

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Sankt Hans Gade 30 - 30 A, 2200 København N

Årsrapport

1. september 2017 - 31. august 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Andelsboligforeningen Omkring Pinse.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 26. oktober 2018

Administrator

Nemt-ab ApS

Bestyrelse

Magnus K Hansen
formand

Kim Sandager

Karin Adriansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Omkring Pinse har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. september 2017 - 31. august 2018 og 1. september 2018 - 31. august 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Køge, den 26. oktober 2018

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

Søren Windahl
statsautoriseret revisor
mne-nr.9618

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	<p>Andelsboligforeningen Omkring Pinse Sankt Hans Gade 30 - 30 A 2200 København N</p> <p>CVR-nr.: 35 62 16 95 Etableret: 1. januar 1980 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. september - 31. august</p> <p>Andelskapital: 49.072 Andelshavere: 10</p>
Ejendommen	Matrikelnr: Udenbys klædebo kvarter, København 629
Bestyrelse	<p>Magnus K Hansen, formand Kim Sandager Karin Adriansen</p>
Administrator	<p>Nemt-ab ApS Ramsingsvej 7, Bygning SA, 1. sal 2500 Valby Mail: til@nemt-ab.dk</p>
Revisor	<p>GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge</p>
Bankforbindelser	<p>Danske Bank A/S Nykredit Bank A/S</p>
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes , kl. xx.xx, på ?.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Omkring Pinse er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

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 til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år	0-20 %

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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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.

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.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 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 18. 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	2017/18	Budget 2017/18	Budget 2018/19	2016/17
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	352.713	338.600	374.900	338.603
Indtægter i alt	352.713	338.600	374.900	338.603
2 Ejendomsskat og forsikringer	-55.840	-54.000	-56.500	-52.659
3 Forbrugsafgifter	-52.572	-67.000	-63.000	-64.119
Renholdelse	0	-5.000	-5.000	0
4 Vedligeholdelse, løbende	-18.732	-70.000	-70.000	-67.315
5 Administrationsomkostninger	-61.973	-34.400	-31.700	-41.714
Antenne	-1.988	-2.000	-2.000	-1.955
Afskrivninger	-3.958	-4.000	-4.000	-3.958
Omkostninger i alt	-195.063	-236.400	-232.200	-231.720
Resultat før finansielle poster	157.650	102.200	142.700	106.883
6 Finansielle omkostninger	-56.251	-30.000	-66.900	-65.115
Finansielle poster netto	-56.251	-30.000	-66.900	-65.115
Resultat før skat	101.399	72.200	75.800	41.768
Årets resultat	101.399	72.200	75.800	41.768
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	65.976	45.000	98.800	49.143
Overført restandel af årets resultat	35.423	27.200	-23.000	-7.375
Overført til "Overført resultat"	101.399	72.200	75.800	41.768
I alt	101.399	72.200	75.800	41.768

Balance 31. august

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	2.221.419	2.221.419
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.953	7.911
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.225.372</u>	<u>2.229.330</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.225.372</u>	<u>2.229.330</u>
Omsætningsaktiver			
9	Varmeregnskab	7.052	5.620
10	Fælleslokaleregnskab	2.628	9.416
	Periodeafgrænsningsposter	15.596	11.450
	Tilgodehavender i alt	<u>25.276</u>	<u>26.486</u>
11	Likvide beholdninger	<u>1.658.627</u>	<u>189.393</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.683.903</u>	<u>215.879</u>
	Aktiver i alt	<u>3.909.275</u>	<u>2.445.209</u>

