

GLB REVISION

**Andelsboligforeningen Omkring Pinse**

**Årsrapport for 2014/15**

**34. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>GENERELLE OPLYSNINGER</b>	<b>1</b>
<b>BESTYRELSESPÅTEGNING</b>	<b>2</b>
<b>DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING</b>	<b>3-4</b>
<b>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS</b>	<b>5-7</b>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>	<b>8-9</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>10</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>11</b>
<b>NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE</b>	<b>12-14</b>
<b>NOTER TIL BALANCE</b>	<b>15-21</b>
<b>ØVRIGE NOTER</b>	<b>22-29</b>
<b>LIKVIDITETSOVERSIGT</b>	<b>30</b>

**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)  
Camilla Draiby  
Magnus Hansen

**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)

**NY ADMINISTRATOR PR. 1. SEPTEMBER 2015**

NEMT-ab ApS  
Nørrebrogade 34, 1.  
2200 København N  
[www.nemt-ab.dk](http://www.nemt-ab.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)

### **Bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/15 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 2014 - 31. august 2015.

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 16. december 2015

#### **Bestyrelse:**

Karin Adriansen  
(formand)

Camilla Draiby

Magnus Hansen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2014 - 31. august 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. september 2014 - 31. august 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

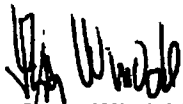
**Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen Omkring Pinse har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Køge, den 16. december 2015

**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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 bortset fra boligafgift 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 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.                      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.

### 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.

### **ØVRIGE NOTER**

#### **Nøgletal**

De i note 22 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.

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. 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 2014/15**

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2014/15 kr.</u>	<u>Budget 2014/15 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2013/14 kr.</u>
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift	1	338.604	338.604	338.604
Andre indtægter	2	825	0	5.346
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>339.429</b>	<b>338.604</b>	<b>343.950</b>
<b>Omkostninger:</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	48.952	47.800	46.827
Forbrugsafgifter	4	71.345	70.300	68.964
Renholdelse	5	0	500	0
Vedligeholdelse, løbende	6	10.974	51.500	9.834
Administrationsomkostninger	7	61.306	57.520	57.540
Antenne	8	1.556	5.500	5.319
Afskrivning inventar m.v.		3.958	3.958	3.958
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>198.091</b>	<b>237.078</b>	<b>192.442</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>141.338</b>	<b>101.526</b>	<b>151.508</b>
Finansielle indtægter	9	481	0	273
Finansielle omkostninger	10	50.315	29.000	51.091
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>49.834</b>	<b>29.000</b>	<b>50.818</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>91.504</b>	<b>72.526</b>	<b>100.690</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		91.504	72.526	100.690
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>91.504</b>	<b>72.526</b>	<b>100.690</b>

**Resultatopgørelse for 2014/15**

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2014/15</u>	<u>Budget 2014/15 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2013/14</u>
		kr.	kr.	kr.
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>				
Årets resultat		91.504	72.526	100.690
Betalte prioritetsafdrag		-64.794	0	-63.826
Indekslån, som afdrages i senere år		-6.432	0	-9.834
Afdragsstøtte		<u>15.867</u>	<u>0</u>	<u>15.795</u>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<b><u>36.145</u></b>	<b><u>72.526</u></b>	<b><u>42.825</u></b>

**Balance pr. 31. august 2015****- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys klædebo kvarter, København 629 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 kr. 10.600.000)	11	2.221.419	2.221.419
Inventar, driftsmateriel m.v.	12	15.827	19.785
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>2.237.246</b>	<b>2.241.204</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>2.237.246</b>	<b>2.241.204</b>
Restancer, andelshavere		175	0
Varmeregnskab	17	0	3.490
Forudbetalte omkostninger	13	11.481	14.439
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b>11.656</b>	<b>17.929</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	14	<b>248.627</b>	<b>168.507</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>260.283</b>	<b>186.436</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>2.497.529</b>	<b>2.427.640</b>

**Balance pr. 31. august 2015****- PASSIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		49.072	49.072
Overført resultat m.v.		<u>833.284</u>	<u>732.345</u>
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<u><b>882.356</b></u>	<u><b>781.417</b></u>
<b>EGENKAPITAL</b>	15	<u><b>882.356</b></u>	<u><b>781.417</b></u>
Prioritetsgæld	16	1.510.245	1.568.606
Varmeregnskab	17	21.976	0
Fælleslokaleregnskab	18	55.139	49.654
Øvrig gæld	19	<u>27.813</u>	<u>27.963</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	20	<u><b>1.615.173</b></u>	<u><b>1.646.223</b></u>
<b>PASSIVER</b>		<u><b>2.497.529</b></u>	<u><b>2.427.640</b></u>

**Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 21-22-23-24**

**Noter til resultatopgørelse for 2014/15**

	<b>Realiseret 2014/15 kr.</b>	<b>Budget 2014/15 (ej revideret) kr.</b>	<b>Realiseret 2013/14 kr.</b>
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	338.604	338.604	338.604
	<b>338.604</b>	<b>338.604</b>	<b>338.604</b>
<b><u>Note 2. Andre indtægter</u></b>			
Påkravsgebyr	825	0	546
Andre indtægter	0	0	4.800
	<b>825</b>	<b>0</b>	<b>5.346</b>
<b><u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	30.563	29.500	28.723
Forsikringer	18.389	18.300	18.104
	<b>48.952</b>	<b>47.800</b>	<b>46.827</b>
<b><u>Note 4. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	34.575	33.500	32.956
Renovation	23.270	23.600	23.089
Elforbrug fællesarealer	13.500	13.200	12.919
	<b>71.345</b>	<b>70.300</b>	<b>68.964</b>
<b><u>Note 5. Renholdelse</u></b>			
Anden renholdelse	0	500	0
	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>0</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2014/15**

	<b>Realiseret 2014/15 kr.</b>	<b>Budget 2014/15 (ej revideret) kr.</b>	<b>Realiseret 2013/14 kr.</b>
<b><u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
Varmeanlæg	5.223		0
Elektriker	1.934		1.205
Tømrer	3.186		0
VVS	0		1.270
Gårdsplads og vej	0		7.004
Andre installationer	631		0
Anden vedligeholdelse	0		355
	<b>10.974</b>	<b>51.500</b>	<b>9.834</b>
<b><u>Note 7. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	40.443	40.620	40.199
EMO Energimærkning	0	0	625
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.100	15.900	15.900
Gebyrer m.v.	4.763	1.000	816
	<b>61.306</b>	<b>57.520</b>	<b>57.540</b>
<b><u>Note 8. Antenne</u></b>			
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 1.556	5.500	5.319
Nettounderskud	<b>1.556</b>	<b>5.500</b>	<b>5.319</b>
<b><u>Note 9. Finansielle indtægter</u></b>			
Renteindtægter bank	481	0	273
	<b>481</b>	<b>0</b>	<b>273</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2014/15**

	<b>Realiseret 2014/15</b>	<b>Budget 2014/15 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2013/14</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 10. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	71.404	66.500	73.481
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	<u>-21.089</u>	<u>-37.500</u>	<u>-22.390</u>
	<b><u>50.315</u></b>	<b><u>29.000</u></b>	<b><u>51.091</u></b>

**Noter til balance pr. 31. august 2015**

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 11. Ejendommen, matr. nr. Udenbys klædebo kvarter, København 629</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. september	2.221.419	2.221.419
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august</b>	<b>2.221.419</b>	<b>2.221.419</b>
Følsomhedsanalyse fremgår af note 23.		
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. august 2015.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. august 2015.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 10.600.000.		
<b><u>Note 12. Inventar, driftsmateriel m.v.</u></b>		
Kostpris pr. 1. september	39.575	39.575
Kostpris pr. 31. august	39.575	39.575
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	19.790	15.832
Årets afskrivning	3.958	3.958
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august	23.748	19.790
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august</b>	<b>15.827</b>	<b>19.785</b>
Forventet levetid, år	10	10
<b><u>Note 13. Forudbetalte omkostninger</u></b>		
Forudbetalte omkostninger, administrations honorar september	0	3.354
Forudbetalt ejendomsskat	11.481	11.085
	<b>11.481</b>	<b>14.439</b>
<b><u>Note 14. Likvide beholdninger</u></b>		
Danske Bank erhvervs giro 6 15 54 99	248.227	164.316
Kassebeholdning	400	4.191
	<b>248.627</b>	<b>168.507</b>

**Noter til balance pr. 31. august 2015**

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 15. 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	732.345	625.694
Indeksregulering lån	- 6.432 -	9.834
Afdragsstøtte	15.867	15.795
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	91.504	100.690
Saldo pr. 31. august	<u>833.284</u>	<u>732.345</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>882.356</b></u>	<u><b>781.417</b></u>

**Noter til balance pr. 31. august 2015**

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.

