

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Sankt Hans Gade 30 - 30 A, 2200 København N

Årsrapport

1. september 2018 - 31. august 2019

3. udgave

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. september 2018 - 31. august 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for Andelsboligforeningen Omkring Pinse.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 23. oktober 2019

Administrator

SJELDANI Boligadministration
A/S

Bestyrelse

Karin Adriansen
formand

Kim Sandager

Kristina Min Barrett

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Omkring Pinse har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. september 2018 - 31. august 2019 og 1. september 2019 - 31. august 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Køge, den 23. oktober 2019

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Windahl
statsautoriseret revisor
mne9618

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Omkring Pinse Sankt Hans Gade 30 - 30 A 2200 København N
	CVR-nr.: 35 62 16 95 Etableret: 1. januar 1980 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. september - 31. august
	Andelskapital: 49.072 Andelshavere: 10
Ejendommen	Matrikelnr: Udenbys klædebo kvarter, København 629
Bestyrelse	Karin Adriansen, formand Kim Sandager Kristina Min Barrett
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV Tlf.: 33242111
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Nykredit Bank A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Omkring Pinse er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

⊕ Ejendommen er i år værdiansat til den offentlige ejendomsvurdering imod sidste års værdiansættelse til kostpris. Ændringen har pr. 31. august 2019 forøget balancesummen og egenkapitalen med 8.379 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens 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.

5-10 år

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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 noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1 A) , at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

Note	2018/19	Budget 2018/19	Budget 2019/20	2017/18
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	372.466	374.900	372.500	352.713
Øvrige indtægter	2.505	0	0	0
Indtægter i alt	374.971	374.900	372.500	352.713
2 Ejendomsskat og forsikringer	-57.076	-56.500	-51.700	-55.840
3 Forbrugsafgifter	-57.013	-63.000	-56.000	-52.572
Renholdelse	0	-5.000	-5.000	0
4 Vedligeholdelse, løbende	-47.165	-70.000	-70.000	-18.732
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-806.729	0	0	0
6 Administrationsomkostninger	-43.497	-31.700	-42.500	-61.973
7 Antenne	-2.010	-2.000	-2.100	-1.988
Afskrivninger	-3.953	-4.000	0	-3.958
Omkostninger i alt	-1.017.443	-232.200	-227.300	-195.063
Resultat før finansielle poster	-642.472	142.700	145.200	157.650
8 Finansielle omkostninger	-65.043	-66.900	-59.900	-56.251
Finansielle poster netto	-65.043	-66.900	-59.900	-56.251
Resultat før skat	-707.515	75.800	85.300	101.399
Årets resultat	-707.515	75.800	85.300	101.399
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	95.764	98.800	97.200	65.976
Overført restandel af årets resultat	-803.279	-23.000	-11.900	35.423
Overført til "Overført resultat"	-707.515	75.800	85.300	101.399
I alt	-707.515	75.800	85.300	101.399

Balance 31. august

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	10.997.101	2.221.419
10	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	3.953
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.997.101</u>	<u>2.225.372</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.997.101</u>	<u>2.225.372</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	7.698	0
11	Varmeregnskab	6.736	7.052
18	Fællesregnskab	0	2.628
	Periodeafgrænsningsposter	30.893	15.596
	Tilgodehavender i alt	<u>45.327</u>	<u>25.276</u>
12	Likvide beholdninger	<u>438.411</u>	<u>1.658.627</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>483.738</u>	<u>1.683.903</u>
	Aktiver i alt	<u>11.480.839</u>	<u>3.909.275</u>

Balance 31. august

Passiver			
Note	2019	2018	
Egenkapital			
13	Andelsindskud	49.072	49.072
14	Reserve for opskrivning af ejendom	8.378.581	0
15	Overført resultat	-68.895	1.035.924
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>8.358.758</u>	<u>1.084.996</u>
16	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	397.304	0
	Andre reserver	<u>397.304</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>8.756.062</u>	<u>1.084.996</u>
Gældsforpligtelser			
17	Gæld til realkreditinstitutter	2.595.258	2.684.455
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.595.258</u>	<u>2.684.455</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	97.178	95.760
18	Fællesregnskab	339	0
	Anden gæld	32.002	44.064
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>129.519</u>	<u>139.824</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.724.777</u>	<u>2.824.279</u>
	Passiver i alt	<u>11.480.839</u>	<u>3.909.275</u>
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20	Eventualforpligtelser		
21	Nøgleoplysninger		
22	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	372.466	374.900	372.500	352.713
	372.466	374.900	372.500	352.713
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	36.604	35.000	36.700	34.697
Forsikringer	20.472	21.500	15.000	21.143
	57.076	56.500	51.700	55.840
3. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	26.621	28.000	25.000	21.287
Renovation	16.995	22.000	17.000	20.770
Elforbrug fællesarealer	13.397	13.000	14.000	10.515
	57.013	63.000	56.000	52.572
4. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	33.853			16.356
Elektriker	0			2.376
Tømrer	1.529			0
Låseservice	1.783			0
Skadedyrsbekæmpelse	2.500			0
Miljø analyse	7.500			0
	47.165	70.000	70.000	18.732
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Facaderenovering	806.729	0	0	0
	806.729	0	0	0

Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Budget 2019/20 (ej revideret)	2017/18
6. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	14.883	11.700	20.500	11.495
Digital postkasse	1.835	0	1.500	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.800	16.800	16.800	16.800
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance til budgettering	700	700	700	600
Revisorhonorar, rest sidste år udarbejdelse af budget	375	0	0	1.188
Gebyrer m.v.	8.904	2.500	3.000	2.427
Kontorartikler	0	0	0	213
Ingeniør	0	0	0	17.500
Administrationshonorar, lånomlægning og nøgleoplysninger	0	0	0	11.750
	43.497	31.700	42.500	61.973
7. Antenne				
Verdens TV	2.010	2.000	2.100	1.988
	2.010	2.000	2.100	1.988
8. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	88.028	91.400	86.000	66.769
Indeksregulering af indekslån	7.983	8.500	6.500	8.666
Renter, pengeinstitutter	1.057	0	0	1.024
Låneomkostninger	0	0	0	12.949
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-32.025	-33.000	-32.600	-33.157
	65.043	66.900	59.900	56.251

Noter

	<u>31/8 2019</u>	<u>31/8 2018</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. september 2018	2.221.419	2.221.419
Tilgang i årets løb	<u>397.101</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. august 2019	<u>2.618.520</u>	<u>2.221.419</u>
Opskrivninger 1. september 2018	<u>8.378.581</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. august 2019	<u>8.378.581</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2019	<u>10.997.101</u>	<u>2.221.419</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>10.600.000</u>	<u>10.600.000</u>

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

Noter

	<u>31/8 2019</u>	<u>31/8 2018</u>
10. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. september 2018	39.575	39.575
Anskaffelsessum 31. august 2019	39.575	39.575
Af- og nedskrivninger 1. september 2018	35.622	31.664
Årets af- og nedskrivninger	3.953	3.958
Af- og nedskrivninger 31. august 2019	39.575	35.622
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2019	0	3.953
11. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-49.440	-49.440
Fjernvarmeomkostning	56.176	56.492
	6.736	7.052
12. Likvide beholdninger		
Kasse	0	400
Danske Bank A/S 4400 944 210	75.565	230.823
Nykredit Bank A/S 0000 222 962	362.846	1.427.404
	438.411	1.658.627
13. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. september 2018	49.072	49.072
	49.072	49.072
14. Reserve for opskrivning af ejendom		
Årets værdiregulering	8.378.581	0
	8.378.581	0

Noter

	<u>31/8 2019</u>	<u>31/8 2018</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2018	1.035.924	934.524
Årets overførte overskud eller underskud	-707.515	101.400
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>-397.304</u>	<u>0</u>
	<u>-68.895</u>	<u>1.035.924</u>
16. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Overført fra overført resultat	<u>397.304</u>	<u>0</u>
	<u>397.304</u>	<u>0</u>

Noter

17. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Amortiseret kursstab	Indeksre- gulering	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lånnr. 004, fuld støtte	140,50	25	7.461	5.884	0	1.243	119.388	119.388	7.516	208.257
Nykredit, lånnr. 005, delvis støtte	140,50	25	30.695	24.206	0	5.116	491.164	491.164	30.924	856.774
Nykredit, lånnr. 006, fuld støtte	140,50	25	8.809	7.310	0	1.505	144.621	144.621	8.874	256.209
Nykredit, lånnr. 007, delvis støtte	140,50	25	695	577	0	119	11.407	11.407	699	20.208
Nykredit, lånnr. 010, ingen støtte	100,00	28	14.134	15.153	0	0	551.716	551.716	14.456	570.378
Nykredit, lånnr. 011, ingen støtte	100,00	29	33.970	34.898	0	0	1.374.140	1.374.140	34.709	1.403.300
			95.764	88.028	0	7.983	2.692.436	2.692.436	97.178	3.315.126

