

ØENS Ejendomsadministration A/S
Lergravsvej 59, 1. th.
2300 København S
Tlf.: (+45) 3246 4646

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

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 til 31. december 2025

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. januar 2025 til 31. december 2025	
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, 1. th. 2300 København S
	CVR-nr.: 63 71 49 17 Stiftet: 1967 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemmeside: www.abast.dk
	Matr. nr: 2575, 2709 og 2715 Landsejerlav: Brønshøj
Bestyrelse	Peter Hallberg Stig Sande Kjær Thomas Haugaard Steen Vitoft Brian Høvisch Lykkegaard Steen Thøgersen Peter Krogh
Administration	ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59, 1. th. 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 2025 til 31. december 2025 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 2025, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025.

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 24. februar 2026

Bestyrelse:

Peter Hallberg
Formand

Stig Sande Kjær
Bestyrelsesmedlem

Thomas Haugaard
Bestyrelsesmedlem

Steen Vitoft
Bestyrelsesmedlem

Brian Høvisch Lykkegaard
Bestyrelsesmedlem

Steen Thøgersen
Bestyrelsesmedlem

Peter Krogh
Bestyrelsesmedlem

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen AST har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. 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 24. februar 2026

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 2025 til 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025 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 revisors 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 resultatopgørelsen. 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 24. februar 2026

M2&Co.

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 33231

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 fremførsel, 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 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 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.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025

		Budget 2026 (ej revideret)	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	KR.	KR.	KR.	KR.
Indtægter					
Boligaft		17.511.000	17.511.351	17.500.000	16.674.910
Lejeindtægter	1	179.400	172.249	155.600	166.639
Øvrige indtægter	2	622.100	665.684	619.200	648.675
Indtægter i alt		18.312.500	18.349.284	18.274.800	17.490.224
Omkostninger					
Ejendomsskat og forsikringer	3	4.435.000	4.285.879	4.304.000	4.176.745
Forbrugsafgifter	4	1.537.500	1.531.561	1.532.000	1.451.602
Renholdelse	5	2.644.500	2.547.220	2.485.200	2.265.329
Vedligeholdelse, løbende	6	3.512.000	2.831.128	3.719.000	3.085.416
Genopretning og renovering	7	1.000.000	12.376.982	18.533.334	6.241.059
Administrationsomkostninger	8	1.052.000	999.024	974.500	989.350
Øvrige foreningsomkostninger	9	206.500	221.683	200.000	226.086
Afskrivninger inventar m.v.		0	0	0	0
Omkostninger i alt		14.387.500	24.793.477	31.748.034	18.435.587
Resultat før finansielle poster		3.925.000	-6.444.193	-13.473.234	-945.363
Finansielle indtægter		0	124.744	150.000	131.573
Finansielle omkostninger	10	918.000	1.509.925	1.378.000	223.301
Finansielle poster, netto		918.000	1.385.181	1.228.000	91.728
Resultat før skat		3.007.000	-7.829.374	-14.701.234	-1.037.091
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Regulering af skat tidligere år		0	0	0	22
Årets resultat		3.007.000	-7.829.374	-14.701.234	-1.037.113
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		0	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		3.010.000	2.978.396	3.100.000	2.519.753
Overført restandel af årets resultat		-3.000	-10.807.770	-17.801.234	-3.556.866
Disponeret i alt		3.007.000	-7.829.374	-14.701.234	-1.037.113

Balance pr. 31. december

		2025	2024
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj Dagsværdi iht. valuarvurdering af 7. januar 2026 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 480.000.000	11	751.340.000	706.000.000
Ejendoms kontor		160.000	160.000
Maskiner og kontorudstyr	11	0	0
Materielle anlægsaktiver		751.500.000	706.160.000
Restancer, andelshavere		3.441	2.592
Periodeafgrænsningsposter		297.804	1.113.776
Andre tilgodehavender	12	114.989	652.759
Mellemregning med internetregnskabet	14	0	0
Tilgodehavender		416.234	1.769.127
Likvide beholdninger	15	6.727.858	4.298.320
Omsætningsaktiver		7.144.092	6.067.447
Aktiver		758.644.092	712.227.447