**Note 16. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Nykredit Lånnr. 4 <u>Fuld støtte</u>	Nykredit Lånnr. 5 <u>Delvis støtte</u>	Nykredit Lånnr. 6 <u>Fuld støtte</u>	Nykredit Lånnr. 7 <u>Delvis støtte</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	29	29	29	29	
Renter og bidrag	6.662	27.407	8.236	649	<u>42.954</u>
Betalt afdrag i året	7.276	29.934	8.591	678	<u>46.479</u>
Indeksregulering indekslån	1.003	4.126	1.208	95	<u>6.432</u>
Nominel restgæld	144.791	595.674	174.498	13.763	<u>928.726</u>
Obligationsrestgæld	179.674	739.182	219.917	17.346	<u>1.156.119</u>
Kurs	121	121	121	121	
Kursværdi	217.159	893.398	265.798	20.964	<u>1.397.319</u>
Næste års afdrag	7.320	30.116	8.642	681	<u>46.759</u>



**Noter til balance pr. 31. august 2015**

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		71.754
Regulering af skyldige renter pr. statusdag		-350
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån		<u>-21.089</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>50.315</u>
Betalt afdrag i alt		64.794
Nominel restgæld i alt		1.510.245
Kursværdi i alt		1.991.802
Næste års afdrag i alt		65.866

**Nykredit Lånnr. 4 Fuld støtte**

Kont. indeksslån. Oprindelig kr. 209.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 120,8630. Fuld ydelsesstøtte.

**Nykredit Lånnr. 5 Delvis støtte**

Kont. indeksslån. Oprindelig kr. 862.300. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 120,8630. Delt renter og bidrag støtte.

**Nykredit Lånnr. 6 Fuld støtte**

Kont. indeksslån. Oprindelig kr. 248.500. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 120,8630. Fuld ydelsesstøtte.

**Nykredit Lånnr. 7 Delvis støtte**

Kont. indeksslån. Oprindelig kr. 19.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 120,8630. Delt renter og bidrag støtte.

**Nykredit Lånnr. 9**

Kontantlån, oprindelig kr. 736.000. Obligationsrente 4 pct. p.a. Kontantlånsrente 4,2564 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

**Noter til balance pr. 31. august 2015**

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr.	kr.
<b>Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse</b>		
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 2015 kr. 914.362. Lånene udløber i år 2044. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.		
<b><u>Note 17. Varmeregnskab</u></b>		
Indbetalt aconto	63.280	56.770
Fjernvarmeomkostning	<u>54.577</u>	<u>60.260</u>
	<u>-8.703</u>	<u>3.490</u>
Varmeefterbetaling	<u>-13.273</u>	<u>0</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-21.976</u>	<u>3.490</u>
<b><u>Note 18. Fælleslokaleregnskab</u></b>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-49.654	-28.677
Indbetalt	-36.225	-35.525
Omkostning	<u>30.740</u>	<u>14.548</u>
Mellemværende fælleslokaleregnskab	<u>55.139</u>	<u>49.654</u>
<b><u>Note 19. Øvrig gæld</u></b>		
Skyldige omkostninger, udlæg bestyrelsen	16.100	15.900
Skyldig prioritetsrenter	<u>11.713</u>	<u>12.063</u>
	<u>27.813</u>	<u>27.963</u>
<b><u>Note 20. Gældsforpligtelser</u></b>		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 1.444.379 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 16.		
Foreningen har pr. 31. august 2015 ingen aftale om rentesikring (renteswap).		

**Noter til balance pr. 31. august 2015**

<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
kr.	kr.

**Note 21. Eventualforpligtelser m.v.**

**Sikkerhedsstillelser:** Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.470.000.

Ejerpantebrevet er håndpantet 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.

**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 § 31, 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. Underslæb maks. Kr. 300.000 pr. år.

Foreningen har modtaget støtte fra staten [og/eller kommunen] til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 8.500.000, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

**Øvrige noter pr. 31. august 2015**

**Note 22. 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. arealet som fordelingsnøgle. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	10	595
Boliglejemål	1	93
	<b>11</b>	<b>688</b>

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

**Beregnete nøgletal for foreningen**

**1. Værdiopgørelser pr. 31. august:**

	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</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.	3.229	3.229

	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</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.	3.733	3.733
Foreslået andelsværdi	12.671	12.671
Reserver uden for andelsværdi	2.084	2.184
Andel i foreningens nettogæld m.v.	3.060	2.960
	<b>17.815</b>	<b>17.815</b>

**Øvrige noter pr. 31. august 2015**

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<b><u>2. Den løbende drift:</u></b>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>569</u>	<u>569</u>
	<u>2014/15 i pct.</u>	<u>2013/14 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	4	3
Øvrige omkostninger	60	59
Finansielle poster netto	16	17
Afdrag	<u>21</u>	<u>21</u>
Udgifter m.v.	<u>101</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>	<u>98</u>

