

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Sankt Hans Gade 30 A, 2200 København N

CVR-nr. 35 62 16 95

Årsrapport for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 31

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
Regnskabsår: 01.09 - 31.08

Bestyrelse

Karin Andersen, formand
Asger Werner Hansen
Halfdan Wegge

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33242111

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24 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. 31.08.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 28. november 2024

Bestyrelse

Karin Andersen
Formand

Asger Werner Hansen

Halfdan Wegge

Som administrator i Andelsboligforeningen Omkring Pinse skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24. 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. 31.08.24.

København N, den 28. november 2024

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24, 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 indvirkningen 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. 31.08.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen 1. september 2023 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 1. september 2023. Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommen den 31. august 2023 og 1. september 2022, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til offentlig vurdering. Da der ikke er indhentet dagsværdi-vurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

Forbeholdet er ikke gældende for ejendommens værdi 31. august 2024, idet der til brug for balancen i 2023/24 er indhentet aktuel dagsværdi-vurdering.

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 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 28. november 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44141

Note	2023/24	Ikke revideret budget 2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK
1 Boligafgifter, beboelse	372.464	372.465	372.466
2 Andre indtægter	1.083	25.200	25.200
Indtægter i alt	373.547	397.665	397.666
3 Vedligeholdelse, løbende	-106.722	-38.500	-3.550
4 Ejendomsskat og forsikringer	-70.871	-73.280	-72.090
5 Forbrugsafgifter	-62.261	-67.471	-65.143
6 Administrationsomkostninger	-67.838	-60.853	-59.168
7 Foreningsomkostninger	-30.500	-25.000	-29.105
8 Antenne	-2.298	-2.300	-2.219
Omkostninger i alt	-340.490	-267.404	-231.275
Resultat før finansielle poster	33.057	130.261	166.391
9 Finansielle indtægter	206	0	47
10 Finansielle omkostninger	-43.084	-64.874	-75.603
Finansielle poster i alt	-42.878	-64.874	-75.556
Årets resultat	-9.821	65.387	90.835

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	107.854	107.851	106.535
Overført restandel af årets resultat	-117.675	-42.464	-15.700
Overført til "Overført resultat" i alt	-9.821	65.387	90.835
I alt	-9.821	65.387	90.835

AKTIVER		31.08.24	31.08.23
Note		DKK	DKK
11	Ejendom	18.400.000	10.997.101
Materielle anlægsaktiver i alt		18.400.000	10.997.101
Anlægsaktiver i alt		18.400.000	10.997.101
12	Andre tilgodehavender	20.895	20.804
	Periodeafgrænsningsposter	40.267	38.006
Tilgodehavender i alt		61.162	58.810
13	Likvide beholdninger	601.054	631.444
Omsætningsaktiver i alt		662.216	690.254
Aktiver i alt		19.062.216	11.687.355

		31.08.24	31.08.23
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	49.072	49.072
	Reserve for opskrivninger	15.781.480	8.378.581
	Overført resultat	-3.080.661	-93.431
	Egenkapital før andre reserver	12.749.891	8.334.222
14	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	1.850.000	872.591
15	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.000.000	0
	Andre reserver i alt	3.850.000	872.591
	Egenkapital i alt	16.599.891	9.206.813
16	Gæld til realkreditinstitutter	2.219.490	2.309.554
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.219.490	2.309.554
16	Gæld til realkreditinstitutter	108.720	107.851
17	Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.808	51.635
18	Anden gæld	18.307	11.502
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	242.835	170.988
	Gældsforpligtelser i alt	2.462.325	2.480.542
	Passiver i alt	19.062.216	11.687.355
19	Eventualforpligtelser		
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21	Beregning af andelsværdi		
22	Fordeling af andelsværdi m.v.		
23	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital reserver) i alt	Reserveret til imødegåelse af Reserveret til uden værdiforring vedligeholdelse af Reserveret til ejendommen	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.09.22 - 31.08.23						
Saldo pr. 01.09.22	49.072	8.378.581	18.599	8.446.252	872.591	9.318.843
Årets resultat	0	0	-112.030	-112.030	0	-112.030
Saldo pr. 31.08.23	49.072	8.378.581	-93.431	8.334.222	872.591	9.206.813
Egenkapitalopgørelse for 01.09.23 - 31.08.24						
Saldo pr. 01.09.23	49.072	8.378.581	-93.431	8.334.222	872.591	9.206.813
Regulering, opskrivning af ejendom	0	7.402.899	0	7.402.899	0	7.402.899
Regulering andre reserver	0	0	-2.977.409	-2.977.409	977.409	0
Årets resultat	0	0	-9.821	-9.821	0	-9.821
Saldo pr. 31.08.24	49.072	15.781.480	-3.080.661	12.749.891	1.850.000	16.599.891

