

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Årsrapport for 2015/16

35. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-14
NOTER TIL BALANCE	15-21
ØVRIGE NOTER	22-29
LIKVIDITETSOVERSIGT	30
BUDGET FOR ÅRET 2016/17	31-32

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
Hasse Herold Møller

ADMINISTRATOR

Nemt-ab ApS
Nørrebrogade 34 1. sal
2200 København N
E-mail: til@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

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2016

Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2015 - 31. august 2016.

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. november 2016

Administrator:

Nemt-ab ApS

Bestyrelse:

Karin Adriansen
(formand)

Camilla Draiby

Hasse Herold Møller

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016, 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 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. november 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	10 år
-------------------------------	-------

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af finansielle

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 24 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 26 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 25. 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 2015/16

	Note	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	338.604	338.600	338.604
Andre indtægter	2	0	0	825
INDTÆGTER I ALT		338.604	338.600	339.429
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	47.693	51.600	48.952
Forbrugsafgifter	4	65.665	72.000	71.345
Renholdelse	5	10.372	500	0
Vedligeholdelse, løbende	6	77.661	70.000	10.974
Arbejdsweekend	7	1.955	0	0
Administrationsomkostninger	8	30.070	33.500	61.306
Øvrige foreningsomkostninger	9	116	0	0
Antenne	10	1.946	2.000	1.556
Afskrivning inventar m.v.		3.958	4.000	3.958
OMKOSTNINGER I ALT		239.436	233.600	198.091
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		99.168	105.000	141.338
Finansielle indtægter	11	0	0	481
Finansielle omkostninger	12	49.509	50.500	50.315
FINANSIELLE POSTER, NETTO		49.509	50.500	49.834
ÅRETS RESULTAT		49.659	54.500	91.504
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		49.659	54.500	91.504
DISPONERET I ALT		49.659	54.500	91.504

Resultatopgørelse for 2015/16

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2015/16</u> kr.	<u>Budget 2015/16</u> (ej revideret) kr.	<u>Realiseret 2014/15</u> kr.
---o0o---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	49.659	54.500	91.504
Betalte prioritetsafdrag	-65.821	-65.000	-64.794
Tilbageført indeksregulering af restgæld på			
Indekslån, som afdrages i senere år		0	-6.432
Afdragsstøtte	<u>15.947</u>	<u>15.900</u>	<u>15.867</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u>-215</u>	<u>5.400</u>	<u>36.145</u>

Balance pr. 31. august 2016- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys klædebo kvarter, København 629 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 kr. 10.600.000)	13	2.221.419	2.221.419
Inventar, driftsmateriel m.v.	14	11.869	15.827
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		2.233.288	2.237.246
ANLÆGSAKTIVER		2.233.288	2.237.246
Restancer, andelshavere		0	175
Varmeregnskab	19	4.976	0
Forudbetalte omkostninger	15	16.296	11.481
TILGODEHAVENDER		21.272	11.656
LIKVIDE BEHOLDNINGER	16	165.674	248.627
OMSÆTNINGSAKTIVER		186.946	260.283
AKTIVER		2.420.234	2.497.529

Balance pr. 31. august 2016- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		49.072	49.072
Overført resultat m.v.		892.756	833.284
Egenkapital excl. andre reserver		941.828	882.356
EGENKAPITAL	17	941.828	882.356
Prioritetsgæld	18	1.450.558	1.510.245
Varmeregnskab	19	0	21.976
Fælleslokaleregnskab	20	0	55.139
Øvrig gæld	21	27.848	27.813
GÆLDSFORPLIGTELSE	22	1.478.406	1.615.173
PASSIVER		2.420.234	2.497.529

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 23-24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014/15 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	338.604	338.600	338.604
	338.604	338.600	338.604
Note 2. Andre indtægter			
Påkravsgebyr	0	0	825
	0	0	825
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	31.571	30.600	30.563
Forsikringer	16.122	21.000	18.389
	47.693	51.600	48.952
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	30.188	35.000	34.575
Renovation	23.379	23.500	23.270
Elforbrug fællesarealer	12.098	13.500	13.500
	65.665	72.000	71.345
Note 5. Renholdelse			
Anden renholdelse, indkøb fællesrum	10.372	500	0
	10.372	500	0

