

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Sankt Hans Gade 30 - 30 A, 2200 København N

Årsrapport

1. september 2021 - 31. august 2022

Erstatter årsrapport af 14. november 2022, efter generalforsamlingsbeslutning om ændret andelsværdi.

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. september 2021 - 31. august 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 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 19. december 2022

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 2021 - 31. august 2022. 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 2022.

København N, den 19. december 2022

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 2021 - 31. august 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 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. Da der ikke er indhentet dagsværdiurdering 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 2021 - 31. august 2022 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. september 2021 - 31. august 2022. 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 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.

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 19. december 2022

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
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes

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 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.

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 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 2021 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 22 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 23. 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	Budget		
	2021/22	2021/22 (ej revideret)	2020/21
1 Boligafgift	372.467	372.465	372.465
Øvrige indtægter	23.975	0	0
Indtægter i alt	396.442	372.465	372.465
2 Ejendomsskat og forsikringer	-67.478	-65.708	-64.349
3 Forbrugsafgifter	-60.229	-59.300	-21.281
4 Vedligeholdelse, løbende	-22.405	-38.500	-27.089
5 Administrationsomkostninger	-49.163	-50.900	-72.200
6 Øvrige foreningsomkostninger	5.134	0	0
7 Antenne	-2.039	-2.100	-2.016
Omkostninger i alt	-196.180	-216.508	-186.935
Resultat før finansielle poster	200.262	155.957	185.530
8 Finansielle omkostninger	-43.211	-70.114	-109.787
Årets resultat	157.051	85.843	75.743
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	105.331	87.171	100.043
Overført restandel af årets resultat	51.720	-1.328	-24.300
Overført til "Overført resultat"	157.051	85.843	75.743
I alt	157.051	85.843	75.743

Balance 31. august

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	10.997.101	10.997.101
	Anlægsaktiver i alt	10.997.101	10.997.101
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	20.684	2.225
	Periodeafgrænsningsposter	36.245	31.849
	Tilgodehavender i alt	56.929	34.074
12	Likvide beholdninger	572.504	566.988
	Omsætningsaktiver i alt	629.433	601.062
	Aktiver i alt	11.626.534	11.598.163

Balance 31. august

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
13 Andelsindskud	49.072	49.072
14 Reserve for opskrivning af ejendom	8.378.581	8.378.581
15 Overført resultat	-184.266	-15.740
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>8.243.387</u>	<u>8.411.913</u>
16 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	872.591	547.014
Egenkapital i alt	<u>9.115.978</u>	<u>8.958.927</u>
Gældsforpligtelser		
17 Gæld til realkreditinstitutter	2.367.770	2.462.555
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.367.770</u>	<u>2.462.555</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	107.257	105.328
Forudbetalt boligafgift, andelshavere	1.083	1.083
Varmeregnskab	1.614	7.525
1018 Fællesregnskab	0	18.790
19 Anden gæld	32.832	43.955
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>142.786</u>	<u>176.681</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.510.556</u>	<u>2.639.236</u>
Passiver i alt	<u>11.626.534</u>	<u>11.598.163</u>
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21 Eventualforpligtelser		
22 Nøgleoplysninger		
23 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	2020/21
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	372.467	372.465	372.465
	372.467	372.465	372.465
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	41.582	41.208	40.382
Forsikringer	25.896	24.500	23.967
	67.478	65.708	64.349
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	20.300	20.000	15.513
Renovation	26.249	17.800	16.755
Elforbrug fællesarealer	12.952	14.000	9.485
Renholdelse af fortov	728	0	726
Regulering tidligere år	0	0	-21.198
Renholdelse	0	7.500	0
	60.229	59.300	21.281

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	2020/21
4. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	11.858		4.458
Maler	0		487
Glarmester	0		1.401
Murer	0		12.125
Småanskaffelser	6.703		968
Kloakarbejde	3.844		0
Renholdelse adgangsvej anden forening	0		7.650
	22.405	38.500	27.089
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	22.238	22.400	21.748
Øvrig administration (digital postkasse, nøgletalsskema, CPR validering, referat)	3.735	5.500	28.530
Udarbejdelse og revision af årsrapport	17.800	17.000	16.800
Revisorhonorar, rest sidste år udarbejdelse af budget	513	0	0
Gebyrer m.v.	4.877	5.000	4.351
Kontorartikler og porto	0	0	295
Bestyrelsesmøder og andre møder	0	1.000	198
Bidrag til arrangementer og kurser	0	0	278
	49.163	50.900	72.200
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Fælleslokale	23.097	0	0
Fælleslokale, regulering til tidl. år	-28.231	0	0
	-5.134	0	0

Noter

	<u>2021/22</u>	Budget <u>2021/22</u> (ej revideret)	<u>2020/21</u>
7. Antenne			
Verdens TV	2.039	2.100	2.016
	<u>2.039</u>	<u>2.100</u>	<u>2.016</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	54.529	55.000	71.842
Indeksregulering af indeksslån	12.476	12.914	456
Renter, pengeinstitutter	4.663	2.200	2.148
Renter, øvrige	0	0	6
Låneomkostninger	0	0	21.588
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	43.115
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-28.457	0	-29.368
	<u>43.211</u>	<u>70.114</u>	<u>109.787</u>

Noter

	<u>31/8 2022</u>	<u>31/8 2021</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. september 2021	2.618.520	2.618.520
Anskaffelsessum 31. august 2022	2.618.520	2.618.520
Opskrivninger 1. september 2021	8.378.581	8.378.581
Opskrivninger 31. august 2022	8.378.581	8.378.581
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2022	10.997.101	10.997.101
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	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 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.		
10. Fællesregnskab		
Overført sidste år	-18.790	-24.489
Årets indtægter	-33.416	-8.141
Årets udgifter	23.975	13.840
Overført til resultatopgørelsen	28.231	0
	0	-18.790

