

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Sankt Hans Gade 30 - 30 A, 2200 København N

Årsrapport

1. september 2019 - 31. august 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. september 2019 - 31. august 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for Andelsboligforeningen Omkring Pinse.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 19. november 2020

Administrator

SJELDANI Boligadministration
A/S

Bestyrelse

Karin Adriansen
formand

Kim Sandager

Kristina Min Barrett

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 10. december 2020.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2019 - 31. august 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. september 2019 - 31. august 2020. Resultatbudgettet 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. 12 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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Køge, den 19. november 2020

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: 7

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. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 indekslån 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 balance-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 2019 (årsomvurdering) 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 reservede 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 21. 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	Budget		
	2019/20	2019/20 (ej revideret)	2018/19
1 Boligafgift	372.466	372.500	372.466
Øvrige indtægter	0	0	2.505
Indtægter i alt	372.466	372.500	374.971
2 Ejendomsskat og forsikringer	-57.318	-51.700	-57.076
3 Forbrugsafgifter	-62.798	-56.000	-57.013
4 Renholdelse	0	-5.000	0
5 Vedligeholdelse, løbende	-13.591	-70.000	-47.165
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-806.729
7 Administrationsomkostninger	-48.038	-42.500	-43.497
8 Antenne	-2.007	-2.100	-2.010
Afskrivninger	0	0	-3.953
Omkostninger i alt	-183.752	-227.300	-1.017.443
Resultat før finansielle poster	188.714	145.200	-642.472
9 Finansielle omkostninger	-61.592	-59.900	-65.043
Finansielle poster netto	-61.592	-59.900	-65.043
Årets resultat	127.122	85.300	-707.515
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	97.141	97.200	95.764
Overført restandel af årets resultat	29.981	-11.900	-803.279
Overført til "Overført resultat"	127.122	85.300	-707.515
I alt	127.122	85.300	-707.515

Balance 31. august

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	<u>10.997.101</u>	<u>10.997.101</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.997.101</u>	<u>10.997.101</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.997.101</u>	<u>10.997.101</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	1.395	7.698
	Varmeregnskab	0	6.736
	Periodeafgrænsningsposter	<u>10.821</u>	<u>30.893</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.216</u>	<u>45.327</u>
11	Likvide beholdninger	<u>603.532</u>	<u>438.411</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>615.748</u>	<u>483.738</u>
	Aktiver i alt	<u>11.612.849</u>	<u>11.480.839</u>

Balance 31. august

Passiver			
Note	2020	2019	
Egenkapital			
12	Andelsindskud	49.072	49.072
13	Reserve for opskrivning af ejendom	8.378.581	8.378.581
14	Overført resultat	-91.483	-68.895
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>8.336.170</u>	<u>8.358.758</u>
15	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	547.014	397.304
	Andre reserver	<u>547.014</u>	<u>397.304</u>
	Egenkapital i alt	<u>8.883.184</u>	<u>8.756.062</u>
Gældsforpligtelser			
16	Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.503.192</u>	<u>2.595.258</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.503.192</u>	<u>2.595.258</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	98.381	97.178
	Forudbetalt boligafgift, andelshavere	35.213	0
	Varmeregnskab	8.864	0
	Fællesregnskab	24.489	339
17	Anden gæld	<u>59.526</u>	<u>32.002</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>226.473</u>	<u>129.519</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.729.665</u>	<u>2.724.777</u>
	Passiver i alt	<u>11.612.849</u>	<u>11.480.839</u>
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19	Eventualforpligtelser		
20	Nøgleoplysninger		
21	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	372.466	372.500	372.466
	372.466	372.500	372.466
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	34.274	36.700	36.604
Forsikringer	23.044	15.000	20.472
	57.318	51.700	57.076
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	18.472	25.000	26.621
Renovation	18.855	17.000	16.995
Renovation E/F VDB4 1. juni 2018 - 31. december 2019	11.875	0	0
Renovation E/F VDB4 1. januar - 31. december 2020	7.500	0	0
Elforbrug fællesarealer	10.194	14.000	13.397
Renholdelse af fortov	719	0	0
Renholdelse af fortov 2016-19 retur	-4.817	0	0
	62.798	56.000	57.013
4. Renholdelse			
Diverse	0	5.000	0
	0	5.000	0

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
5. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	0		33.853
Tømrer	13.591		1.529
Låseservice	0		1.783
Skadedyrsbekæmpelse	0		2.500
Miljø analyse	0		7.500
	13.591	70.000	47.165
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Facaderenovering	0	0	806.729
	0	0	806.729
7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	20.961	20.500	14.883
Øvrig administration (digital postkasse, nøgletalsskema, CPR validering, referat)	5.150	1.500	1.835
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.800	16.800	16.800
Assistance bogføring og oprydning forudbetalte omkostninger 2017/18	1.563	0	0
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance til budgettering	0	700	700
Revisorhonorar, rest sidste år udarbejdelse af budget	0	0	375
Gebyrer m.v.	3.216	3.000	8.904
Kontorartikler og porto	348	0	0
	48.038	42.500	43.497

