

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Sankt Hans Gade 30 - 30 A, 2200 København N

Årsrapport

1. september 2016 - 31. august 2017

Årsrapporten forlægges til godkendelse på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 5. februar 2018.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. september 2016 - 31. august 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 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 vor 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 28. november 2017

Administrator

Nemt-ab ApS

Bestyrelse

Karin Adriansen
formand

Camilla Draiby

Hasse Herold Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 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 2016 - 31. august 2017 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. september 2016 - 31. august 2017 og 1. september 2017 - 31. august 2018. 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 eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Køge, den 28. november 2017

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

Søren Windahl
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Omkring Pinse Sankt Hans Gade 30 - 30 A 2200 København N
	CVR-nr.: 35 62 16 95
	Etableret: 1. januar 1980
	Hjemsted: København Kommune
	Regnskabsår: 1. september - 31. august
	Andelskapital: 49.072
	Andelshavere: 10
Ejendommen	Matrikelnr: Udenbys klædebo kvarter, København 629
Bestyrelse	Karin Adriansen Camilla Draiby Hasse Herold Møller
Administrator	Nemt-ab ApS, Ramsingsvej 7, 2500 Valby Mail: til@nemt-ab.dk
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Nykredit Bank A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes x. februar 2018.

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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 m.v.).

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.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

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

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

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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,

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

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. 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 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 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	2016/17	Budget 2016/17	Budget 2017/18	2015/16
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	338.603	338.600	338.600	338.606
Indtægter i alt	338.603	338.600	338.600	338.606
2 Ejendomsskat og forsikringer	-52.659	-51.200	-54.000	-47.694
3 Forbrugsafgifter	-64.119	-68.000	-67.000	-65.666
4 Renholdelse	0	-5.000	-5.000	-10.372
5 Vedligeholdelse, løbende	-67.315	-70.000	-70.000	-77.661
6 Administrationsomkostninger	-41.714	-34.400	-34.400	-30.126
7 Øvrige foreningsomkostninger	0	0	0	-2.015
8 Antenne	-1.955	-2.000	-2.000	-1.946
Afskrivninger	-3.958	-4.000	-4.000	-3.958
Omkostninger i alt	-231.720	-234.600	-236.400	-239.438
Resultat før finansielle poster	106.883	104.000	102.200	99.168
9 Finansielle omkostninger	-65.115	-50.500	-30.000	-55.643
Finansielle poster netto	-65.115	-50.500	-30.000	-55.643
Årets resultat	41.768	53.500	72.200	43.525
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	49.143	51.000	45.000	49.874
Overført restandel af årets resultat	-7.375	2.500	27.200	-6.349
Overført til "Overført resultat"	41.768	53.500	72.200	43.525
I alt	41.768	53.500	72.200	43.525

Balance 31. august

Aktiver		
Note	2017	2016
Anlægsaktiver		
10 Ejendom	2.221.419	2.221.419
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.911	11.869
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.229.330</u>	<u>2.233.288</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.229.330</u>	<u>2.233.288</u>
Omsætningsaktiver		
12 Varmeregnskab	5.620	4.976
13 Fælleslokaleregnskab	9.416	0
Periodeafgrænsningsposter	11.450	16.296
Tilgodehavender i alt	<u>26.486</u>	<u>21.272</u>
14 Likvide beholdninger	<u>189.393</u>	<u>165.674</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>215.879</u>	<u>186.946</u>
Aktiver i alt	<u>2.445.209</u>	<u>2.420.234</u>