Balance pr. 31. december

		2025	2024
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		1.326.676	1.326.676
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		618.292.526	579.086.512
Overført resultat m.v.		43.024.192	38.553.566
		662.643.394	618.966.754
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		2.500.000	5.800.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		45.400.000	54.400.000
Andre reserver		47.900.000	60.200.000
Egenkapital		710.543.394	679.166.754
Indvendig vedligeholdelse		47.796	43.715
Hensatte forpligtelser		47.796	43.715
Prioritetsgæld	16	40.497.918	26.573.366
Langfristede gældsforpligtelser		40.497.918	26.573.366
Prioritetsgæld	16	2.831.618	2.522.615
Deposita og fast forudbetalt leje		30.836	30.836
Uafsluttet varmeregnskab	17	379.496	236.560
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		460.180	340.523
Mellemregning beboere		17.297	10.624
Mellemregning andelssalg		2.426.825	1.138.914
Mellemregning med antenneregnskabet	13	0	0
Skyldig selskabsskat		0	0
Øvrig gæld	18	1.408.732	2.163.540
Kortfristede gældsforpligtelser		7.554.983	6.443.612
Gældsforpligtelser		48.052.902	33.016.978
Passiver		758.644.092	712.227.447
Eventualforpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

Egenkapitaloppgørelse

	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 2025	1.326.676	579.086.512	38.553.566	618.966.754	5.800.000	54.400.000	60.200.000	679.166.754
Årets værdiregulering ejendom	0	39.206.014	0	39.206.014	0	0	0	39.206.014
Ændring i dagsværdi rentesikring	0	0	0	0	0	0	0	0
Overført til andre reserver	0	0	3.300.000	3.300.000	-3.300.000	0	-3.300.000	0
Anvendt af reserve til vedligeholdelse	0	0	9.000.000	9.000.000	0	-9.000.000	-9.000.000	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag	0	0	2.978.396	2.978.396	0	0	0	2.978.396
Rest af årets resultat	0	0	-10.807.770	-10.807.770	0	0	0	-10.807.770
Saldo pr. 31. december 2025	1.326.676	618.292.526	43.024.192	662.643.394	2.500.000	45.400.000	47.900.000	710.543.394

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Realiseret 2024
	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter		
Boligleje	107.544	103.848
Kælderleje	49.994	50.214
Indgået vedr. hjørnealtaner	14.711	12.577
	172.249	166.639
 Note 2. Øvrige indtægter		
Overtagelsesgebyrer	71.899	88.317
Vaskeriindtægter	517.760	489.767
Lønrefusioner mv.	16.344	0
Indtægt, ladestandere	10.668	7.630
Andre indtægter (inkl. fremlejeafgift)	44.932	58.957
Indvendig vedligeholdelse, §117	4.081	4.004
	665.684	648.675
 Note 3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat samt renovationsafgift	3.747.421	3.680.344
Brandalarm/tilsyn	0	4.017
Forsikringer	538.458	492.384
	4.285.879	4.176.745
 Note 4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	1.197.875	1.152.651
Elforbrug fællesarealer	333.686	298.951
	1.531.561	1.451.602
 Note 5. Renholdelse		
Lønninger (personale)	1.932.198	1.600.551
Renholdelse m.v. (herunder trappevask)	260.717	265.214
Gartner (ekstern assistance)	248.501	251.199
Vinduespolering	44.989	44.237
Øvrig renholdelse	34.467	17.112
Snerydning/vejsalt	0	15.183
Annoncering/jobopslag	0	10.055
Frikøb af personale	0	31.250
Arbejdstøj	26.348	30.528
	2.547.220	2.265.329