Noter

	<u>2019/20</u>	Budget <u>2019/20</u> (ej revideret)	<u>2018/19</u>
8. Antenne			
Verdens TV	<u>2.007</u>	<u>2.100</u>	<u>2.010</u>
	<u>2.007</u>	<u>2.100</u>	<u>2.010</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	85.450	86.000	88.028
Indeksregulering af indekslån	6.278	6.500	7.983
Renter, pengeinstitutter	631	0	1.057
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	<u>-30.767</u>	<u>-32.600</u>	<u>-32.025</u>
	<u>61.592</u>	<u>59.900</u>	<u>65.043</u>

Noter

	<u>31/8 2020</u>	<u>31/8 2019</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. september 2019	2.618.520	2.221.419
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>397.101</u>
Anskaffelsessum 31. august 2020	<u>2.618.520</u>	<u>2.618.520</u>
Opskrivninger 1. september 2019	<u>8.378.581</u>	<u>8.378.581</u>
Opskrivninger 31. august 2020	<u>8.378.581</u>	<u>8.378.581</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2020	<u>10.997.101</u>	<u>10.997.101</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019 (årsomvurdering)	<u>10.600.000</u>	<u>10.600.000</u>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
11. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S 4400 944 210	316.915	75.565
Nykredit Bank A/S 0000 222 962	<u>286.617</u>	<u>362.846</u>
	<u>603.532</u>	<u>438.411</u>

Noter

	<u>31/8 2020</u>	<u>31/8 2019</u>
12. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. september 2019	49.072	49.072
	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
13. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. september 2019	8.378.581	0
Årets værdiregulering	0	8.378.581
	<u>8.378.581</u>	<u>8.378.581</u>
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2019	-68.895	1.035.924
Årets overførte overskud eller underskud	127.122	-707.515
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-149.710	-397.304
	<u>-91.483</u>	<u>-68.895</u>
15. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. september 2019	397.304	0
Overført fra overført resultat	149.710	397.304
	<u>547.014</u>	<u>397.304</u>

Noter

16. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lånnr. 004, fuld støtte	140,60	24	7.510	5.676	112.855	112.855	7.534	197.002
Nykredit, lånnr. 005, delvis støtte	140,60	24	30.898	23.353	464.288	464.288	30.999	810.470
Nykredit, lånnr. 006, fuld støtte	140,60	24	8.867	7.063	136.939	136.939	8.896	242.773
Nykredit, lånnr. 007, delvis støtte	140,60	24	699	558	10.801	10.801	701	19.148
Nykredit, lånnr. 010, ingen støtte	100,00	27	14.457	14.765	537.260	537.260	14.786	554.839
Nykredit, lånnr. 011, ingen støtte	100,00	28	34.710	34.035	1.339.430	1.339.430	35.465	1.366.967
			97.141	85.450	2.601.573	2.601.573	98.381	3.191.199
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån				-30.767				
				54.683				

Nykredit Lånnr. 4 Fuld Støtte: Kontantlån indekslån. Oprindelig kr. 209.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 140,6000. Fuld ydelsesstøtte.

Nykredit Lånnr. 5 Delvis Støtte: Kontantlån indekslån. Oprindelig kr. 862.300. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 140,6000. Delt renter og bidrag støtte.

Nykredit Lånnr. 6 Fuld Støtte: Kontantlån indekslån. Oprindelig kr. 248.500. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 140,6000. Fuld ydelsesstøtte.

Nykredit Lånnr. 7 Delvis Støtte: Kontantlån indekslån. Oprindelig kr. 19.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 140,6000. 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

17. Anden gæld

Revisor	16.800	17.500
Mellemregning administrator	22.983	0
Omkostninger	19.568	14.502
Vaskeri	175	0
	<u>59.526</u>	<u>32.002</u>

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.602 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2020 udgør 10.997 t.kr.

19. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, 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 selvrisko på 0 kr.

20. Nøgleoplysninger

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.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/08 2018	31/08 2019	31/08 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	591	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.	111	111	0	111
B6	I alt	702	702	7	702

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal 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 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.997.101	15.665

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2020 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	547.014	779

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

Noter

20. 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 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	172	-1.197	215

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)	3.577
K3	Teknisk andelsværdi	17.006

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	67	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	1.149	0
M3	Vedligeholdelse i alt	27	1.216	19

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

Forklaring på udregning:

	<u>Årets afdrag</u>		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		

Feltnr.		<u>År 2017/18</u>	<u>År 2018/19</u>	<u>År 2019/20</u>
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	112	162	164

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 andele (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	3.577	3.011
Foreslået andelsværdi	13.429	11.306
Reserver uden for andelsværdi	926	779
		<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		4
Øvrige omkostninger		50
Finansielle poster, netto		18
Afdrag		28
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter

21. 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	8.336.170
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.601.573
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	-249.794
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.191.199
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	439.775
	<u>7.936.525</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. august 2020.

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

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

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 3. december 2019)	<u>161,73</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

21. 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 547.014 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 547.014 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: AB Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-995975445362

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-11-24 19:02:00Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden


Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-11-26 13:34:18Z

NEM ID 

Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-821809043333

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-11-29 14:11:00Z

NEM ID 

Kristina Min Barrett

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-629620213929

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-12-01 05:25:32Z

NEM ID 

Søren Windahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REvision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1241681832484

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-12-01 07:51:26Z

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-12-11 08:03:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WP2YU-7LB4H-C8YYPY-EDHCC-X58BJ-JXPTN

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 tidsstempelt 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>