BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Sankt Hans Gade 30 A, 2200 København N
CVR-nr. 35 62 16 95

Årsrapport for regnskabsåret 01.09.25 - 31.08.26

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Køge
Fændediget 13
4600 Køge

Tel. 56 65 52 52
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 30

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Omkring Pinse
Sankt Hans Gade 30 A
2200 København N
Matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter, København 629

Hjemsted: København
CVR-nr.: 35 62 16 95
Stiftet: 25. september 1980
Regnskabsår: 01.09 - 31.08
47. regnskabsår

Bestyrelse

Jens Peter Schøler Christiansen, formand
Asger Werner Hansen
Halfdan Wegge

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration
P. Knudsens Gade 1
2000 Frederiksberg
Telefon: 33242111

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.25 - 31.08.26 for Andelsboligforeningen Omkring Pinse.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.26 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.25 - 31.08.26.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 22. oktober 2026

Bestyrelse

Jens Peter Schøler Christiansen Formand	Asger Werner Hansen	Halfdan Wegge

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Omkring Pinse skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.09.25 - 31.08.26. 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. 31.08.26.

København N, den 22. oktober 2026

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 01.09.25 - 31.08.26, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.26 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.25 - 31.08.26 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 20. marts 2024 i henhold til valuarvurdering af 29. april 2024. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. august 2026. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet. Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendom-men den 31. august 2025, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til dagsværdi af 29. april 2024.

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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 9 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge ad følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 regnskabsbrugerne 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 forår-

saget 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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Køge, den 22. oktober 2026

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44141

Resultatopgørelse

Note		2025/26 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2024/25 DKK
1	Boligafgifter, beboelse	391.089	391.087	384.880
	Indtægter i alt	**391.089**	**391.087**	**384.880**
2	Vedligeholdelse, løbende	-15.545	-40.000	-130.803
3	Grundskyld og forsikringer	-79.552	-79.477	-77.892
4	Forbrugsafgifter	-52.925	-66.828	-62.239
	Renholdelse	0	-500	-468
5	Administrationsomkostninger	-67.200	-68.830	-66.177
6	Antenne	-2.943	-2.300	-2.289
	Omkostninger i alt	**-218.165**	**-257.935**	**-339.868**
	Resultat før finansielle poster	**172.924**	**133.152**	**45.012**
7	Finansielle indtægter	564	0	1.535
8	Finansielle omkostninger	-31.196	-30.393	-30.642
	Finansielle poster i alt	**-30.632**	**-30.393**	**-29.107**
	Årets resultat	**142.292**	**102.759**	**15.905**

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	109.720	109.700	108.722
Overført restandel af årets resultat	32.572	-6.941	-92.817
I alt	**142.292**	**102.759**	**15.905**

Balance

AKTIVER

Note		31.08.26 DKK	31.08.25 DKK
9	Ejendom	18.400.000	18.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**18.400.000**	**18.400.000**
	Anlægsaktiver i alt	**18.400.000**	**18.400.000**
10	Andre tilgodehavender	9.899	27.371
	Periodeafgrænsningsposter	26.119	24.771
	Tilgodehavender i alt	**36.018**	**52.142**
11	**Likvide beholdninger**	**492.250**	**429.552**
	Omsætningsaktiver i alt	**528.268**	**481.694**
	Aktiver i alt	**18.928.268**	**18.881.694**

Balance

PASSIVER

Note		31.08.26 DKK	31.08.25 DKK
	Indskudskapital	49.072	49.072
	Reserve for opskrivninger	15.781.480	15.781.480
	Overført resultat	-2.922.464	-3.064.756
	Egenkapital før andre reserver	**12.908.088**	**12.765.796**
12	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	1.850.000	1.850.000
13	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.000.000	2.000.000
	Andre reserver i alt	**3.850.000**	**3.850.000**
	Egenkapital i alt	**16.758.088**	**16.615.796**
14	Gæld til realkreditinstitutter	2.016.517	2.117.797
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**2.016.517**	**2.117.797**
14	Gæld til realkreditinstitutter	110.976	109.700
15	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.980	30.060
16	Anden gæld	8.707	8.341
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**153.663**	**148.101**
	Gældsforpligtelser i alt	**2.170.180**	**2.265.898**
	Passiver i alt	**18.928.268**	**18.881.694**

17 Eventualforpligtelser
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
19 Beregning af andelsværdi
20 Fordeling af andelsværdi m.v.
21 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds-kapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.09.24 - 31.08.25							
Saldo pr. 01.09.24	49.072	15.781.480	-3.080.661	12.749.891	1.850.000	2.000.000	16.599.891
Årets resultat	0	0	15.905	15.905	0	0	15.905
Saldo pr. 31.08.25	49.072	15.781.480	-3.064.756	12.765.796	1.850.000	2.000.000	16.615.796
Egenkapitalopgørelse for 01.09.25 - 31.08.26							
Saldo pr. 01.09.25	49.072	15.781.480	-3.064.756	12.765.796	1.850.000	2.000.000	16.615.796
Årets resultat	0	0	142.292	142.292	0	0	142.292
Saldo pr. 31.08.26	49.072	15.781.480	-2.922.464	12.908.088	1.850.000	2.000.000	16.758.088