	2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	2022/23 DKK
1. Boligafgifter, beboelse			
Boligafgifter, medlemmer	372.464	372.465	372.466
I alt	372.464	372.465	372.466
2. Andre indtægter			
Indtægtsført gammel saldo fraflytter	1.083	0	0
Fælleslokale	0	25.200	25.200
I alt	1.083	25.200	25.200
3. Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	184	0	1.975
Tømrer	0	0	1.350
Varmeanlæg	106.250	0	0
Have- og gårdanlæg	288	0	225
Budget	0	38.500	0
I alt	106.722	38.500	3.550
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	42.549	41.780	41.510
Forsikringer	28.322	31.500	30.580
I alt	70.871	73.280	72.090

	2023/24	Ikke revideret budget 2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK

5. Forbrugsafgifter

El	7.512	16.000	14.970
Vand	22.865	20.000	18.756
Renovation m.v.	31.884	31.471	30.660
Renholdelse af fortov	0	0	757
I alt	62.261	67.471	65.143

6. Administrationsomkostninger

Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	0	1.000	168
Administrationshonorar	25.195	24.803	24.081
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.500	21.500	19.600
Revision tidligere år	0	0	1.875
Bankgebyr og andre gebyrer	8.498	7.550	7.525
Bidrag til arrangementer og kurser	0	0	64
Øvrig administration (digital postkasse, nøgletalsskema, CPR Validering, referat)	12.645	6.000	5.855
I alt	67.838	60.853	59.168

7. Foreningsomkostninger

Brandteknisk gennemgang	8.000	0	0
Valuarvurdering	22.500	0	0
Fælleslokale	0	25.000	17.595
Hjemmeside	0	0	3.789
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	0	7.721
I alt	30.500	25.000	29.105

	2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	2022/23 DKK
--	----------------	---	----------------

8. Antenne

Verdens TV	2.298	2.300	2.219
I alt	2.298	2.300	2.219

9. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	206	0	47
I alt	206	0	47

10. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	52.926	44.874	53.906
Indeksregulering af indeksslån	18.659	19.000	48.912
Renter, bankkonto	407	1.000	1.404
Modtage ydelsesstøtte byfornyelseslån	-28.908	0	-28.619
I alt	43.084	64.874	75.603

	31.08.24	31.08.23
	DKK	DKK

11. Ejendom

Kostpris pr. 01.09	2.618.520	2.618.520
Kostpris pr. 31.08.24	2.618.520	2.618.520
Opskrivninger pr. 01.09	8.378.581	8.378.581
Opskrivninger i året	7.402.899	0
Opskrivninger pr. 31.08.24	15.781.480	8.378.581
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.24	18.400.000	10.997.101
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	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% + inflation 2 % (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.

12. Andre tilgodehavender

Fællesregnskab pr. 01.09	0	0
Fælleslokale indtægter	-24.325	0
Fælleslokale udgifter	24.416	0
Fællesregnskab pr. 31.08.24	91	0
Mellemregning administrator	20.804	20.804
I alt	20.895	20.804

13. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.08.24	Indestående 31.08.23
Danske Bank A/S 0006 155 499	579.174	525.708
Danske Bank A/S 4816 069 505	5.799	81.101
Nykredit Bank A/S, 8117 3900422	16.081	24.635
I alt	601.054	631.444

14. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.09	872.591	872.591
Regulering andre reserver	977.409	0
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 31.08.24	1.850.000	872.591

15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Regulering andre reserver	2.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31.08.24	2.000.000	0

16. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023/24	Betalte afdrag i året	Indeks-regulering, indeksslån	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 31.08.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.08.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.08.23
Nykredit, lån. 004, fuld støtte: Kontant indeksslån. Inkonvertibelt lån med fuld ydelsesstøtte.	209.600	120,750	20 år	2,5000%	5.214	7.836	2.901	117.612	142.017	94.730	99.665
Nykredit, lånnr. 005, ingen støtte: Kontant indeksslån. Inkonvertibelt lån uden ydelsesstøtte.	862.300	120,750	20 år	2,5000%	21.451	32.238	11.934	483.860	584.261	389.723	410.027
Nykredit, lån. 006, fuld støtte: Kontant indeksslån. Inkonvertibelt lån med fuld ydelsesstøtte.	248.500	120,750	20 år	2,5000%	6.531	9.251	3.545	146.309	176.668	116.033	121.740
Nykredit, lån. 007, delvis støtte: Kontant indeksslån. Inkonvertibelt lån med delvis ydelsesstøtte.	19.600	120,750	20 år	2,5000%	515	730	280	11.540	13.934	9.152	9.602
Nykredit, lån 012, ingen støtte: Kontantlån 0,5%. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	1.905.000	73,045	26 år	0,7512%	19.215	57.799	0	1.775.899	1.297.205	1.718.572	1.776.371
Gæld til realkredit i alt					52.926	107.854	18.660	2.535.220	2.214.085	2.328.210	2.417.405