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret 2015/16 <u>kr.</u>	Budget 2015/16 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2014/15 <u>kr.</u>
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	24.123		5.223
Elektriker	0		1.934
Maler	3.535		0
Tømrer	39.500		3.186
VVS	3.086		0
Kloakarbejde	2.724		0
Andre installationer	0		631
Anden vedligeholdelse	4.693		0
	<u>77.661</u>	<u>70.000</u>	<u>10.974</u>
Note 7. Arbejdsweekend			
Afholdte udgifter	<u>1.955</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Nettounderskud	<u>1.955</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	11.295	16.000	40.443
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	16.500	16.100
Revision og regnskabsmæssig assistance, budget	1.250	0	0
Gebyrer m.v.	1.025	1.000	4.763
	<u>30.070</u>	<u>33.500</u>	<u>61.306</u>
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	56	0	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	60	0	0
	<u>116</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret <u>2015/16</u> kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2014/15</u> kr.
Note 10. Antenne			
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 1.946	2.000	1.556
Nettounderskud	<u>1.946</u>	<u>2.000</u>	<u>1.556</u>
Note 11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>481</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>481</u>
Note 12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	69.295	72.000	71.404
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-19.787	-21.500	-21.089
Andre renter	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>49.509</u>	<u>50.500</u>	<u>50.315</u>

Noter til balance pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. Udenbys klædebo kvarter, København 629</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. september	2.221.419	2.221.419
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	2.221.419	2.221.419
Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.		
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. august 2016.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. august 2016.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 10.600.000.		
<u>Note 14. Inventar, driftsmateriel m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. september	39.575	39.575
Kostpris pr. 31. august	39.575	39.575
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	23.748	19.790
Årets afskrivning	3.958	3.958
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august	27.706	23.748
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	11.869	15.827
Forventet levetid, år	10	10
<u>Note 15. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalte administrationshonorar	943	0
Forudbetalt vand	10.628	11.481
Forudbetalt forsikring	4.725	0
	16.296	11.481

Noter til balance pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank 4180 4400944210	159.494	248.227
Nykredit 8117 0222962	5.780	0
Kassebeholdning	400	400
	<u>165.674</u>	<u>248.627</u>
 <u>Note 17. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. september	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
Saldo pr. 31. august	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
 Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. september	833.284	732.345
Indeksregulering lån	- 6.134 -	6.432
Afdragsstøtte	15.947	15.867
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	49.659	91.504
Saldo pr. 31. august	<u>892.756</u>	<u>833.284</u>
Egenkapital i alt	<u>941.828</u>	<u>882.356</u>

Noter til balance pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
Note 18. Prioritetsgæld		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.		
	Nykredit	Nykredit
	Lånnr. 4	Lånnr. 5
	Fuld Støtte	Delvis Støtte
	Nykredit	Nykredit
	Lånnr. 6	Lånnr. 7
	Fuld Støtte	Delvis Støtte
		I alt
Restløbetid år	28	28
Renter og bidrag	6.476	26.642
Betalt afdrag i året	7.313	30.086
Indeksregulering indekslån	956	3.934
Nominel restgæld	138.434	569.522
Obligationsrestgæld	171.873	569.522
Kurs	124	707.089
Kursværdi	213.036	124
Næste års afdrag	7.354	30.256
		8.682
		684
		46.976

Noter til balance pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse		
De tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 458.100 til Nykredit A/S med fuldt ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. august 2016 kr. 474.069. Lånene udløber i år 2044. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.		
<u>Note 19. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	49.440	63.280
Fjernvarmeomkostning	<u>54.416</u>	<u>54.577</u>
	<u>4.976</u>	<u>-8.703</u>
Varmeefterbetaling	<u>0</u>	<u>-13.273</u>
Varmeregnskab i alt	<u>4.976</u>	<u>-21.976</u>
<u>Note 20. Fælleslokaleregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>0</u>	<u>-55.139</u>
Mellemværende internetregnskab	<u>0</u>	<u>55.139</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	16.100
Skyldig prioritetsrenter	<u>11.348</u>	<u>11.713</u>
	<u>27.848</u>	<u>27.813</u>
<u>Note 22. Gældsforpligtelser</u>		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 1.383.649 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 18.		
Foreningen har pr. 31. august 2016 ingen aftale om rentesikring (renteswap).		

Noter til balance pr. 31. august 2016

2015/16	2014/15
kr.	kr.

Note 23. 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. 2.500.000 pr. forsikringsår og underslæbsforsikring udgør Kr. 500.000 pr. år. Selvrisko på kr. 2.500.

