

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Sankt Hans Gade 30 - 30 A, 2200 København N

Årsrapport

1. september 2020 - 31. august 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. september 2020 - 31. august 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 for Andelsboligforeningen Omkring Pinse.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 29. november 2021

Administrator

SJELDANI Boligadministration
A/S

Bestyrelse

Karin Adriansen
formand

Kim Sandager

Kristina Min Barrett

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 9. december 2021.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 1. september 2020 - 31. august 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2020 - 31. august 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet med t.kr. 10.600 offentlig ejendomsværdi. Det er vores opfattelse, at den offentlige ejendomsværdi ikke er udtryk for dagsværdien. Da der ikke er indhentet dagsværdiudvurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Omkring Pinse har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. september 2020 - 31. august 2021 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. september 2020 - 31. august 2021. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Køge, den 29. november 2021

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Windahl
statsautoriseret revisor
mne9618

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Omkring Pinse Sankt Hans Gade 30 - 30 A 2200 København N CVR-nr.: 35 62 16 95 Etableret: 1. januar 1980 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. september - 31. august Andelskapital: 49.072 Andelshavere: 7
Ejendommen	Matrikelnr: Udenbys klædebo kvarter, København 629
Bestyrelse	Karin Adriansen, formand Kim Sandager Kristina Min Barrett
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV Tlf.: 33242111
Revisor	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Nykredit Bank A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 9. december 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Omkring Pinse er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

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

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.

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 indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Anvendt regnskabspraksis

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. 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	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20
1 Boligafgift	372.465	372.467	372.466
Indtægter i alt	372.465	372.467	372.466
2 Ejendomsskat og forsikringer	-64.349	-63.000	-57.318
3 Forbrugsafgifter	-21.281	-56.000	-62.798
4 Renholdelse	0	-7.500	0
5 Vedligeholdelse, løbende	-27.089	-38.500	-13.591
6 Administrationsomkostninger	-72.200	-48.748	-48.038
7 Antenne	-2.016	-2.100	-2.007
Omkostninger i alt	-186.935	-215.848	-183.752
Resultat før finansielle poster	185.530	156.619	188.714
8 Finansielle omkostninger	-109.787	-65.000	-61.592
Årets resultat	75.743	91.619	127.122
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	100.043	98.000	97.141
Overført restandel af årets resultat	-24.300	-6.381	29.981
Overført til "Overført resultat"	75.743	91.619	127.122
I alt	75.743	91.619	127.122

Balance 31. august

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	10.997.101	10.997.101
	Anlægsaktiver i alt	10.997.101	10.997.101
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	0	1.395
10	Andre tilgodehavender	2.225	0
	Periodeafgrænsningsposter	31.849	10.821
	Tilgodehavender i alt	34.074	12.216
11	Likvide beholdninger	566.988	603.532
	Omsætningsaktiver i alt	601.062	615.748
	Aktiver i alt	11.598.163	11.612.849

Balance 31. august

Passiver			
Note	2021	2020	
Egenkapital			
12	Andelsindskud	49.072	49.072
13	Reserve for opskrivning af ejendom	8.378.581	8.378.581
14	Overført resultat	-15.740	-91.483
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	8.411.913	8.336.170
15	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	547.014	547.014
	Egenkapital i alt	8.958.927	8.883.184
Gældsforpligtelser			
16	Gæld til realkreditinstitutter	2.462.555	2.503.192
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.462.555	2.503.192
	Kortfristet del af langfristet gæld	105.328	98.381
	Forudbetalt boligafgift, andelshavere	1.083	35.213
	Varmeregnskab	7.525	8.864
17	Fællesregnskab	18.790	24.489
18	Anden gæld	43.955	59.526
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	176.681	226.473
	Gældsforpligtelser i alt	2.639.236	2.729.665
	Passiver i alt	11.598.163	11.612.849
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
20 Eventualforpligtelser			
21 Nøgleoplysninger			
22 Beregning af andelsværdi			

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	372.465	372.467	372.466
	372.465	372.467	372.466
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	40.382	39.000	34.274
Forsikringer	23.967	24.000	23.044
	64.349	63.000	57.318
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	15.513	25.000	18.472
Renovation	16.755	17.000	18.855
Renovation E/F VDB4 1. juni 2018 - 31. december 2019	0	0	11.875
Renovation E/F VDB4 1. januar - 31. december 2020	0	0	7.500
Elforbrug fællesarealer	9.485	14.000	10.194
Renholdelse af fortov	726	0	719
Renholdelse af fortov 2016-19 retur	0	0	-4.817
Regulering tidligere år	-21.198	0	0
	21.281	56.000	62.798
4. Renholdelse			
Diverse	0	7.500	0
	0	7.500	0

