

ØENS Ejendomsadministration A/S  
Lergravsvej 59  
2300 København S  
Tlf.: (+45) 3246 4646

A/B AST  
CVR-nr.: 63 71 49 17

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2023 til 31. december 2023

## INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. januar 2023 til 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-27

## FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen AST c/o ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S
	CVR-nr.: 63 71 49 17 Stiftet: 1967 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemmeside: <a href="http://www.abast.dk">www.abast.dk</a>
	Matr. nr: 2575, 2709 og 2715 Landsejerlav: Brønshøj
Bestyrelse	Peter Hallberg Carsten Holt Thomas Haugaard Steen Vitoft Karin Olofsson Steen Thøgersen Peter Krogh
Administration	ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S Tlf.: (+45) 3246 4646
Revision	M2&Co. statsautoriseret revisionsaktieselskab Købmagergade 67, 2. tv. 1150 København K.

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 for Andelsboligforeningen AST.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2024

Bestyrelse:

Peter Hallberg  
formand

Carsten Holt

Thomas Haugaard

Steen Vitoft

Karin Olofsson

Steen Thøgersen

Peter Krogh

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen AST har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 20. marts 2024

Administrator:

ØENS Ejendomsadministration A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen AST

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

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 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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

### 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

- 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.

København, den 20. marts 2024

M2&Co.

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen AST er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), kurstab ved indfrielse af kontantlån samt renter af bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

"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 planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår 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 nominel værdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.1.

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.

### Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

De i note 22 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023

		Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	KR.	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>					
Boligafgift		16.507.927	16.426.060	16.427.026	16.263.411
Lejeindtægter	1	174.000	169.394	170.717	170.717
Øvrige indtægter	2	596.000	599.818	596.721	564.212
Indtægter i alt		17.277.927	17.195.272	17.194.464	16.998.340
<b>Omkostninger</b>					
Ejendomsskat og forsikringer	3	4.085.000	3.920.818	3.800.000	3.695.686
Forbrugsafgifter	4	1.300.000	1.311.681	1.800.000	1.763.642
Renholdelse	5	2.300.000	2.269.779	2.438.000	2.195.864
Vedligeholdelse, løbende	6	3.000.000	1.239.665	2.100.000	1.873.031
Genopretning og renovering	7	1.000.000	1.261.478	1.900.000	803.991
Administrationsomkostninger	8	1.000.000	976.662	800.000	762.115
Øvrige foreningsomkostninger	9	215.000	185.150	215.000	175.161
Afskrivninger inventar m.v.			0	0	0
Omkostninger i alt		12.900.000	11.165.233	13.053.000	11.269.490
Resultat før finansielle poster		4.377.927	6.030.039	4.141.464	5.728.850
Finansielle indtægter		30.000	18.933	0	0
Finansielle omkostninger	10	300.000	234.739	300.000	269.763
Finansielle poster, netto		270.000	215.806	300.000	269.763
Resultat før skat		4.107.927	5.814.233	3.841.464	5.459.087
Skat af årets resultat		8.000	8.096	8.000	7.722
Regulering af skat tidligere år		0	339	0	0
Årets resultat		4.099.927	5.805.798	3.833.464	5.451.365
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>					
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		0	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		2.688.321	2.516.906	2.516.906	2.514.072
Overført restandel af årets resultat		1.411.606	3.288.892	1.316.558	2.937.293
Disponeret i alt		4.099.927	5.805.798	3.833.464	5.451.365

## Balance pr. 31. december

		2023	2022
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj Dagsværdi iht. valuarvurdering af 19. januar 2024 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 480.000.000	11	675.000.000	671.000.000
Ejendoms kontor		160.000	160.000
Byggesager (vinduesprojekt)		0	91.064
Maskiner og kontorudstyr	11	0	0
Materielle anlægsaktiver		675.160.000	671.251.064
Restancer, andelshavere (dødsboer)		59.909	0
Periodeafgrænsningsposter		870.318	408.862
Andre tilgodehavender	12	75.958	24.500
Mellemregning med antenneregnskabet	13	0	0
Mellemregning med internetregnskabet	14	0	601
Tilgodehavender		1.006.185	433.963
Likvide beholdninger	15	17.938.596	6.793.110
Omsætningsaktiver		18.944.781	7.227.073
Aktiver		694.104.781	678.478.137