Øvrige noter pr. 31. august 2016

Note 24. Nøgletal

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

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	10	595
Fællesrum	1	93
	11	688

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

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. august:

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.407	15.407
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	3.229	3.229

	2015/16	2014/15
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.815	17.815
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	3.733	3.733
Foreslået andelsværdi	12.671	12.671
Reserver uden for andelsværdi	2.324	2.084
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.820	3.060
	17.815	17.815

Øvrige noter pr. 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	569	569
	<u>2015/16 i pct.</u>	<u>2014/15 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	21	4
Øvrige omkostninger	46	60
Finansielle poster netto	14	16
Afdrag	19	21
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	100	100

Note 25. 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 2016		941.828
Reservation		-1.382.833
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014	10.600.000	
Ejendommens bogførte værdi ifølge årsrapport	2.221.419	8.378.581
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.145.107	
Prioritetsgæld, kursværdi	-1.543.260	-398.153
		<u>7.539.423</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>7.539.423</u>	153,64
	49.072	

Øvrige noter pr. 31. august 2016

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på
generalforsamlingen den 1. februar 2016) **153,64**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	Areal pr. andelstype (m ²)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
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
96	595	49.072	7.539.423

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 2016

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.
Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 10.600.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms-vurdering</u>	<u>Nye andelsvær-dier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andels-krone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-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. 1.382.833 (taget fra andelsnoten).

Øvrige noter pr. 31. august 2016

Note 26. 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 2016 stk.	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	10	595
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	1	93
B6	I alt	11	688

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften		X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			
				0

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår
	1980
	1872

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

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Anvendte værdier 31. august 2016 kr	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Forklaring på udregning Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		10.600.000	15.407
			Andre reserver 31. august 2016	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Forklaring på udregning Generalforsamlings bestemte reserver		1.382.833	2.010
				(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			13%
Sæt kryds			Ja	Nej
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 ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m ²
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 ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	169	154	83

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	12.671
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.171
K3	Teknisk andelsværdi	14.842

Forklaring på udregning:

		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	143	16	113
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	143	16	113

Forklaring på udregning:

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

		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
P1	Friværdi		33%

Forklaring på udregning:

		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	107	109	111

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2016

		<u>31/8 2016</u> kr.
Disponible beløb:		
Varmeregnskab	4.900	
Forudbetalte omkostninger	16.300	
Likvide beholdninger	<u>165.700</u>	186.900
 Diverse gældsposter:		
Øvrig gæld	<u>27.800</u>	<u>27.800</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2016		<u><u>159.100</u></u>
 Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2015		155.300
Formue tilgang i årets løb:		
Afskrivninger	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
		159.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>200</u>	<u>200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2016		<u><u>159.100</u></u>

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	338.600	338.604	338.600
	338.600	338.604	338.600
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	33.000	31.571	30.600
Forsikringer	18.200	16.122	21.000
Vandafgift	32.000	30.188	35.000
Renovation	23.000	23.379	23.500
Elforbrug fællesarealer	13.000	12.098	13.500
Anden renholdelse, indkøb fællesrum	5.000	10.372	500
Vedligeholdelse, løbende	70.000	77.661	70.000
Arbejdsweekend	0	1.955	0
Administrationshonorar	16.000	11.295	16.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.800	16.500	16.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, budget	600	1.250	0
Gebyrer m.v.	1.000	1.025	1.000
Møder og generalforsamling	0	56	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	60	0
Antenne	2.000	1.946	2.000
Afskrivning inventar m.v.	4.000	3.958	4.000
OMKOSTNINGER I ALT	234.600	239.436	233.600
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	104.000	99.168	105.000
Finansielle poster:			
Prioritetsrenter og bidrag	-67.500	-69.295	-72.000
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	17.000	19.787	21.500
Andre renter	0	-1	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	50.500	49.509	50.500
RESULTAT FØR SKAT	53.500	49.659	54.500
ÅRETS RESULTAT	53.500	49.659	54.500
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	53.500	49.659	54.500
DISPONERET I ALT	53.500	49.659	54.500

Budget for året 2016/17 med sammenligningstal

	Budget 2016/17 (ej revideret)	Realiseret 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	53.500	49.659	54.500
Betalte prioritetsafdrag	-67.000	-65.821	-65.000
Afdragsstøtte	16.000	15.947	15.900
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	2.500	-215	5.400

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2016/17**

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2016	159.100
Årets budgetterede resultat 2016/17 efter prioritetsafdrag og hensættelser	2.500
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	4.000
Likviditetsoverskud pr. 31. august 2017	165.600

Foranstående budget for perioden 1. september 2016 - 31. august 2017 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.

Penneo

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

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

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: NEMT-ab ApS

Serienummer: CVR:33502303-RID:66807386

IP: 80.161.172.61

2017-01-21 09:51:25Z

NEM ID 

Camilla Draiby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-939361292975

IP: 188.120.84.56

2017-01-26 04:37:48Z

NEM ID 

Hasse Herold Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-693304986770

IP: 188.180.92.4

2017-01-31 14:44:38Z

NEM ID 

Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-821809043333

IP: 188.120.84.56

2017-02-05 11:57:33Z

NEM ID 

Søren Windahl

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30821963-RID:1241681832484

IP: 87.54.44.190

2017-02-07 19:07:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NKU36-30WME-EQJPF-MZ8TY-EE3GA-8ZVKW

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>