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20
5. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	4.458		0
Maler	487		0
Glarmester	1.401		0
Murer	12.125		0
Tømrer	0		13.591
Småanskaffelser	968		0
Renholdelse adgangsvej anden forening	7.650		0
	27.089	38.500	13.591
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	21.748	21.748	20.961
Øvrig administration (digital postkasse, nøgletalsskema, CPR validering, referat)	28.530	5.000	5.150
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.800	17.000	16.800
Assistance bogføring og oprydning forudbetalte omkostninger 2017/18	0	0	1.563
Gebyrer m.v.	4.351	5.000	3.216
Kontorartikler og porto	295	0	348
Bestyrelsesmøder og andre møder	198	0	0
Bidrag til arrangementer og kurser	278	0	0
	72.200	48.748	48.038

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20
7. Antenne			
Verdens TV	2.016	2.100	2.007
	2.016	2.100	2.007
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	71.842	65.000	85.450
Indeksregulering af indeksslån	456	0	6.278
Renter, pengeinstitutter	2.148	0	631
Renter, øvrige	6	0	0
Låneomkostninger	21.588	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	43.115	0	0
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-29.368	0	-30.767
	109.787	65.000	61.592

Noter

	<u>31/8 2021</u>	<u>31/8 2020</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. september 2020	2.618.520	2.618.520
Anskaffelsessum 31. august 2021	2.618.520	2.618.520
Opskrivninger 1. september 2020	8.378.581	8.378.581
Opskrivninger 31. august 2021	8.378.581	8.378.581
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2021	10.997.101	10.997.101
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	10.600.000	10.600.000

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

10. Andre tilgodehavender

Vaskeri	<u>2.225</u>	<u>0</u>
	2.225	0

Noter

	<u>31/8 2021</u>	<u>31/8 2020</u>
11. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S 6155499	382.335	316.915
Danske Bank A/S 4816069505	44.944	0
Nykredit Bank A/S 0000 222 962	139.709	286.617
	<u>566.988</u>	<u>603.532</u>
12. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. september 2020	49.072	49.072
	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
13. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. september 2020	8.378.581	8.378.581
	<u>8.378.581</u>	<u>8.378.581</u>
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2020	-91.483	-68.895
Årets overførte overskud eller underskud	75.743	127.122
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-149.710
	<u>-15.740</u>	<u>-91.483</u>
15. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. september 2020	547.014	397.304
Overført fra overført resultat	0	149.710
	<u>547.014</u>	<u>547.014</u>

Noter

16. 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	131,25	23	7.535	5.455	105.391	105.391	7.575	171.738
Nykredit, lånnr. 005, delvis støtte	131,25	23	30.999	22.442	433.582	433.582	31.167	706.536
Nykredit, lånnr. 006, fuld støtte	131,25	23	8.896	6.799	128.129	128.129	8.944	212.049
Nykredit, lånnr. 007, delvis støtte	131,25	23	701	536	10.106	10.106	705	16.725
Nykredit, lånnr. 010, ingen støtte	-	0	11.059	8.407	0	0	0	0
Nykredit, lånnr. 011, ingen støtte	-	0	26.528	19.393	0	0	0	0
Nykredit, lånnr 012, ingen støtte	92,37	29	14.325	8.810	1.890.675	1.890.675	56.937	1.811.076
			100.043	71.842	2.567.883	2.567.883	105.328	2.918.124
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån				-29.368				
				42.474				

Nykredit Lånnr. 4 Fuld Støtte: Kontantlån indekslån. Oprindelig kr. 209.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 131,25. Fuld ydelsesstøtte.

Nykredit Lånnr. 5 Delvis Støtte: Kontantlån indekslån. Oprindelig kr. 862.300. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 131,25. Delt renter og bidrag støtte.

Nykredit Lånnr. 6 Fuld Støtte: Kontantlån indekslån. Oprindelig kr. 248.500. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 131,25. Fuld ydelsesstøtte.

Nykredit Lånnr. 7 Delvis Støtte: Kontantlån indekslån. Oprindelig kr. 19.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 131,25. Delt renter og bidrag støtte.

Noter

Nykredit Lånnr. 10 Ingen Støtte: Kontantlån, oprindelig kr. 583.000. Lånet er indfriet pr. 1/4 2021.