Balance 31. august

Passiver		
Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
15 Andelsindskud	49.072	49.072
16 Overført resultat	934.524	892.756
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>983.596</u>	<u>941.828</u>
Andre reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>983.596</u>	<u>941.828</u>
Gældsforpligtelser		
17 Gæld til realkreditinstitutter	1.363.398	1.383.649
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.363.398</u>	<u>1.383.649</u>
17 Kortfristet del af langfristet gæld	61.128	66.909
Anden gæld	37.087	27.848
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>98.215</u>	<u>94.757</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.461.613</u>	<u>1.478.406</u>
Passiver i alt	<u>2.445.209</u>	<u>2.420.234</u>
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Eventualforpligtelser		
20 Nøgleoplysninger		
21 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2016/17	Budget 2016/17 (ej revideret)	Budget 2017/18 (ej revideret)	2015/16
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	338.603	338.600	338.600	338.606
	338.603	338.600	338.600	338.606
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	32.579	33.000	33.000	31.571
Forsikringer	20.080	18.200	21.000	16.123
	52.659	51.200	54.000	47.694
3. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	30.605	32.000	32.000	30.188
Renovation	21.282	23.000	22.000	23.380
Elforbrug fællesarealer	12.232	13.000	13.000	12.098
	64.119	68.000	67.000	65.666
4. Renholdelse				
Rengøring	0	5.000	5.000	10.372
	0	5.000	5.000	10.372
5. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	0			24.123
Maler	0			3.535
Tømrer	52.125			39.500
VVS	0			3.086
Diverse	0			4.693
Kloakarbejde	15.190			2.724
	67.315	70.000	70.000	77.661

Noter

	<u>2016/17</u>	Budget 2016/17 (ej revideret)	Budget 2017/18 (ej revideret)	<u>2015/16</u>
6. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	11.355	16.000	16.000	11.295
Administrationshonorar, lånomlægning og cvr-nr.	11.250	0	0	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.500	16.800	16.800	16.500
Revisorhonorar, rest sidste år udarbejdelse af budget	1.500	600	600	1.250
Gebyrer m.v.	1.045	1.000	1.000	1.025
Kontorartikler	64	0	0	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	0	0	0	56
	<u>41.714</u>	<u>34.400</u>	<u>34.400</u>	<u>30.126</u>
7. Øvrige foreningsomkostninger				
Ejendommens andel i varmeudgift	0	0	0	60
Arbejdsweekend	0	0	0	1.955
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.015</u>
8. Antenne				
Afholdte udgifter	-1.955	-2.000	-2.000	-1.946
	<u>-1.955</u>	<u>-2.000</u>	<u>-2.000</u>	<u>-1.946</u>
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	62.852	67.500	55.700	69.295
Indeksregulering af indeksslån	3.689	0	7.300	6.134
Renter, kreditorer	0	0	0	1
Låneomkostninger	32.985	0	0	0
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-34.411	-17.000	-33.000	-19.787
	<u>65.115</u>	<u>50.500</u>	<u>30.000</u>	<u>55.643</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	Budget 2016/17 (ej revideret)	Budget 2017/18 (ej revideret)	<u>2015/16</u>
10. Ejendom				
Anskaffelsessum 1. september 2016			2.221.419	2.221.419
Anskaffelsessum 31. august 2017			2.221.419	2.221.419
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2017			2.221.419	2.221.419
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016			10.600.000	10.600.000
11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Anskaffelsessum 1. september 2016			39.575	39.575
Anskaffelsessum 31. august 2017			39.575	39.575
Afskrivninger 1. september 2016			27.706	23.748
Årets afskrivninger			3.958	3.958
Afskrivninger 31. august 2017			31.664	27.706
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2017			7.911	11.869
12. Varmeregnskab				
Indbetalt a conto			-49.440	-49.440
Fjernvarmeomkostning			55.060	54.416
			5.620	4.976
13. Fælleslokaleregnskab				
Varmeafregning			9.416	0
			9.416	0

Noter

	<u>31/8 2017</u>	<u>31/8 2016</u>
14. Likvide beholdninger		
Kasse	400	400
Danske Bank A/S 4400 944 210	168.293	159.494
Nykredit Bank A/S 0000 222 962	20.700	5.780
	<u>189.393</u>	<u>165.674</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. september 2016	49.072	49.072
	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2016	892.756	833.284
Årets overførte overskud eller underskud	41.768	43.525
Afdragsstøtte	0	15.947
	<u>934.524</u>	<u>892.756</u>