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Realiseret 2024
	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende		
Murer (bl.a. overliggere til porte)	413.849	1.161.288
Tømrer og snedker (regulering/kreditnota vedr. 2024)	-23.748	391.959
Elektriker (bl.a. ny vaskekælder)	107.317	90.548
Blikkenslager/VVS (bl.a. ny vaskekælder samt tagnedløb)	249.019	131.954
Maler (bl.a. kælder Anneberg samt skure)	381.856	40.098
Varmeanlæg	48.369	61.443
Låsesmed (porte og pumper mv.)	67.496	136.790
Glarmester samt udskiftning af ruder	0	2.713
Kloakarbejde (bl.a. udskiftning af pumper)	96.294	161.257
Drift af maskiner	47.498	38.112
Vedligeholdelse fællesarealer (bl.a. rensning af fliser)	413.684	344.016
Gård- og haveanlæg	30.041	210.906
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	42.496	33.593
Selvrisiko	6.192	3.282
Skadedyrsbekæmpelse	5.378	15.277
Skimmelsanering mv.	329.654	0
Teknisk rådgivning/ingeniør/arkitekt	107.289	235.769
Individuelle forbrugsmålere	463.625	5.567
Frikøbte vinduer - Annebergvej 9	20.982	0
Øvrig vedligeholdelse	23.837	20.844
	2.831.128	3.085.416
Note 7. Genopretning og renovering		
Strømpeforing	16.000	248.827
Asbestsag/asbestsanering	68.058	217.625
Øvrige udgifter til genopretning	24.950	0
Ophugning af gulv	0	25.054
Vandskade - tagterrasser	0	136.414
Vinduesprojekt	18.401.960	8.419.708
Vinduesprojekt - forbedringsdel (1/3)	-6.133.986	-2.806.569
	12.376.982	6.241.059

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Realiseret 2024
	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	559.290	548.324
Administrator, deltagelse i bestyrelsesmøder mv.	61.975	43.313
Revision	55.750	54.000
Regnskabsmæssig assistance samt deltagelse i møder	28.125	27.750
Valuarvurdering	39.563	35.500
Advokat	71.782	76.300
IT Abonnement/IT-support	59.926	0
Småanskaffelser (IT udgifter)	22.547	68.089
Gebyrer og PBS	54.520	56.427
Kontorholdsartikler	7.500	22.339
Repræsentation (gaver og blomster)	2.935	2.708
Telefon, internet og hjemmeside	10.984	13.531
Diverse	24.127	41.069
	999.024	989.350
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	138.103	146.602
Møder og generalforsamlinger	76.208	64.051
Årets afskrivning på antenne- og internetregnskab	7.372	15.433
	221.683	226.086
Note 10. Finansielle omkostninger		
Amortisering af kurstab på obligationslån mv.	82.952	53.434
Prioritetsrenter og bidrag	1.297.714	169.823
Låneomkostninger	129.075	0
Øvrige renter	184	44
	1.509.925	223.301

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	121.765.794	9.820.427			1.070.885
Tilgang (igenværende vinduesprojekt)	6.133.986	0			0
Afgang	0	0			0
Kostpris pr. 31. december	127.899.780	9.820.427			1.070.885
Opskrivninger pr. 1. januar	579.086.512	0			0
Årets opskrivning	39.206.014	0			0
Tilbageført opskrivning	0	0			0
Opskrivninger pr. 31. december	618.292.526	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	746.192.306	5.147.694			0
	751.340.000				

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 7. januar 2026 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Torben Lund. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 751.500.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,50 pct. inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedets udviklingen 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. 133.047.474.

Noter til balancen pr. 31. december

	2025	2024
	KR.	KR.
Note 12. Andre tilgodehavender		
Forsikringssager, igangværende	53.268	26.100
Udlæg for beboere - vinduesprojekt	0	603.278
Øvrige tilgodehavender	61.721	23.381
	114.989	652.759
 Note 13. Mellemregning med antenneregnskabet		
Indbetalt, kabel TV	1.151.668	1.131.942
Til rådighed	1.151.668	1.131.942
 Anvendt:		
Kabel TV og Copy-dan	1.151.600	1.185.429
Årets afskrivning	68	-15.433
Anvendt i alt	1.151.668	1.169.996
 Mellemregning	0	-38.054
 Note 14. Mellemregning med internetregnskabet		
Saldo primo	0	0
Indbetalt	413.600	422.025
Udgift til Fiberby	-421.040	-420.945
Årets afskrivning	7.440	-1.080
	0	0
 Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter og aftalekonto	6.727.858	4.298.320
	6.727.858	4.298.320