**Note 23. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. august 2015		882.356
Reservation		-1.239.957
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014	10.600.000	
Ejendommens bogførte værdi ifølge årsrapport	<u>2.221.419</u>	8.378.581
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.510.245	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-1.991.802</u>	<u>-481.557</u>
		<u>7.539.423</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>7.539.423</u>	153,64
	49.072	

**Øvrige noter pr. 31. august 2015**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på  
generalforsamlingen den 2. december 2014) **153,64**

**Fordelingen af andelsværdien på typer af andele**

<u>Andelsnr.</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (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	984.525
18	29	2.324	357.059
	<b>595</b>	<b>49.072</b>	<b>7.539.423</b>

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.

**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 henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

**Øvrige noter pr. 31. august 2015**

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 10.600.000.

<b>Ændring i egenkapital</b>	<b>Ændring i ejendomsvurdering</b>	<b>Nye andelsværdier i alt</b>	<b>Værdi pr. indskudskrone</b>	<b>Ændring i andelskrone.</b>
	<b>pct.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>pct.</b>
-530.000	-5%	7.009.423	142,84	-7,03%
-318.000	-3%	7.221.423	147,16	-4,22%
-106.000	-1%	7.433.423	151,48	-1,41%
0	0	7.539.423	153,64	0,00%
106.000	1%	7.645.423	155,80	+1,41%
318.000	3%	7.857.423	160,12	+4,22%
530.000	5%	8.069.423	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. 1.239.957 (taget fra andelsnoten).

Øvrige noter pr. 31. august 2015Note 24. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31. august 2015 stk.	Areal oplyst af foreningen m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	10	595
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemaal	1	93
B4	Erhvervslejemaal	0	0
B5	Øvrige lejemaal, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	11	688

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
<b>Sæt kryds</b>				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften		X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1980
D2	Ejendommens opførelsesår	1872

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Ikke relevant	

<b>Sæt kryds</b>		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuar vurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
<b>Forklaring på udregning</b>			<b>Anvendte værdier 31. august 2015 kr</b>	<b>Ejendoms-værdi (F2) m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		10.600.000	15.407
<b>Forklaring på udregning</b>			<b>Andre reserver 31. august 2015</b>	<b>Andre reserver (F3) m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>
F3	Generalforsamlings bestemte reserver		1.239.957	1.802
				<b>(F3*100/F2)</b>
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			12%
<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X

## Forklaring på udregning:

## Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. \*12

		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	28.217	* 12 /	595	569
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	595	0
H3	Boligindtægter	0	* 12 /	595	0

## Forklaring på udregning:

## Årets resultat

		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2013	2014	2015
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J1	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år før prioritetsafdrag	81	169	154

## Forklaring på udregning af K1:

## Andelsværdi pr. balancedagen

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

## Forklaring på udregning af K2:

## (Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	12.671
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.277
K3	Teknisk andelsværdi	14.948

**Forklaring på udregning:**

**Vedligeholdelse pr. år**

**m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)**

		2013	2014	2015
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	90	14	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	90	14	16

**Forklaring på udregning:**

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

**Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

P1	Friværdi	27%
----	----------	-----

**Forklaring på udregning:**

**Årets afdrag**

**m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)**

		2013	2014	2015
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	106	107	109

**Likviditetsoversigt pr. 31. august 2015****31/8 2015**  
**kr.****Disponible beløb:**

Restancer, andelshavere	200	
Forudbetalte omkostninger	11.500	
Likvide beholdninger	<u>248.600</u>	260.300

**Diverse gældsposter:**

Varmeregnskab	22.000	
Fælleslokaleregnskab	55.200	
Øvrig gæld	<u>27.800</u>	<u>105.000</u>

**LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2015****155.300**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2014 108.700

## Formue tilgang i årets løb:

Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	36.100	
Afskrivninger	4.000	
Indekslån, som afdrages i senere år	<u>6.500</u>	<u>46.600</u>

**LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2015****155.300**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

## Karin Adriansen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-821809043333

IP: 188.120.84.56

03-02-2016 kl. 21:02:33 UTC

NEM ID 

## Camilla Draiby

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-939361292975

IP: 87.116.4.203

05-02-2016 kl. 09:55:06 UTC

NEM ID 

## Magnus Kristian Hansen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-936719769845

IP: 188.120.84.56

07-02-2016 kl. 13:29:51 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AIHCN-00JZK-ODOXH-1L6ZP-70MMWQ-XDYWD

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](mailto: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>