Noter

17. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lånnr. 004, fuld støtte	126,00	27	7.354	6.274	575	131.655	131.655	7.406	205.954
Nykredit, lånnr. 005, delvis støtte	126,00	27	30.256	25.813	2.365	541.631	541.631	30.471	847.301
Nykredit, lånnr. 006, fuld støtte	126,00	27	8.683	7.774	694	159.029	159.029	8.744	252.659
Nykredit, lånnr. 007, delvis støtte	126,00	27	685	613	55	12.543	12.543	689	19.928
Nykredit, lånnr. 009, ingen støtte	0,00	0	14.871	20.305	0	0	0	0	0
Nykredit, lånnr. 010, ingen støtte	99,27	30	3.332	4.084	0	579.668	579.668	13.818	596.161
			65.181	64.863	3.689	1.424.526	1.424.526	61.128	1.922.003

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

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

Nykredit Lånnr. 6 Fuld Støtte: Kont. indeksslån. Oprindelig kr. 248.500. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 120,8630. Fuld ydelsesstøtte.

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

Nykredit Lånnr. 9 Ingen Støtte: Kontantlån, oprindelig kr. 736.000. Obligationsrente 4 pct. p.a. Kontantlånsrente 4,2564 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag. Indfriet den 1. april 2017.

Nykredit Lånnr. 10 Ingen Støtte: Kontantlån, oprindelig kr. 58/3.000. 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

Noter

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.363 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2017 udgør 2.221 t.kr.

Foreningen har pr. 31. august 2016 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

19. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt 1.470 t.kr. Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

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 2.500 t.kr. pr. forsikringsår og underslæbsforsikring udgør 500 t.kr. pr. år. selvrisko på 2,5 t.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 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

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/08 2015	31/08 2016	31/08 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	645	645	7	645
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v.	93	93	1	93
B6	I alt	738	738	8	738

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	

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?		X

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.600.000	14.363

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2017 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.493.206	2.023

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	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 mnd's indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	28.217	* 12 /	525
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	142	67	65

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	11.689
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.931
K3	Teknisk andelsværdi	13.620

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	105	91
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	15	105	91

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)	34

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	100	100	101

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.

	kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	16.434	14.363
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.931	1.688
Foreslået andelsværdi	11.689	10.216
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		525
		%
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		19
Øvrige omkostninger		45
Finansielle poster, netto		18
Afdrag		18
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

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	983.596
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	10.600.000
Ejendommens kostpris	-2.221.419
	<u>9.362.177</u>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.424.526
Prioritetsgæld, kursværdi(lån med delvis og uden støtte)	-1.463.390
	<u>9.323.313</u>
Reservation	-1.493.206
Nykredit, lånnr. 004, fuld støtte restgæld	-131.655
Nykredit, lånnr. 006, fuld støtte restgæld	-159.029
	<u>7.539.423</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. august 2017.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>49.072</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>153,64</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. februar 2017)	<u>153,64</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	2.324	2.324	357.059	357.059
1	2.964	2.964	455.389	455.389
1	3.368	3.368	517.460	517.460
1	3.420	3.420	525.449	525.449
1	5.004	5.004	768.815	768.815
2	6.384	12.768	980.838	1.961.676
3	6.408	19.224	984.525	2.953.576
0	0	0	0	-1
<u>10</u>		<u>49.072</u>		<u>7.539.423</u>
Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:				
<u>3</u>		<u>0</u>		<u>0</u>

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: 87.63.81.210

2018-01-23 12:18:31Z

NEM ID 

Camilla Draiby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-939361292975

IP: 188.120.87.56

2018-01-28 10:16:44Z

NEM ID 

Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-821809043333

IP: 188.120.87.56

2018-01-30 18:46:12Z

NEM ID 

Hasse Herold Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-693304986770

IP: 188.120.87.56

2018-02-11 06:49:41Z

NEM ID 

Søren Windahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revisions

Serienummer: CVR:30821963-RID:1241681832484

IP: 87.54.44.190

2018-02-12 07:37:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SQCMH-MS4YM-MUFKM-5SNKC-57EOH-0LNOA

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>