

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Sankt Hans Gade 30 - 30 A, 2200 København N

Årsrapport

1. september 2022 - 31. august 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. september 2022 - 31. august 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 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 23. november 2023

Bestyrelse

Karin Adriansen
formand

Kim Sandager

Kristina Min Barrett

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Omkring Pinse skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2023.

København N, den 23. november 2023

Administrator

SJELDANI Boligadministration
A/S

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 2022 - 31. august 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 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 med tillæg af forbedringer kr. 397.101. Det er vores opfattelse, at den offentlige ejendomsværdi ikke er udtryk for dagsværdien 31. august 2023. Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommen den 31. august 2022 og 1. september 2021, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til offentlig vurdering. Da der ikke er indhentet dagsværdivurdering 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 2022 - 31. august 2023 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. september 2022 - 31. august 2023. 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 notoplysningerne, 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 23. november 2023

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo

statsautoriseret revisor
mne44141

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

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. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Forslag til resultatdisponering

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 26 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. 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	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	2021/22
1 Boligafgift	372.466	372.465	372.467
2 Øvrige indtægter	25.200	25.200	23.975
Indtægter i alt	397.666	397.665	396.442
3 Ejendomsskat og forsikringer	-72.090	-70.254	-67.478
4 Forbrugsafgifter	-65.143	-75.622	-60.229
5 Vedligeholdelse, løbende	-3.550	-38.500	-22.405
6 Administrationsomkostninger	-59.168	-56.471	-49.163
7 Øvrige foreningsomkostninger	-29.105	-25.000	5.134
8 Antenne	-2.219	-2.100	-2.039
Omkostninger i alt	-231.275	-267.947	-196.180
Resultat før finansielle poster	166.391	129.718	200.262
9 Finansielle indtægter	47	0	0
10 Finansielle omkostninger	-75.603	-42.227	-43.211
Finansielle poster netto	-75.556	-42.227	-43.211
Årets resultat	90.835	87.491	157.051
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	106.535	90.226	105.331
Overført restandel af årets resultat	-15.700	-2.735	51.720
Overført til "Overført resultat"	90.835	87.491	157.051
I alt	90.835	87.491	157.051

Balance 31. august

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	10.997.101	10.997.101
	Anlægsaktiver i alt	10.997.101	10.997.101
Omsætningsaktiver			
13	Andre tilgodehavender	20.804	20.684
	Periodeafgrænsningsposter	38.006	36.245
	Tilgodehavender i alt	58.810	56.929
14	Likvide beholdninger	631.444	572.504
	Omsætningsaktiver i alt	690.254	629.433
	Aktiver i alt	11.687.355	11.626.534

Balance 31. august

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
15 Andelsindskud	49.072	49.072
16 Reserve for opskrivning af ejendom	8.378.581	8.378.581
17 Overført resultat	-93.431	-184.266
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>8.334.222</u>	<u>8.243.387</u>
18 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>872.591</u>	<u>872.591</u>
Egenkapital i alt	<u>9.206.813</u>	<u>9.115.978</u>
Gældsforpligtelser		
19 Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.309.554</u>	<u>2.367.770</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.309.554</u>	<u>2.367.770</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	107.851	107.257
20 Mellemregning andelshavere	1.083	1.083
21 Varmeregnskab	1.444	1.614
23 Anden gæld	<u>60.610</u>	<u>32.832</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>170.988</u>	<u>142.786</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.480.542</u>	<u>2.510.556</u>
Passiver i alt	<u>11.687.355</u>	<u>11.626.534</u>
24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
25 Eventualforpligtelser		
26 Nøgleoplysninger		
27 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2022/23</u>	Budget <u>2022/23</u> (ej revideret)	<u>2021/22</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	372.466	372.465	372.467
	<u>372.466</u>	<u>372.465</u>	<u>372.467</u>
2. Øvrige indtægter			
Fælleslokale	25.200	25.200	23.975
	<u>25.200</u>	<u>25.200</u>	<u>23.975</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	41.510	41.769	41.582
Forsikringer	30.580	28.485	25.896
	<u>72.090</u>	<u>70.254</u>	<u>67.478</u>
4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	18.756	22.330	20.300
Renovation	30.660	19.388	26.249
Elforbrug fællesarealer	14.970	25.904	12.952
Renholdelse af fortov	757	8.000	728
	<u>65.143</u>	<u>75.622</u>	<u>60.229</u>