	31.08.24	31.08.23
	DKK	DKK

17. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	21.500	19.600
Skyldige omkostninger	39.630	32.035
Kreditorer	54.678	0
I alt	115.808	51.635

18. Anden gæld

Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	49.440	49.440
Afholdte udgifter til opvarmning	-56.421	-47.996
Varmeefterbetaling	16.638	0
Varmeregnskab i alt	9.657	1.444
Andelsoverdragelse m.v.	0	1.083
Prioritetsrenter	8.650	8.975
Øvrig anden gæld i alt	8.650	10.058
Anden gæld, kortfristet i alt	18.307	11.502

19. 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 selvrisko på 0 kr.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

20. 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.

21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.08.24	31.08.23
	DKK	DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	12.749.891	8.334.222
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.328.210	2.417.405
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	-210.763	-221.405
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.214.085	-2.199.383
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	318.685	341.011
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	222.047	337.628
Samlet andelsværdi	12.971.938	8.671.850
Den samlede indskudskapital udgør i alt	49.072	49.072
Værdi pr. indskudt andelskrone	264,35	176,72
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 7. december 2023)	176,72	

22. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
Andelsbolig	1	2.324	2.324	614.338	614.338
Andelsbolig,	1	3.368	3.368	890.314	890.314
Andelsbolig,	1	3.420	3.420	904.060	904.060
Andelsbolig,	1	5.004	5.004	1.322.782	1.322.782
Andelsbolig,	1	6.384	6.384	1.687.579	1.687.579
Andelsbolig	3	6.408	19.224	1.693.923	5.081.769
Andelsbolig	1	9.348	9.348	2.471.097	2.471.097
Afrunding	0	0	0	0	-1
I alt	9	36.256	49.072	9.584.093	12.971.938

Den under note 11 omtalte valuarvurdering er gældende indtil 20. september 2027 og kan dermed anvendes som grundlag for andelskroneberegningen til og med årsrapporten 2025/26.

23. 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		
	31.08.24	31.08.23	31.08.24	31.08.23	31.08.22
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 Andelsboliger i alt	7	7	702	702	702

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
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:

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

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.					Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?						X
				DKK pr. kvm			
		31.08.24	31.08.23	31.08.24	31.08.23		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.400.000	10.997.101	26.211	15.665		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.850.000	872.591	5.484	1.243		
				31.08.24	31.08.23		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			21	8		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):						
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			87	77		
						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

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

	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23	
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	31.039	31.039	630	630
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.08.24	31.08.23

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	21.949	14.673
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	3.046	3.029
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	24.995	17.702

	DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK	2023/24	2022/23	2021/22

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	-17	154	266
R	Årets afdrag	182	180	178

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023/24	2022/23	2021/22
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	152	5	32
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	152	5	32

24. 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.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Foreningen har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Foreningen har skiftet værdiansættelsesmetode vedrørende foreningens ejendom fra offentlig ejendomsværdi til valuarvurdering.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en positiv/negativ påvirkning af årets resultat for 2023/24 med t.DKK 0. Pr. 31.08.24 forøges egenkapitalen med t.DKK 7.403, og balancesummen forøges med t.DKK7.403.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 indeksslån 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.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld.

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.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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).

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

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-11-30 06:44:11 UTC



Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 136 AB Omkring Pinse

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-11-30 21:19:05 UTC



Halfdan Wegge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 136 - AB Omkring Pinse

Serienummer: c3ff985c-d945-4acf-98eb-c75bf6be0d74

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-11-30 22:33:46 UTC



Asger Werner Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 136 - AB Omkring Pinse

Serienummer: be525c76-8ded-47c5-ad4e-f11d8e2568c8

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-12-02 19:26:05 UTC



Morten Zanoni Lønsbo

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Revisor

På vegne af: Beierholm

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

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-12-02 20:04:06 UTC



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**