nettogæld m.v.	3.353	3.463
	17.815	17.815

Øvrige noter pr. 31. august 2012

	2011/12	2010/11
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<hr/>	<hr/>
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	533	508
	<hr/>	<hr/>
	2011/12 i	2010/11 i
	pct.	pct.
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	10	6
Øvrige omkostninger	55	60
Finansielle poster netto	16	16
Afdrag	19	19
Udgifter m.v.	<hr/> 100	<hr/> 100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<hr/> 100	<hr/> 100

Note 24. 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 2012		625.954
Reservation		-1.000.000
Kontantværdi iflg vurdering pr. 1. oktober 2011	10.600.000	
Ejendommens værdikonto iflg årsrapport	<hr/> 2.221.419	8.378.581
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi eksklusiv lån ydelsesstøtte	1.314.566	
Prioritetsgæld, kursværdi eksklusiv lån ydelsesstøtte	<hr/> -1.713.971	<hr/> -399.405
		<hr/> 7.605.130

Øvrige noter pr. 31. august 2012

Værdi pr. indskudskrone (afrundet) 7.605.130
49.072 154,98

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning
(vedtaget på generalforsamlingen den 8. december
2011)

153,64

4/12-2013 Vedtaget med 153,64.

Byllu forøget
med 65.707,92

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Andel nr.	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	76	6.384	989.386
4	35	2.964	459.358
5	41	3.420	530.028
6	76	6.384	989.386
8	63	5.004	775.515
11	42	3.368	521.969
12	77	6.408	993.105
14	77	6.408	993.105
16	79	6.408	993.105
18	29	2.324	360.171
		<u>49.072</u>	<u>7.605.130</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 2012

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 154,98 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 henholdsvis 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 ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-530.000	-5%	7.075.130	144,18	-6,97%
-318.000	-3%	7.287.130	148,50	-4,18%
-106.000	-1%	7.499.130	152,82	-1,39%
0	0	7.605.130	154,98	0,00%
106.000	1%	7.711.130	157,14	+1,39%
318.000	3%	7.923.130	161,46	+4,18%
530.000	5%	8.135.130	165,78	+6,97%

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. 1.000.000 (taget fra andelsnoten).

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2012

		<u>31/8 2012</u> kr.
Disponible beløb:		
Forudbetalte omkostninger	26.700	
Likvide beholdninger	<u>110.700</u>	137.400
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	2.700	
Internetregnskab	35.000	
Fælleslokaleregnskab	25.000	
Øvrig gæld	<u>27.400</u>	<u>90.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2012		<u><u>47.300</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2011		39.200
Formuetilgang i årets løb:		
Afskrivninger	5.100	
Indekslån, som afdrages i senere år	<u>30.700</u>	<u>35.800</u>
		75.000
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>27.700</u>	<u>27.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2012		<u><u>47.300</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2012 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 215.000.