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	2021/22
5. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	0		11.858
Tømrer	1.350		0
Småanskaffelser	1.975		6.703
Kloakarbejde	0		3.844
Have- og gårdanlæg	225		0
	3.550	38.500	22.405
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	24.081	24.462	22.238
Øvrig administration (digital postkasse, nøgletalsskema, CPR validering, referat)	5.855	5.500	3.735
Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.600	20.144	17.800
Revisorhonorar, rest sidste år	1.875	0	513
Gebyrer m.v.	7.525	5.365	4.877
Bestyrelsesmøder og andre møder	168	1.000	0
Bidrag til arrangementer og kurser	64	0	0
	59.168	56.471	49.163
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Ejendommens andel i varmeudgift	7.721	0	0
Hjemmeside	3.789	0	0
Fælleslokale	17.595	25.000	23.097
Fælleslokale, regulering til tidl. år	0	0	-28.231
	29.105	25.000	-5.134

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>2021/22</u>
8. Antenne			
Verdens TV	2.219	2.100	2.039
	<u>2.219</u>	<u>2.100</u>	<u>2.039</u>
9. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	47	0	0
	<u>47</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	53.906	42.227	54.529
Indeksregulering af indeksslån	48.912	0	12.476
Renter, pengeinstitutter	1.404	0	4.663
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-28.619	0	-28.457
	<u>75.603</u>	<u>42.227</u>	<u>43.211</u>

Noter

	<u>31/8 2023</u>	<u>31/8 2022</u>
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. september 2022	2.618.520	2.618.520
Anskaffelsessum 31. august 2023	<u>2.618.520</u>	<u>2.618.520</u>
Opskrivninger 1. september 2022	8.378.581	8.378.581
Opskrivninger 31. august 2023	<u>8.378.581</u>	<u>8.378.581</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2023	<u>10.997.101</u>	<u>10.997.101</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>10.600.000</u>	<u>10.600.000</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig vurdering tillagt forbedringer kr. 397.101.

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 det den 23. februar 2021 er vedtaget at den offentlige vurdering ikke opdateres, 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.

Noter

	<u>31/8 2023</u>	<u>31/8 2022</u>
12. Fællesregnskab		
Overført sidste år	0	-18.790
Årets indtægter	0	-33.416
Årets udgifter	0	23.975
Overført til resultatopgørelsen	0	28.231
	<u>0</u>	<u>0</u>
13. Andre tilgodehavender		
Mellemregning administrator	20.804	20.684
	<u>20.804</u>	<u>20.684</u>
14. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S 6155499	525.708	502.174
Danske Bank A/S 4816069505	81.101	62.596
Nykredit Bank A/S 0000 222 962	24.635	7.734
	<u>631.444</u>	<u>572.504</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. september 2022	49.072	49.072
	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
16. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. september 2022	8.378.581	8.378.581
	<u>8.378.581</u>	<u>8.378.581</u>

Noter

	<u>31/8 2023</u>	<u>31/8 2022</u>
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2022	-184.266	-15.740
Årets overførte overskud eller underskud	-15.700	157.051
Afdrag på prioritetsgæld	106.535	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>0</u>	<u>-325.577</u>
	<u>-93.431</u>	<u>-184.266</u>
18. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. september 2022	872.591	547.014
Overført fra overført resultat	<u>0</u>	<u>325.577</u>
	<u>872.591</u>	<u>872.591</u>

Noter

19. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, lånnr. 004, fuld støtte	123,000	21	7.697	5.257	7.606	99.665	99.665	7.836	152.200
Nykredit, lånnr. 005, ingen støtte	123,000	21	31.667	21.627	31.294	410.027	410.027	32.237	626.154
Nykredit, lånnr. 006, fuld støtte	123,000	21	9.088	6.572	9.280	121.740	121.740	9.251	188.811
Nykredit, lånnr. 007, delvis støtte	123,000	21	717	518	732	9.602	9.602	729	14.892
Nykredit, lånnr 012, ingen støtte	66,238	27	57.366	19.956	0	1.776.371	1.776.371	57.798	1.217.326
			106.535	53.930	48.912	2.417.405	2.417.405	107.851	2.199.383
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån				-28.619					
				25.311					

Noter

Nykredit Lånnr. 4 Fuld Støtte: Kontantlån indeksslån. Oprindelig kr. 209.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 123. Fuld ydelsesstøtte.