Noter til balancen

Note 16. Prioritetsgæld pr. 31. december 2025

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Nominel 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	90,680	9,5	76.917	1.948.439	433.999	18.504.233	18.070.234	1.948.439	16.779.638
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 0,5 pct p.a., konvertibelt oprindelig kr. 11.778.000.	83,830	14,5	80.214	574.176	98.380	8.653.705	8.555.325	574.176	7.254.400
Realkredit Danmark A/S, kontantlån. Pålydende rente 4,0 pct p.a., konvertibelt oprindelig kr. 17.039.923,47.	99,870	29,1	1.140.585	455.781	49.667	16.753.644	16.703.977	309.002	16.867.522
			1.297.715	2.978.396	582.045	43.911.582	43.329.536	2.831.618	40.901.560

Foreningen har foretaget delindfrielse af "vindueslånet" (oprindeligt kr. 27.129.000) med kr. 10.000.000 ultimo 2025, hvorved hovedstolen er reduceret til kr. 17.039.923.

Noter til balancen pr. 31. december

	2025	2024
	KR.	KR.
Note 17. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.067.791	999.465
Fjernvarmeomkostning	688.295	762.905
	379.496	236.560
Note 18. Øvrig gæld		
Skyldige feriepenge	781	692
Skyldig A-skat, ATP mv.	123.511	123.196
Øvrige gældsposter	1.284.440	2.039.652
	1.408.732	2.163.540

Note 19. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 56.809.553 til sikkerhed for realkreditlån.

I forbindelse med gennemførelse af vinduesprojekt i 2024 og 2025 har foreningen valgt at udskifte samtlige vinduer i foreningens ejendom. Dette gælder også i fem lejligheder, som selv har fået udskiftet vinduer for egen regning, og som vil skulle afregnes som en individuel forbedring ved fraflytning. Foreningen har påtaget sig forpligtelsen at skulle afregne for restværdien af denne individuelle forbedring i takt med at disse andelshavere måtte fraflytte deres lejlighed. Da et eventuelt fraflytningstidspunkt ikke kendes, kan beløbet ikke opgøres, men pr. 31/12-2025 udgør forpligtelsen ca. t.kr. 62.

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. 5.000.000.

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. Nøgletallene tager udgangspunkt i arealerne ifølge BBR. BBR's opgørelse af arealer har ikke decimaler, hvorfor disse arealer afviger fra foreningens egne arealopgørelser.

Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.23	31.12.24	31.12.25	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	32.913	32.913	431	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	434	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	
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	7. januar 2026		
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	751.500.000	22.669	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:			
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	47.900.000	1.445	
	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	6,4		
	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 eiendom?			X

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	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 ²
H1	Boligafgift	1.459.301	x 12	/ 32.913	532
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 32.913	0
H3	Boliglejeindtægter	9.110	x 12	/ 32.913	3

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels- m2 de sidste tre år	176	-32	-238

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	18.047	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	1.243	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	19.290	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	37	93	85
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	38	188	373
M3	Vedligeholdelse i alt	75	281	459

Noter

Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	76	77	90

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2025, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² andel (B1+B2)	Kr. pr. m ² total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.584	14.479
Valuarvurdering	22.833	22.669
Anskaffelsessum (kostpris)	298	296
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.243	1.234
Foreslået andelsværdi	18.047	17.918
Reserver uden for andelsværdi	1.455	1.445
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ² (B1+B2)		532
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ² (B3)		633
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ² (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		52
Øvrige omkostninger		33
Finansielle poster, netto		5
Afdrag		10
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95

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		662.643.394
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	751.500.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-751.500.000	0
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	-71.079.672
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	43.329.536	
Prioritetsgæld, kursværdi	-40.901.560	2.427.977
		593.991.699
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2025, pr. m ² =	$\frac{593.991.699}{32.981,86}$	18.009,6483
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den)		16.738,8815

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 21. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme.

Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen.

Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.

Nye andelshavere (købere) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen.