

Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Sankt Hans Gade 30 A, 2200 København N

CVR-nr. 35 62 16 95

Årsrapport for regnskabsåret 01.09.24 - 31.08.25

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4 - 3
Administratorpåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 30

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
45. regnskabsår

Bestyrelse

Karin Adriansen, 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

Som administrator i Andelsboligforeningen Omkring Pinse skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.09.24 - 31.08.25. 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. 31.08.25.

København N, den 29. oktober 2025

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omkring Pinse

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omkring Pinse for regnskabsåret 01.09.24 - 31.08.25, 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 de mulige indvirkninger af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.24 - 31.08.25 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 2025. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdi-vurdering 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 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 11 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 af 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:

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 29. oktober 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44141

Note	2024/25 DKK	Ikke revideret budget	2023/24 DKK
		2024/25 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	384.880	372.464	372.464
2 Andre indtægter	0	0	1.083
Indtægter i alt	384.880	372.464	373.547
3 Vedligeholdelse, løbende	-130.803	-38.500	-106.722
4 Grundskyld og forsikringer	-77.892	-71.439	-70.871
5 Forbrugsafgifter	-62.239	-63.499	-62.261
Renholdelse	-468	0	0
6 Administrationsomkostninger	-66.177	-68.551	-67.838
7 Foreningsomkostninger	0	-22.500	-30.500
8 Antenne	-2.289	-2.300	-2.298
Omkostninger i alt	-339.868	-266.789	-340.490
Resultat før finansielle poster	45.012	105.675	33.057
9 Finansielle indtægter	1.535	0	206
10 Finansielle omkostninger	-30.642	-31.326	-43.084
Finansielle poster i alt	-29.107	-31.326	-42.878
Årets resultat	15.905	74.349	-9.821

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	108.722	108.720	107.854
Overført restandel af årets resultat	-92.817	-34.371	-117.675
I alt	15.905	74.349	-9.821

AKTIVER		31.08.25	31.08.24
		DKK	DKK
Note			
11	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
12	Andre tilgodehavender	21.769	20.895
	Periodeafgrænsningsposter	24.771	40.267
	Tilgodehavender i alt	46.540	61.162
13	Likvide beholdninger	429.552	601.054
	Omsætningsaktiver i alt	476.092	662.216
	Aktiver i alt	18.876.092	19.062.216

	31.08.25	31.08.24
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Indskudskapital	49.072	49.072
Reserve for opskrivninger	15.781.480	15.781.480
Overført resultat	-3.064.756	-3.080.661
Egenkapital før andre reserver	12.765.796	12.749.891
14 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	1.850.000	1.850.000
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.000.000	2.000.000
Andre reserver i alt	3.850.000	3.850.000
Egenkapital i alt	16.615.796	16.599.891
16 Gæld til realkreditinstitutter	2.117.797	2.219.490
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.117.797	2.219.490
16 Gæld til realkreditinstitutter	109.700	108.720
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.060	115.808
18 Anden gæld	2.739	18.307
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	142.499	242.835
Gældsforpligtelser i alt	2.260.296	2.462.325
Passiver i alt	18.876.092	19.062.216
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 uden værdiforring af ejendommen	af Reserveret til vedligeholdel se af ejendommen	Egenkapital i alt
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	0	9.206.813
Regulering, opskrivning af ejendom	0	7.402.899	0	7.402.899	0	0	7.402.899
Regulering andre reserver	0	0	-2.977.409	-2.977.409	977.409	2.000.000	0
Årets resultat	0	0	-9.821	-9.821	0	0	-9.821
Saldo pr. 31.08.24	49.072	15.781.480	-3.080.661	12.749.891	1.850.000	2.000.000	16.599.891
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

	2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2023/24 DKK
--	----------------	---	----------------

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, medlemmer	384.880	372.464	372.464
I alt	384.880	372.464	372.464