Balance 31. august

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
12 Andelsindskud	49.072	49.072
13 Overført resultat	1.035.924	934.524
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>1.084.996</u>	<u>983.596</u>
Andre reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>1.084.996</u>	<u>983.596</u>
Gældsforpligtelser		
14 Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.684.455</u>	<u>1.363.398</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.684.455</u>	<u>1.363.398</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	95.760	61.128
Anden gæld	44.064	37.087
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>139.824</u>	<u>98.215</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.824.279</u>	<u>1.461.613</u>
Passiver i alt	<u>3.909.275</u>	<u>2.445.209</u>
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Eventualforpligtelser		
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	352.713	338.600	374.900	338.603
	352.713	338.600	374.900	338.603
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	34.697	33.000	35.000	32.579
Forsikringer	21.143	21.000	21.500	20.080
	55.840	54.000	56.500	52.659
3. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	21.287	32.000	28.000	30.605
Renovation	20.770	22.000	22.000	21.282
Elforbrug fællesarealer	10.515	13.000	13.000	12.232
	52.572	67.000	63.000	64.119
4. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	16.356			0
Elektriker	2.376			0
Tømrer	0			52.125
Kloakarbejde	0			15.190
	18.732	70.000	70.000	67.315

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>Budget 2017/18 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2018/19 (ej revideret)</u>	<u>2016/17</u>
5. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	11.495	16.000	11.700	11.355
Administrationshonorar, lånomlægning og nøgleoplysninger	11.750	0	0	11.250
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.800	16.800	16.800	16.500
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance til budgettering	600	600	700	0
Revisorhonorar, rest sidste år udarbejdelse af budget	1.188	0	0	1.500
Gebyrer m.v.	2.427	1.000	2.500	1.045
Kontorartikler	213	0	0	64
Ingeniør	17.500	0	0	0
	<u>61.973</u>	<u>34.400</u>	<u>31.700</u>	<u>41.714</u>
6. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	66.769	55.700	91.400	62.852
Indeksregulering af indeksslån	8.666	7.300	8.500	3.689
Renter, pengeinstitutter	1.024	0	0	0
Låneomkostninger	12.949	0	0	32.985
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-33.157	-33.000	-33.000	-34.411
	<u>56.251</u>	<u>30.000</u>	<u>66.900</u>	<u>65.115</u>
7. Ejendom				
Anskaffelsessum 1. september 2017			<u>2.221.419</u>	<u>2.221.419</u>
Anskaffelsessum 31. august 2018			<u>2.221.419</u>	<u>2.221.419</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2018			<u>2.221.419</u>	<u>2.221.419</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017			<u>10.600.000</u>	<u>10.600.000</u>

Noter

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. september 2017	39.575	39.575
Anskaffelsessum 31. august 2018	39.575	39.575
Af- og nedskrivninger 1. september 2017	31.664	27.706
Årets af- og nedskrivninger	3.958	3.958
Af- og nedskrivninger 31. august 2018	35.622	31.664
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2018	3.953	7.911
9. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-49.440	-49.440
Fjernvarmeomkostning	56.492	55.060
	7.052	5.620
10. Fælleslokaleregnskab		
Varmeafregning	2.628	9.416
	2.628	9.416
11. Likvide beholdninger		
Kasse	400	400
Danske Bank A/S 4400 944 210	230.823	168.293
Nykredit Bank A/S 0000 222 962	1.427.404	20.700
	1.658.627	189.393
12. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. september 2017	49.072	49.072
	49.072	49.072

Noter

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
13. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2017	934.524	892.756
Årets overførte overskud eller underskud	<u>101.400</u>	<u>41.768</u>
	<u>1.035.924</u>	<u>934.524</u>

Noter

14. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lånnr. 004, fuld støtte	127,00	26	7.400	6.084	125.605	125.605	7.461	198.050
Nykredit, lånnr. 005, delvis støtte	127,00	26	30.442	25.031	516.743	516.743	30.695	814.784
Nykredit, lånnr. 006, fuld støtte	127,00	26	8.736	7.548	151.925	151.925	8.808	243.288
Nykredit, lånnr. 007, delvis støtte	127,00	26	689	595	11.983	11.983	694	19.189
Nykredit, lånnr. 010, ingen støtte	100,00	29	13.818	16.459	565.850	565.850	14.133	585.609
Nykredit, lånnr. 011, ingen støtte	99,67	30	4.891	5.475	1.408.109	1.408.109	33.969	1.434.152
			65.976	61.192	2.780.215	2.780.215	95.760	3.295.072

Nykredit Lånnr. 4 Fuld Støtte: Kontantlån indeksslån. Oprindelig kr. 209.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 120,8630. Fuld ydelsesstøtte.