## Balance pr. 31. december

		2023	2022
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		1.326.676	1.326.676
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		550.893.081	546.893.081
Overført resultat m.v.		33.985.112	28.179.314
		586.204.869	576.399.071
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		5.800.000	5.800.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		60.000.000	60.000.000
Andre reserver		65.800.000	65.800.000
Egenkapital		652.004.869	642.199.071
Indvendig vedligeholdelse		39.711	35.861
Hensatte forpligtelser		39.711	35.861
Prioritetsgæld	16	29.043.787	31.511.380
Langfristede gældsforpligtelser		29.043.787	31.511.380
Prioritetsgæld	16	2.519.753	2.516.906
Deposita og fast forudbetalt leje		30.836	30.836
Uafsluttet varmeregnskab	17	290.020	315.164
Afsluttet varmeregnskab		373.382	1.122
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		0	740.111
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		359.532	143.696
Mellemregning beboere		144.818	342.332
Mellemregning andelssalg		7.880.471	0
Mellemregning med internetregnskabet	14	0	0
Skyldig selskabsskat		8.096	7.722
Øvrig gæld	18	1.409.506	633.936
Kortfristede gældsforpligtelser		13.016.414	4.731.825
Gældsforpligtelser		42.060.201	36.243.205
Passiver		694.104.781	678.478.137
Eventualforpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

## Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overtørt resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værditor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2023	1.326.676	546.893.081	28.179.314	576.399.071	5.800.000	60.000.000	65.800.000	642.199.071
Årets værdiregulering ejendom		4.000.000		4.000.000			0	4.000.000
Ændring i dagsværdi rentesikring				0			0	0
Overført til andre reserver			0	0	0	0	0	0
Reserveret til vedligeholdelse				0		0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			2.516.906	2.516.906				2.516.906
Rest af årets resultat			3.288.892	3.288.892				3.288.892
Saldo pr. 31. december 2023	1.326.676	550.893.081	33.985.112	586.204.869	5.800.000	60.000.000	65.800.000	652.004.869

## Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Realiseret 2022
	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter		
Boligleje	103.848	103.848
Kælderleje	51.734	54.970
Indgået vedr. hjørnealtaner	13.812	11.899
	169.394	170.717
Note 2. Øvrige indtægter		
Overtagelsesgebyrer	89.428	65.062
Vaskeriindtægter	478.793	465.889
Regulering tidligere års tilgodehavender og skyldige omkostninger	0	-32.509
Andre indtægter (inkl. fremlejeafgift)	28.055	65.770
Indvendig vedligeholdelse, §117	3.542	0
	599.818	564.212
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat samt renovationsafgift	3.462.633	3.243.621
Forsikringer	458.185	452.065
	3.920.818	3.695.686
Note 4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	960.395	1.089.368
Elforbrug fællesarealer (incl. byggestrøm)	351.286	674.212
Forbrugsafgifter, tomgang	0	62
	1.311.681	1.763.642
Note 5. Renholdelse		
Lønninger (personale)	1.675.857	1.634.088
Renholdelse m.v. (herunder trappevask)	263.829	232.312
Gartner (ekstern assistance)	249.580	236.209
Vinduespolering	43.799	40.219
Øvrig renholdelse	10.195	21.790
Arbejdstøj	26.519	31.246
	2.269.779	2.195.864



## Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Realiseret 2022
	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende		
Murer (bl.a. kælderpudd samt brandsikring)	193.625	749.307
Tømrer og snedker	149.933	29.532
Elektriker (bl.a. postkasselamper)	117.637	76.594
Blikkenslager/VVS	141.740	131.358
Maler	71.759	21.436
Varmeanlæg	35.940	75.862
Låsesmed (porte, dørtelefoner og hængelåse)	41.054	23.294
Glarmester samt udskiftning af ruder	2.291	3.997
Kloakarbejde	58.641	80.533
Drift af maskiner	50.475	38.421
Vedligeholdelse fællesarealer	69.879	78.884
Inventar m.v.	9.688	8.563
Gård- og haveanlæg	98.950	366.552
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	3.537	0
Selvrisiko	12.583	7.359
Udgifter lejelejlighed	3.498	0
Skadedyrsbekæmpelse	18.031	33.046
Forsikrings sag, ej dækning	0	0
Porte	3.805	57.556
Tagarbejde/inddækninger på kviste	13.508	6.461
Teknisk rådgivning/ingeniør/arkitekt	122.690	55.010
Øvrig vedligeholdelse	20.401	29.266
	1.239.665	1.873.031
Note 7. Genopretning og renovering		
Strømpeforing	570.761	803.991
Vandskade	97.303	0
Asbestsag	224.450	0
Ladestandere	204.303	0
Vinduer	164.661	0
	1.261.478	803.991

## Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Realiseret 2022
	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	537.572	487.332
Administrator, deltagelse i bestyrelsesmøder mv.	63.675	0
Revision	54.000	51.500
Regnskabsmæssig assistance samt deltagelse i møder	24.375	28.625
Valuarvurdering	35.000	35.000
Anden rådgivning	0	925
Advokat	20.825	12.500
Småanskaffelser og kontormaskiner (ny printer samt IT udstyr)	130.642	29.184
Gebyrer og PBS	45.864	47.652
Kontorholdsartikler	12.266	19.454
Repræsentation (gaver og blomster)	841	3.050
Telefon, internet og hjemmeside	19.218	14.431
Diverse	32.384	32.462
	976.662	762.115
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	133.704	135.692
Møder og generalforsamlinger	45.239	47.021
Årets afskrivning på antenne- og internetregnskab	6.207	-7.552
	185.150	175.161
Note 10. Finansielle omkostninger		
Amortisering af kurstab på obligationslån	52.159	52.228
Prioritetsrenter og bidrag	182.491	195.133
Øvrige renter	89	22.402
	234.739	269.763

## Noter til balancen pr. 31. december

Note 11. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj

	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1. januar	118.959.225	9.820.427	1.070.885
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris pr. 31. december	118.959.225	9.820.427	1.070.885
Opskrivninger pr. 1. januar	546.893.081	0	0
Årets opskrivning	4.000.000	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	550.893.081	0	0
Afskrevet pr. 1. januar	0	4.672.733	1.070.885
Afskrevet på årets afgang		0	0
Årets afskrivning		0	0
Afskrevet pr. 31. december	0	4.672.733	1.070.885
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	669.852.306	5.147.694	0
	675.000.000		

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 480.000.000.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 19. januar 2024 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Torben Lund. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 675.000.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,70 pct. inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 124.106.919.

## Noter til balancen pr. 31. december

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 12. Andre tilgodehavender		
Forsikringsager, igangværende	18.326	0
Øvrige tilgodehavender	57.632	24.500
	75.958	24.500
Note 13. Mellemregning med antenneregnskabet		
Overført fra året før	0	0
Indbetalt, kabel TV	1.182.914	1.162.011
Til rådighed	1.182.914	1.162.011
Anvendt:		
Kabel TV og Copy-dan	1.185.429	1.154.459
Copy-dan	0	0
Administration	0	0
Årets afskrivning	-2.515	7.552
Anvendt i alt	1.182.914	1.162.011
Mellemregning	0	0
Note 14. Mellemregning med internetregnskabet		
Saldo primo	-602	0
Indbetalt	424.733	831.763
Udgift til Fiberby	427.823	832.364
Årets afskrivning	3.692	0
	0	-601
Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter og aftalekonto	17.938.596	6.793.110
	17.938.596	6.793.110