Modtaget ydelsesstøtte
byfornyelseslån

-15.755

72.273

Nykredit Lånnr. 4 Fuld Støtte: Kontantlån indeksslån. Oprindelig kr. 209.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 140,5000. Fuld ydelsesstøtte

Nykredit Lånnr. 5 Delvis Støtte: Kontantlån indeksslån. Oprindelig kr. 862.300. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 140,5000. Delt renter og bidrag støtte.

Nykredit Lånnr. 6 Fuld Støtte: Kontantlån indeksslån. Oprindelig kr. 248.500. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 140,5000. Fuld ydelsesstøtte.

Nykredit Lånnr. 7 Delvis Støtte: Kontantlån indeksslån. Oprindelig kr. 19.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 140,5000. Delt renter og bidrag støtte

Noter

Nykredit Lånnr. 10 Ingen Støtte: Kontantlån, oprindelig kr. 583.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2648 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag

Nykredit Lånnr. 11 Ingen Støtte: Kontantlån, oprindelig kr. 1.413.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,1612 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

18. Fællesregnskab

Varmeafregning	339	-2.628
	<u>339</u>	<u>-2.628</u>

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.692 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2019 udgør 10.600 t.kr.

20. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til vedtægternes §31, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør 3.000 t.kr. pr forsikringsår og underslæbsforsikring udgør 1.000 t.kr. pr. år selvrisiko på 0 kr.

21. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Omkring Pinse anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolit type	31/08 2017	31/08 2018	31/08 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	645	591	7	591
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	93	111	0	111
B6	I alt	738	702	7	702

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1980
D2	Ejendommens opførelsesår	1872

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.600.000	15.100

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2019 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	397.304	566

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	31.039	* 12 /	591
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	591
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	591

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	65	172	-1.197

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	13.429
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.792
K3	Teknisk andelsværdi	17.221

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	91	27	67
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	1.149
M3	Vedligeholdelse i alt	91	27	1.216

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.	<u>År 2016/17</u>	<u>År 2017/18</u>	<u>År 2018/19</u>
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	76	112	162

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.936	15.100
Anskaffelsessum (kostpris)	4.431	3.730
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.792	3.192
Foreslået andelsværdi	13.429	11.306
Reserver uden for andelsværdi	672	566
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		630
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		72
Øvrige omkostninger		14
Finansielle poster, netto		6
Afdrag		8
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99</u>

Noter

22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	8.358.758
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.692.436
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	-264.009
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.315.126
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	464.466
	<u>7.936.525</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. august 2019.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>49.072</u>
--	---------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>161,73</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 5. februar 2018)	<u>153,64</u>
---	---------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	Bolig	2.324	2.324	375.866	375.867
1	Bolig	2.964	2.964	479.374	479.374
1	Bolig	3.368	3.368	544.714	544.714
1	Bolig	3.420	3.420	553.124	553.124
1	Bolig	5.004	5.004	809.308	809.308
2	Bolig	6.384	12.768	1.032.499	2.064.997
3	Bolig	6.408	19.224	1.036.380	3.109.141
10		29.872	49.072	4.831.265	7.936.525

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.

Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 161,73 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 106.000 kr., 318.000 kr. og 530.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen 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 10.600.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-530.000	7.406.525	150,93	-6,68%
-3%	-318.000	7.618.525	155,25	-4,01%
-1%	-106.000	7.830.525	159,57	-1,34%
0%	0	7.936.525	161,73	0,00%
1%	106.000	8.042.525	163,89	1,34%
3%	318.000	8.254.525	168,21	4,01%
5%	530.000	8.466.525	172,53	6,68%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 397.304 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 397.304 kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Sandager

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-995975445362

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-11-26 09:49:15Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-11-27 05:47:55Z

NEM ID 

Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-821809043333

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-11-30 13:38:13Z

NEM ID 

Kristina Min Barrett

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-629620213929

IP: 192.38.xxx.xxx

2019-11-30 20:42:28Z

NEM ID 

Søren Windahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-354236810650

IP: 83.92.xxx.xxx

2019-12-01 08:34:22Z

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-12-04 12:43:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LOS25-B3M6E-45WFP6-MD511-ZNIUE-QESBS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>