Nykredit Lånnr. 5 : Kontantlån indeksslån. Oprindelig kr. 862.300. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 123. 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 123. Fuld ydelsesstøtte.

Nykredit Lånnr. 7 Delvis Støtte: Kontantlån indeksslån. Oprindelig kr. 19.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 123. Delt renter og bidrag støtte.

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

20. Mellemregning andelshavere

Andelshandel	1.083	1.083
	<u>1.083</u>	<u>1.083</u>

21. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	49.440	49.440
Fjernvarmeomkostning	-47.996	-47.830
Varmeefterbetaling	0	4
	<u>1.444</u>	<u>1.614</u>

31/8 2023

31/8 2022

22. Fællesregnskab

Overført sidste år	0	18.790
Årets indtægter	0	33.416
Årets udgifter	0	-23.975
Overført til resultatopgørelsen	0	-28.231
	<u>0</u>	<u>0</u>

23. Anden gæld

Revisor	19.600	17.800
Omkostninger	32.035	5.600
Prioritetsrenter	8.975	8.999
Afsat el	0	433
	<u>60.610</u>	<u>32.832</u>

24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.417 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2023 udgør 10.997 t.kr.

Noter

25. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 26, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til vedtægternes §29, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør 3.000 t.kr. pr forsikringsår og underslæbsforsikring udgør 1.000 t.kr. pr. år selvrisko på 0 kr.

26. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/08 2021	31/08 2022	31/08 2023	
		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

Feltnr.	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"/>

Noter

26. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.		År		
D1	Foreningens stiftelsesår	1980		
D2	Ejendommens opførelsesår	1872		
Feltnr. Sæt kryds		Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Feltnr. Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr. Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Feltnr. Forklaring på udregning:		Ejendomsværdi (F2)		
		Anvendt værdi 31/08 2023 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.997.101	15.665	
Feltnr. Forklaring på udregning:		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/08 2023 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	872.591	1.243	
Feltnr. Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8		
Feltnr. 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"/>	

Noter

26. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

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:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	128	266	154

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	14.673
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.029
K3	Teknisk andelsværdi	17.702

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Felt nr.		År 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	32	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	39	32	5

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77

Noter

26. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	169	178	180

Noter

27. 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	8.334.222
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.417.405
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	-221.405
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.199.383
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	341.011
	8.671.850
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	49.072
	176,72
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. december 2022)	172,00

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	410.690	410.691
1	Bolig	3.368	3.368	595.182	595.182
1	Bolig	3.420	3.420	604.372	604.372
1	Bolig	5.004	5.004	884.291	884.291
1	Bolig	6.384	6.384	1.128.160	1.128.160
3	Bolig	6.408	19.224	1.132.402	3.397.205
1	Bolig	9.348	9.348	1.651.949	1.651.949
9			49.072	6.407.046	8.671.850

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

27. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 176,72 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 109.971 kr., 329.913 kr. og 549.855 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 10.997.101 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-549.855	8.121.995	165,51	-6,34%
-3%	-329.913	8.341.937	169,99	-3,81%
-1%	-109.971	8.561.879	174,48	-1,27%
0%	0	8.671.850	176,72	0,00%
1%	109.971	8.781.821	178,96	1,27%
3%	329.913	9.001.763	183,44	3,80%
5%	549.855	9.221.705	187,92	6,34%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 872.591 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 872.591 kr.

PENNEO

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

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

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-11-24 07:28:42 UTC



Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 136 AB Omkring Pinse

Serienummer: df80e97a-9a00-49a0-8ba2-4581467deac6

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-11-25 16:54:39 UTC



Kristina Min Barrett

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 136 - AB Omkring Pinse

Serienummer: 5504aace-00a7-4022-b2e2-98272d852601

IP: 192.38.xxx.xxx

2023-11-27 07:55:36 UTC



Kim Sandager

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 136 - AB Omkring Pinse

Serienummer: 1694bebe-6faa-4aa6-9764-ae22faadd443

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-11-27 15:42:58 UTC



Morten Zanoni Lønsbo

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 218c4dc3-c1e4-4ed5-a473-0da8593cfbd9

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-11-28 07:45:01 UTC



Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: a04e538d-0f5b-4c24-baa3-a0ecc36dc95e

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-12-08 08:00:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: AEIBK-WJME-KICSQ-KSAPM-Z23VA-HHZ6Z

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/validator**