Noter

	2025/26 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2024/25 DKK
1. Boligafgifter, beboelse			
Boligafgifter, medlemmer	391.089	391.087	384.880
I alt	391.089	391.087	384.880
2. Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	0	0	892
Murer	589	0	0
Tømrer	0	0	20.610
Blikkenslager og VVS	813	0	0
Varmeanlæg	4.813	0	84.777
Elektriker	304	0	194
Kloak	0	0	15.625
Have- og gårdanlæg	0	0	100
Låseservice	0	0	1.124
Skadedyrsbekæmpelse	1.500	0	11.813
Andre vedligeholdelsesomkostninger	0	0	3.935
Brandalarm	2.390	0	0
Erstatning, forsikringssag	0	0	-8.267
Ventilation	5.136	0	0
Budget	0	40.000	0
I alt	15.545	40.000	130.803

	2025/26 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2024/25 DKK
3. Grundskyld og forsikringer			
Grundskyld	48.955	46.477	45.297
Forsikringer	30.597	33.000	32.595
I alt	79.552	79.477	77.892
4. Forbrugsafgifter			
El	4.594	8.000	6.078
Vand	18.354	23.000	22.657
Renovation m.v.	29.977	27.128	33.504
Renholdelse af fortov	0	8.700	0
I alt	52.925	66.828	62.239
5. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler, porto m.v.	0	100	94
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	354	0	0
Administrationshonorar	26.730	26.730	25.951
Revisionshonorar	23.500	21.500	21.600
Revision, rest tidligere år	0	0	-919
Honorar for lovpligtig hvidvaskdokumnetation og compliance	2.500	0	0
Bankgebyr og andre gebyrer	7.675	9.500	9.150
Arbejdsdag	1.274	0	0
Hjemmeside	622	0	0
Øvrig administration (digital postkasse, nøgletalsskema, CPR Validering, referat)	4.545	11.000	10.301
I alt	67.200	68.830	66.177

	2025/26 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2024/25 DKK
6. Antenne			
Verdens TV	2.943	2.300	2.289
I alt	2.943	2.300	2.289
7. Finansielle indtægter			
Renter, bankkonto	564	0	1.535
I alt	564	0	1.535
8. Finansielle omkostninger			
Renter, realkreditinstitutter	49.890	49.517	51.050
Indeksregulering af indekslån	9.716	8.776	8.009
Renter, bankkonto	0	500	209
Modtage ydelsesstøtte byfornyelseslån	-28.410	-28.400	-28.626
I alt	31.196	30.393	30.642

	31.08.26 DKK	31.08.25 DKK

9. Ejendom

Kostpris pr. 01.09	2.618.520	2.618.520
Kostpris pr. 31.08.26	2.618.520	2.618.520
Opskrivninger pr. 01.09	15.781.480	15.781.480
Opskrivninger pr. 31.08.26	15.781.480	15.781.480
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.26	18.400.000	18.400.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 20xx	10.600.000	10.600.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 29. april 2024 af ejendomsmægler og valuar Mikkel Scheel og henrik Larsen, Scheel & Co. ApS.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,45% og inflation på 2,00% ved anvendelse af en DCF-model.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct. Alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med DKK 1,3 mio. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med DKK 27,11 til DKK 243,12, svarende til 10,03%.

	31.08.26 DKK	31.08.25 DKK

10. Andre tilgodehavender

Fællesregnskab pr. 01.09	965	91
Fælleslokale indtægter	-20.125	-22.925
Fælleslokale udgifter	23.231	23.799
Fællesregnskab pr. 31.08.26	4.071	965
Opkrævet acontovand	-49.440	-51.440
Afholdte udgifter til vand	55.268	57.042
Vandregnskab i alt	5.828	5.602
Mellemregning administrator	0	20.804
I alt	9.899	27.371

11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.08.26	Indestående 31.08.25
Danske Bank A/S 0006 155 499	448.906	404.296
Danske Bank A/S 4816 069 505	43.344	25.256
I alt	492.250	429.552

	31.08.26 DKK	31.08.25 DKK

12. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.09	1.850.000	1.850.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 31.08.26	1.850.000	1.850.000

13. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 01.09	2.000.000	2.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31.08.26	2.000.000	2.000.000

14. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2025/26	Betalte afdrag i året	Indeks-regulering, indekslån	Kursværdi 31.08.26	Regnskabs-mæssig værdi 31.08.26	Regnskabs-mæssig værdi 31.08.25
Nykredit, lån. 004, fuld støtte: Kontant indekslån.										
Inkonvertibelt lån med fuld ydelsesstøtte.	209.600	107,500	19 år	2,5000%	4.905	7.991	1.508	108.892	81.587	88.071
Nykredit, lånnr. 005, ingen støtte: Kontant indekslån.										
Inkonvertibelt lån uden ydelsesstøtte.	862.300	107,500	19 år	2,5000%	20.181	32.877	6.205	447.984	335.653	362.325
Nykredit, lån. 006, fuld støtte: Kontant indekslån.										
Inkonvertibelt lån med fuld ydelsesstøtte.	248.500	107,500	19år	2,5000%	6.167	9.435	1.857	136.429	100.649	108.227
Nykredit, lån. 007, delvis støtte: Kontant indekslån.										
Inkonvertibelt lån med delvis ydelsesstøtte.	19.600	107,500	19 år	2,5000%	486	744	146	10.761	7.939	8.536
Nykredit, lån 012, ingen støtte: Kontantlån 0,5%.										
Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	1.905.000	71,257	25 år	0,7512%	18.151	58.673	0	1.134.012	1.601.665	1.660.338
Gæld til realkredit i alt					49.890	109.720	9.716	1.838.078	2.127.493	2.227.497

14. Gæld til kreditinstitutter - fortsat -

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2025/26	Betalte afdrag i året	Indeks-regulering, indekslån	Kursværdi 31.08.26	Regnskabs-mæssig værdi 31.08.26	Regnskabs-mæssig værdi 31.08.25
Modtaget ydelsesstøtte, byfornyelseslån					-28.410					
Finansielle omkostninger i alt					21.480					

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.08.26	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	2.127.493	110.976	2.016.517	1.606.018
I alt	2.127.493	110.976	2.016.517	1.606.018

	31.08.26 DKK	31.08.25 DKK

15. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	26.000	21.600
Øvrige skyldige omkostnigner	7.980	7.815
Kreditorer	0	645
I alt	33.980	30.060

16. Anden gæld

Prioritetsrenter	8.707	8.341
Øvrig anden gæld i alt	8.707	8.341
Anden gæld, kortfristet i alt	8.707	8.341

17. Eventualforpligtelser

Bestyrelsesansvarsforsikring

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.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 3.245.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	31.08.26 DKK	31.08.25 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	12.908.088	12.765.796
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	2.127.493	2.227.497
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	-182.236	-196.298
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-1.838.078	-2.044.801
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	245.321	286.615
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	352.500	273.013
Samlet andelsværdi	13.260.588	13.038.809
Den samlede indskudskapital udgør i alt	49.072	49.072
Værdi pr. indskudt andelskrone	270,23	265,71
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 11. december 2025)	265,71	

20. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andels-værdi pr. andelstype	Andels-værdi i alt
Andelsbolig	1	2.324	2.324	628.015	628.015
Andelsbolig,	1	3.368	3.368	910.135	910.135
Andelsbolig,	1	3.420	3.420	924.187	924.187
Andelsbolig,	1	5.004	5.004	1.352.231	1.352.231
Andelsbolig,	1	6.384	6.384	1.725.148	1.725.148
Andelsbolig	3	6.408	19.224	1.731.634	5.194.902
Andelsbolig	1	9.348	9.348	2.526.110	2.526.110
Afrunding	0	0	0	0	-140
I alt	9	36.256	49.072	9.797.460	13.260.588

Den under note 9 omtalte valuarvurdering er gældende indtil 20. september 2027 og kan dermed anvendes som grundlag for andelskroneberegningen til og med årsrapporten 2025/26.

21. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm		
		31.08.26	31.08.25	31.08.26	31.08.25	31.08.24
B1	Andelsboliger	7	7	591	591	591
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	111	111	111
B6	I alt	7	7	702	702	702

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1980.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1872.

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

21. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.

F1b Tidspunkt for værdiansættelse 20-03-2024

		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		DKK pr. kvm			
		31.08.26	31.08.25	31.08.26	31.08.25
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 19	18.400.000	18.400.000	26.211	26.211
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	0	0

F2c Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:

		DKK pr. kvm			
		31.08.26	31.08.25	31.08.26	31.08.25
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.850.000	3.850.000	5.484	5.484

		31.08.26	31.08.25
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	21	21

21. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?		X

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2025/26	2024/25	2025/26	2024/25
	Indtægtsart:				
H1	Boligafgift	391.087	384.880	662	651
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.08.26	31.08.25
	Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1	Andelsværdi	22.438	22.062
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.778	3.019
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	25.216	25.081

21. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2025/26	2024/25	2023/24
	Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J	Årets resultat	241	27	-17
R	Årets afdrag	186	184	182

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2025/26	2024/25	2023/24
	Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	186	152
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	22	186	152

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnede nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	17.936	15.100
Valuarvurdering	31.134	26.211
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.431	3.730
Foreslået andelsværdi	22.438	18.890
Reserver uden for andelsværdi	6.514	5.484

22. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).