Nykredit Lånnr. 11 Ingen Støtte: Kontantlån, oprindelig kr. 1.413.000. Lånet er indfriet pr. 1/4 2021.

Nykredit Lånnr 12: Kontantlån, oprindeligt 1.905.000 kr. Obligationsrente 0,5 % p.a. Kontantlånsrente 0,7512 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	<u>31/8 2021</u>	<u>31/8 2020</u>
17. Fællesregnskab		
Overført sidste år	24.489	0
Årets indtægter	8.141	0
Årets udgifter	<u>-13.840</u>	<u>24.489</u>
	<u>18.790</u>	<u>24.489</u>
18. Anden gæld		
Revisor	16.800	16.800
Mellemregning administrator	11.256	22.983
Omkostninger	5.484	5.485
Vaskeri	0	175
Prioritetsrenter	9.215	14.083
Afsat el	<u>1.200</u>	<u>0</u>
	<u>43.955</u>	<u>59.526</u>

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.568 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2021 udgør 10.997 t.kr.

20. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til vedtægternes §31, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør 3.000 t.kr. pr forsikringsår og underslæbsforsikring udgør 1.000 t.kr. pr. år selvrisiko på 0 kr.

Noter

21. 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/08 2019	31/08 2020	31/08 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	591	591	7	591
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	111	111	0	111
B6	I alt	702	702	7	702

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
				Ja	Nej
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"/>

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/08 2021 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.997.101	15.665	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/08 2021 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	547.014	779	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
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:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>	
H1	Boligafgift	31.039 * 12 /	591 630	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	591 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	591 0	
Forklaring på udregning:		<u>Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.		<u>År 2018/19 kr. pr. m²</u>	<u>År 2019/20 kr. pr. m²</u>	<u>År 2020/21 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-1.197	215	128

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	13.895		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.449		
K3	Teknisk andelsværdi	17.344		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	67	19	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.149	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1.216	19	39
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	162	164	169

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.

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.936	15.100
Anskaffelsessum (kostpris)	4.431	3.730
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.449	2.903
Foreslået andelsværdi	13.895	11.698
Reserver uden for andelsværdi	926	779
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		630
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		7
Øvrige omkostninger		40
Finansielle poster, netto		28
Afdrag		25
		<u>100</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter

22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	8.411.913
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.567.883
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	-233.520
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.918.124
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	383.787
	8.211.939

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. august 2021.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	49.072
--	--------

Værdi pr. fordelingstal	167,34
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. december 2020)	161,73
---	---------------

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	388.909	388.909
1	Bolig	2.964	2.964	496.010	496.010
1	Bolig	3.368	3.368	563.617	563.617
1	Bolig	3.420	3.420	572.319	572.319
1	Bolig	5.004	5.004	837.393	837.393
2	Bolig	6.384	12.768	1.068.329	2.136.657
3	Bolig	6.408	19.224	1.072.345	3.217.034
10		29.872	49.072	4.998.922	8.211.939

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.

Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 167,34 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 106.000 kr., 318.000 kr. og 530.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

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

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-530.000	7.681.939	156,54	-6,45%
-3%	-318.000	7.893.939	160,86	-3,87%
-1%	-106.000	8.105.939	165,18	-1,29%
0%	0	8.211.939	167,34	0,00%
1%	106.000	8.317.939	169,50	1,29%
3%	318.000	8.529.939	173,82	3,87%
5%	530.000	8.741.939	178,15	6,46%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 547.014 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 547.014 kr.

PENNEO

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

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

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573
IP: 195.225.xxx.xxx
2021-12-01 13:17:17 UTC

NEM ID 

Kim Sandager

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB omkring Pinse
Serienummer: PID:9208-2002-2-995975445362
IP: 188.120.xxx.xxx
2021-12-03 13:22:35 UTC

NEM ID 

Kristina Min Barrett

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB omkring Pinse
Serienummer: PID:9208-2002-2-629620213929
IP: 192.38.xxx.xxx
2021-12-07 14:02:44 UTC

NEM ID 

Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB omkring Pinse
Serienummer: PID:9208-2002-2-821809043333
IP: 188.120.xxx.xxx
2021-12-07 16:28:22 UTC

NEM ID 

Søren Windahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm
Serienummer: CVR:32895468-RID:49956469
IP: 212.98.xxx.xxx
2021-12-08 05:59:54 UTC

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent
Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150
IP: 195.225.xxx.xxx
2021-12-10 08:24:06 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B6GCV-4YNTT-MG0IZ-0CHUX-FA7HX-41FHT

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>