## Noter til balancen

## Note 16. Prioritetsgæld pr. 31. december 2023

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Nominal restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 0,0 pct p.a., konvertibelt oprindelig kr. 29.226.000	85,560	11,5	92.114	1.948.439	525.396	22.401.111	21.875.715	1.948.439	19.166.390
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 0,5 pct p.a., konvertibelt oprindelig kr. 11.778.000.	82,600	16,5	90.377	568.467	111.370	9.799.195	9.687.825	571.314	8.094.135
			182.491	2.516.906	636.766	32.200.306	31.563.540	2.519.753	27.260.525

## Noter til balancen pr. 31. december

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 17. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	962.985	912.321
Fjernvarmeomkostning	672.965	597.157
	290.020	315.164
Note 18. Øvrig gæld		
Afsat el november og december	0	0
Skyldige feriepenge	0	52.698
Skyldig A-skat, ATP mv.	117.133	61.390
Øvrige gældsposter	1.292.373	519.848
	1.409.506	633.936

## Note 19. Eventualforpligtelser

## Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 41.004.000 til sikkerhed for realkreditlån.  
skjul

## Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne solidarisk for den i ejendommen indestående

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 1.000.000.

## Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikkemedlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt.

## Noter

## Note 20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

## Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v., er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.21	31.12.22	31.12.23	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	32.913	32.913	435	32.913
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	170	170	2	170
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	68	68	1	68
B6	I alt	33.151	33.151	438	33.151

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1967
D2	Ejendommens opførelsesår	1929-1931

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, dog ikke udover kr. 5.000,00 pr. andelshaver, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres andel for forpligtelser foreningen vedrørende.		

## Noter

## Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
	Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.23 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		675.000.000	20.361	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.23 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		65.800.000	1.985	
	Forklaring på udregning			Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			9,7	
	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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	
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	1.375.660	x 12	/ 32.913	502
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 32.913	0
H3	Boliglejeindtægter	9.110	x 12	/ 32.913	3



## Noter

## Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels- m <sup>2</sup> de sidste tre år	106	166	176

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.782	Andelsværdi på balancedagen (note ) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	702	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	16.484	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	37	56	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	102	24	38
M3	Vedligeholdelse i alt	140	81	75

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93,8

## Noter

## Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	76	76	76

## Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2023, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel (B1+B2)	Kr. pr. m <sup>2</sup> total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.584	14.479
Valuarvurdering	20.509	20.361
Anskaffelsessum (kostpris)	298	296
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	702	697
Foreslået andelsværdi	15.782	15.669
Reserver uden for andelsværdi	1.999	1.985
		Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup> (B1+B2)		499
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup> (B3)		611
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup> (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		18
Øvrige omkostninger		62
Finansielle poster, netto		2
Afdrag		18
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96

## Noter

### Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.1:

		KR.
Foreningens egenkapital		586.204.869
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	675.000.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-675.000.000	0
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	-71.079.672
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	31.563.540	
Prioritetsgæld, kursværdi	-27.260.525	4.303.015
		519.428.212
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2023, pr. m <sup>2</sup> =	<u>519.428.212</u> 32.913,00	15.781,8556
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. marts 2023)		15.529,4723

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

## Noter

Note 22. Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER PR. 31. DECEMBER 2023 TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN AST

## Grundlæggende oplysninger om andelsforeningen

A1	Navn	Andelsboligforeningen AST
A2	Adresse	c/o ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S
A3	CVR-nr.	63 71 49 17

## Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

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

		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	675.000.000	20.361
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	65.800.000	1.985

## Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år

H1	Boligafgift	502
----	-------------	-----

## Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	15.782
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	702
K3	Teknisk andelsværdi	16.484

## Vedligeholdelse

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94
---	--	----