Nykredit Lånnr. 5 Delvis Støtte: Kontantlån 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: Kontantlån indeksslån. Oprindelig kr. 248.500. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 120,8630. Fuld ydelsesstøtte.

Nykredit Lånnr. 7 Delvis Støtte: Kontantlån indeksslån. Oprindelig kr. 19.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 120,8630. Delt renter og bidrag støtte.

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.

Noter

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

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.780 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2018 udgør 2.221 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.470 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

16. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, 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 2.500 t.kr. pr. forsikringsår og underslæbsforsikring udgør 500 t.kr. pr. år. selvrisiko på 2,5 t.kr.

17. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolittype	31/08 2016	31/08 2017	31/08 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	645	645	7	591
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	93	93	0	111
B6	I alt	738	738	7	702

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

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

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

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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.600.000	15.100

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2018 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.573.104	2.241

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15

Noter

17. 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 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	67	65	172

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	12.757
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.930
K3	Teknisk andelsværdi	14.687

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	105	91	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	105	91	27

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-27

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		<u>År 2015/16</u>	<u>År 2016/17</u>	<u>År 2017/18</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	86	76	112

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)	3.759	3.164
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.930	1.624
Foreslået andelsværdi	12.757	10.740
		<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		6
Øvrige omkostninger		55
Finansielle poster, netto		18
Afdrag		21
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter

18. 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	1.084.996
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	10.600.000
Ejendommens kostpris	-2.221.419
	<u>9.463.577</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.780.215
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	-277.530
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.295.072
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	441.338
	<u>9.112.528</u>
Reservation	-1.573.104
	<u>7.539.424</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. august 2018.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>49.072</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>153,64</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 5. februar 2018)	<u>153,64</u>

Noter

18. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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	357.059	357.059
1	Bolig	2.964	2.964	455.389	455.389
1	Bolig	3.368	3.368	517.460	517.460
1	Bolig	3.420	3.420	525.449	525.449
1	Bolig	5.004	5.004	768.815	768.815
2	Bolig	6.384	12.768	980.838	1.961.676
3	Bolig	6.408	19.224	984.525	2.953.576
10		29.872	49.072	4.589.535	7.539.424

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er afvigelse mellem faktisk antal andele og BBR oplysningerne. BBR oplysningerne vil snarest muligt blive ajourført.

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 værdi pr. andelskrone på 153,64 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 andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-530.000	7.009.424	142,84	-7,03%
-3%	-318.000	7.221.424	147,16	-4,22%
-1%	-106.000	7.433.424	151,48	-1,41%
0%	0	7.539.424	153,64	0,00%
1%	106.000	7.645.424	155,80	1,41%
3%	318.000	7.857.424	160,12	4,22%
5%	530.000	8.069.424	164,44	7,03%

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.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: NEMT-ab ApS

Serienummer: CVR:33502303-RID:66807386

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-01-30 15:36:02Z

NEM ID 

Magnus Kristian Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-936719769845

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-02-01 17:05:29Z

NEM ID 

Kim Sandager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-995975445362

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-02-01 20:38:08Z

NEM ID 

Karin Adriansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-821809043333

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-02-03 15:59:35Z

NEM ID 

Søren Windahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revisions

Serienummer: CVR:30821963-RID:1241681832484

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-02-04 07:27:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VQ8CL-WT3WW-O1BJE-MYN55-TL4DG-NGZ0I

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>