2. Andre indtægter

Indtægtsført gammel saldo fraflytter	0	0	1.083
I alt	0	0	1.083

3. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	892	0	184
Tømrer	20.610	0	0
Varmeanlæg	84.777	0	106.250
Elektriker	194	0	0
Kloak	15.625	0	0
Have- og gårdanlæg	100	0	288
Låseservice	1.124	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	11.813	0	0
Andre vedligeholdelsesomkostninger	3.935	0	0
Erstatning, forsikringssag	-8.267	0	0
Budget	0	38.500	0
I alt	130.803	38.500	106.722

	2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	2023/24
	DKK	DKK	DKK

4. Grundskyld og forsikringer

Grundskyld	45.297	42.939	42.549
Forsikringer	32.595	28.500	28.322
I alt	77.892	71.439	70.871

5. Forbrugsafgifter

El	6.078	8.000	7.512
Vand	22.657	23.000	22.865
Renovation m.v.	33.504	32.499	31.884
I alt	62.239	63.499	62.261

6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	94	0	0
Administrationshonorar	25.951	25.951	25.195
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.600	21.500	21.500
Revision, rest tidligere år	-919	0	0
Bankgebyr og andre gebyrer	9.150	8.500	8.498
Øvrig administration (digital postkasse, nøgletalskema, CPR Validering, referat)	10.301	12.600	12.645
I alt	66.177	68.551	67.838

	2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	2023/24
	DKK	DKK	DKK

7. Foreningsomkostninger

Brandteknisk gennemgang	0	0	8.000
Valuarvurdering	0	22.500	22.500
I alt	0	22.500	30.500

8. Antenne

Verdens TV	2.289	2.300	2.298
I alt	2.289	2.300	2.298

9. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	1.535	0	206
I alt	1.535	0	206

10. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	51.050	51.355	52.926
Indeksregulering af indeksslån	8.009	8.094	18.659
Renter, bankkonto	209	500	407
Modtage ydelsesstøtte byfornyelseslån	-28.626	-28.623	-28.908
I alt	30.642	31.326	43.084

	31.08.25 DKK	31.08.24 DKK
11. Ejendom		
Kostpris pr. 01.09	2.618.520	2.618.520
Kostpris pr. 31.08.25	2.618.520	2.618.520
Opskrivninger pr. 01.09	15.781.480	8.378.581
Opskrivninger i året	0	7.402.899
Opskrivninger pr. 31.08.25	15.781.480	15.781.480
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.25	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 27,10 til DKK 238,15, svarende til 10,22%.

	31.08.25 DKK	31.08.24 DKK
--	-----------------	-----------------

12. Andre tilgodehavender

Fællesregnskab pr. 01.09	91	0
Fælleslokale indtægter	-22.925	-24.325
Fælleslokale udgifter	23.799	24.416
Fællesregnskab pr. 31.08.25	965	91
Mellemregning administrator	20.804	20.804
I alt	21.769	20.895

13. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.08.25	Indestående 31.08.24
Danske Bank A/S 0006 155 499	404.296	579.174
Danske Bank A/S 4816 069 505	25.256	5.799
Nykredit Bank A/S, 8117 3900422	0	16.081
I alt	429.552	601.054

14. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.09	1.850.000	872.591
Regulering andre reserver	0	977.409
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 31.08.25	1.850.000	1.850.000

	31.08.25	31.08.24
	DKK	DKK

15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 01.09	2.000.000	0
Regulering andre reserver	0	2.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31.08.25	2.000.000	2.000.000

16. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024/25	Betalte afdrag i året	Indeks-regulering, indeksslån	Kursværdi 31.08.25	Regnskabs-	Regnskabs-
									mæssig værdi 31.08.25	mæssig værdi 31.08.24
Nykredit, lån. 004, fuld støtte: Kontant indeksslån. Inkonvertibelt lån med fuld ydelsesstøtte.	209.600	116,600	19 år	2,5000%	5.052	7.904	1.244	127.495	88.071	94.730
Nykredit, lånnr. 005, ingen støtte: Kontant indeksslån. Inkonvertibelt lån uden ydelsesstøtte.	862.300	116,600	19 år	2,5000%	20.783	32.516	5.119	524.518	362.325	389.723
Nykredit, lån. 006, fuld støtte: Kontant indeksslån. Inkonvertibelt lån med fuld ydelsesstøtte.	248.500	116,600	19år	2,5000%	6.339	9.332	1.526	159.120	108.227	116.033
Nykredit, lån. 007, delvis støtte: Kontant indeksslån. Inkonvertibelt lån med delvis ydelsesstøtte.	19.600	116,600	19 år	2,5000%	500	736	120	12.550	8.536	9.152
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%	18.376	58.234	0	1.221.118	1.660.338	1.718.572
Gæld til realkredit i alt					51.050	108.722	8.009	2.044.801	2.227.497	2.328.210

	31.08.25	31.08.24
	DKK	DKK

17. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	21.600	21.500
Øvrige skyldige omkostninger	7.815	39.630
Kreditorer	645	54.678
I alt	30.060	115.808

18. Anden gæld

Varmeefterbetaling	0	16.638
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	51.440	49.440
Afholdte udgifter til opvarmning	-57.042	-56.421
Varmeregnskab i alt	-5.602	9.657
Prioritetsrenter	8.341	8.650
Øvrig anden gæld i alt	8.341	8.650
Anden gæld, kortfristet i alt	2.739	18.307

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):

	31.08.25 DKK	31.08.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	12.765.796	12.749.891
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	2.227.497	2.328.210
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	-196.298	-210.763
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-2.044.801	-2.214.085
Heraf lån med fuld ydelsesstøtte	286.615	318.685
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	273.013	222.047
Samlet andelsværdi	13.038.809	12.971.938
Den samlede indskudskapital udgør i alt	49.072	49.072
Værdi pr. indskudt andelskrone	265,71	264,35
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 12. december 2024)	264,35	

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	617.510	617.510
Andelsbolig,	1	3.368	3.368	894.911	894.911
Andelsbolig,	1	3.420	3.420	908.728	908.728
Andelsbolig,	1	5.004	5.004	1.329.613	1.329.613
Andelsbolig,	1	6.384	6.384	1.696.293	1.696.293
Andelsbolig	3	6.408	19.224	1.702.670	5.108.010
Andelsbolig	1	9.348	9.348	2.483.857	2.483.857
Afrunding	0	0	0	0	-113
I alt	9	36.256	49.072	9.633.582	13.038.809

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		
	31.08.25	31.08.24	31.08.25	31.08.24	31.08.23
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

31.08.25 31.08.24 31.08.25 31.08.24

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 21 18.400.000 18.400.000 26.211 26.211

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver 3.850.000 3.850.000 5.484 5.484

31.08.25 31.08.24

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi 21 21

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%

88 87

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 -

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2024/25	2023/24	2024/25	2023/24	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	384.880	372.464	651	630	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.08.25	31.08.24	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			22.062	21.949	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			3.019	3.046	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			25.081	24.995	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2024/25	2023/24	2022/23
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		27	-17	154	
R	Årets afdrag		184	182	180	

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024/25	2023/24	2022/23
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	186	152	5
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	186	152	5

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	17.936	15.100
Valuarvurdering	31.134	26.211
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.431	3.730

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.

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 rentekomkostninger, 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.

24. 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 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.

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.

24. 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).

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.”

Asger Werner Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 136 - AB Omkring Pinse

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-11-05 11:35:57 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: By & Bolig

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-11-06 04:43:10 UTC



Halfdan Wegge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 136 - AB Omkring Pinse

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-11-07 22:49:12 UTC



Karin Adriansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 136 AB Omkring Pinse

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-11-08 04:29:58 UTC



Morten Zanoni Lønsbo

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-11-10 10:50:25 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.