Noter

	<u>31/8 2022</u>	<u>31/8 2021</u>
11. Andre tilgodehavender		
Vaskeri	0	2.225
Mellemregning administrator	<u>20.684</u>	<u>0</u>
	<u>20.684</u>	<u>2.225</u>
12. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S 6155499	502.174	382.335
Danske Bank A/S 4816069505	62.596	44.944
Nykredit Bank A/S 0000 222 962	<u>7.734</u>	<u>139.709</u>
	<u>572.504</u>	<u>566.988</u>
13. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. september 2021	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
	<u>49.072</u>	<u>49.072</u>
14. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. september 2021	<u>8.378.581</u>	<u>8.378.581</u>
	<u>8.378.581</u>	<u>8.378.581</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2021	-15.740	-91.483
Årets overførte overskud eller underskud	157.051	75.743
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>-325.577</u>	<u>0</u>
	<u>-184.266</u>	<u>-15.740</u>

Noter

	<u>31/8 2022</u>	<u>31/8 2021</u>
16. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. september 2021	547.014	547.014
Overført fra overført resultat	<u>325.577</u>	<u>0</u>
	<u>872.591</u>	<u>547.014</u>

Noter

17. 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	136,00	22	7.576	5.270	99.756	99.756	7.810	168.439
Nykredit, lånnr. 005, delvis støtte	136,00	22	31.167	21.682	410.399	410.399	32.133	692.962
Nykredit, lånnr. 006, fuld støtte	136,00	22	8.944	6.579	121.548	121.548	9.221	208.437
Nykredit, lånnr. 007, delvis støtte	136,00	22	705	519	9.587	9.587	727	16.440
Nykredit, lånnr 012, ingen støtte	70,93	28	56.938	20.480	1.833.737	1.833.737	57.366	1.347.324
			105.330	54.530	2.475.027	2.475.027	107.257	2.433.602
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån				-29.368				
				25.162				

Noter

Nykredit Lånnr. 4 Fuld Støtte: Kontantlån indeksslån. Oprindelig kr. 209.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 136. Fuld ydelsesstøtte.

Nykredit Lånnr. 5 Delvis Støtte: Kontantlån indeksslån. Oprindelig kr. 862.300. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 136. 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 136. Fuld ydelsesstøtte.

Nykredit Lånnr. 7 Delvis Støtte: Kontantlån indeksslån. Oprindelig kr. 19.600. Pålydende 2,5 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med kurs 136. 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

	<u>31/8 2022</u>	<u>31/8 2021</u>
18. Fællesregnskab		
Overført sidste år	18.790	24.489
Årets indtægter	33.416	8.141
Årets udgifter	-23.975	-13.840
Overført til resultatopgørelsen	-28.231	0
	<u>0</u>	<u>18.790</u>
19. Anden gæld		
Revisor	17.800	16.800
Mellemregning administrator	0	11.256
Omkostninger	5.600	5.484
Prioritetsrenter	8.999	9.215
Afsat el	433	1.200
	<u>32.832</u>	<u>43.955</u>

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.475 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2022 udgør 10.997 t.kr.

21. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22, 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 selvrisiko på 0 kr.

Noter

22. 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:

Felt nr.	Boligtype	31/08 2020	31/08 2021	31/08 2022	
		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	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

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

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

22. 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 2022 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 2022 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	872.591	1.243	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8		
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 2019/20 kr. pr. m²</u>	<u>År 2020/21 kr. pr. m²</u>	<u>År 2021/22 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	215	128	266

Noter

22. 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)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	14.282		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.183		
K3	Teknisk andelsværdi	17.465		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	19	39	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	19	39	32
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)	77		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	164	169	178

Noter

23. 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	8.243.387
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.475.027
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	-221.304
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.433.602
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	376.876
	<u>8.440.384</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. august 2022.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>49.072</u>
--	---------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>172,00</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. december 2021)	<u>167,34</u>
--	---------------

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	399.728	399.728
1	Bolig	2.964	2.964	509.808	509.808
1	Bolig	3.368	3.368	579.296	579.296
1	Bolig	3.420	3.420	588.240	588.240
1	Bolig	5.004	5.004	860.688	860.688
2	Bolig	6.384	12.768	1.098.048	2.196.096
3	Bolig	6.408	19.224	1.102.176	3.306.528
10		29.872	49.072	5.137.984	8.440.384

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

23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 172,00 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	7.890.529	160,79	-6,52%
-3%	-329.913	8.110.471	165,28	-3,91%
-1%	-109.971	8.330.413	169,76	-1,30%
0%	0	8.440.384	172,00	0,00%
1%	109.971	8.550.355	174,24	1,30%
3%	329.913	8.770.297	178,72	3,91%
5%	549.855	8.990.239	183,21	6,52%

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Kristina Min Barrett

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Omkring Pinse

Serienummer: PID:9208-2002-2-629620213929

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-12-19 14:57:51 UTC

NEM ID 

Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Omkring Pinse

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-12-19 16:54:13 UTC

Mit  

Kim Sandager

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Omkring Pinse

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-12-19 17:22:46 UTC

Mit  

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boiligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-12-20 04:08:12 UTC

Mit  

Morten Zanoni Lønsbo

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:88894353

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-12-22 09:28:33 UTC

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-12-22 09:38:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NX30Y-ZUEEE-N1UHF-LP28D-XECEZ-458C3

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>