

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 2024 til 31. december 2024

## INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. januar 2024 til 31. december 2024	
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: <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 Anita Lerche 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 2024 til 31. december 2024 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 2024, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024.

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 25. februar 2025

Bestyrelse:

Peter Hallberg  
formand

Carsten Holt

Thomas Haugaard

Steen Vitoft

Anita Lerche

Steen Thøgersen

Peter Krogh

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen AST har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. 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 25. februar 2025

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 2024 til 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 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 aflægges 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 25. februar 2025

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 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 2024 til 31. december 2024

		Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	KR.	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>					
Boligafgift		17.500.000	16.674.910	16.507.927	16.426.060
Lejeindtægter	1	155.600	166.639	174.000	169.394
Øvrige indtægter	2	619.200	648.675	596.000	599.818
Indtægter i alt		18.274.800	17.490.224	17.277.927	17.195.272
<b>Omkostninger</b>					
Ejendomsskat og forsikringer	3	4.304.000	4.176.745	4.085.000	3.920.818
Forbrugsafgifter	4	1.532.000	1.451.602	1.300.000	1.311.681
Renholdelse	5	2.485.200	2.265.329	2.300.000	2.269.779
Vedligeholdelse, løbende	6	3.719.000	3.079.849	3.000.000	1.239.665
Genopretning og renovering	7	18.533.334	6.241.059	1.000.000	1.261.478
Administrationsomkostninger	8	974.500	989.350	1.000.000	976.662
Øvrige foreningsomkostninger	9	200.000	226.086	215.000	185.150
Afskrivninger inventar m.v.		0	0	0	0
Omkostninger i alt		31.748.034	18.430.020	12.900.000	11.165.233
Resultat før finansielle poster		-13.473.234	-939.796	4.377.927	6.030.039
Finansielle indtægter		150.000	131.573	30.000	18.933
Finansielle omkostninger	10	1.378.000	223.301	300.000	234.739
Finansielle poster, netto		1.228.000	91.728	270.000	215.806
Resultat før skat		-14.701.234	-1.031.524	4.107.927	5.814.233
Skat af årets resultat		0	0	8.000	8.096
Regulering af skat tidligere år		0	22	0	339
Årets resultat		-14.701.234	-1.031.546	4.099.927	5.805.798
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>					
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		0	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		3.100.000	2.519.753	2.688.321	2.516.906
Overført restandel af årets resultat		-17.801.234	-3.551.299	1.411.606	3.288.892
Disponeret i alt		-14.701.234	-1.031.546	4.099.927	5.805.798

## Balance pr. 31. december

		2024	2023
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj Dagsværdi iht. valuarvurdering af 4. februar 2025 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 480.000.000	11	706.000.000	675.000.000
Ejendoms kontor		160.000	160.000
Maskiner og kontorudstyr	11	0	0
Materielle anlægsaktiver		706.160.000	675.160.000
Restancer, andelshavere		2.592	59.909
Periodeafgrænsningsposter		1.113.776	870.318
Andre tilgodehavender	12	652.759	75.958
Mellemregning med antenneregnskabet	13	0	0
Mellemregning med internetregnskabet	14	0	0
Tilgodehavender		1.769.127	1.006.185
Likvide beholdninger	15	4.298.320	17.938.596
Omsætningsaktiver		6.067.447	18.944.781
Aktiver		712.227.447	694.104.781

## Balance pr. 31. december

		2024	2023
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		1.326.676	1.326.676
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		579.086.512	550.893.081
Overført resultat m.v.		38.553.566	33.985.112
		618.966.754	586.204.869
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		54.400.000	60.000.000
Andre reserver		60.200.000	65.800.000
Egenkapital		679.166.754	652.004.869
Indvendig vedligeholdelse		43.715	39.711
Hensatte forpligtelser		43.715	39.711
Prioritetsgæld	16	26.573.366	29.043.787
Langfristede gældsforpligtelser		26.573.366	29.043.787
Prioritetsgæld	16	2.522.615	2.519.753
Deposita og fast forudbetalt leje		30.836	30.836
Uafsluttet varmeregnskab	17	236.560	290.020
Afsluttet varmeregnskab		0	373.382
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		340.523	359.532
Mellemregning beboere		10.624	144.818
Mellemregning andelssalg		1.138.914	7.880.471
Skyldig selskabsskat		0	8.096
Øvrig gæld	18	2.163.540	1.409.506
Kortfristede gældsforpligtelser		6.443.612	13.016.414
Gældsforpligtelser		33.016.978	42.060.201
Passiver		712.227.447	694.104.781
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	Overført 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 2024	1.326.676	550.893.081	33.985.112	586.204.869	5.800.000	60.000.000	65.800.000	652.004.869
Årets værdiregulering ejendom	0	28.193.431	0	28.193.431	0	0	0	28.193.431
Ændring i dagsværdi rentesikring	0	0	0	0	0	0	0	0
Overført til andre reserver	0	0	0	0	0	0	0	0
Anvendt af reserve til vedligeholdelse	0	0	5.600.000	5.600.000	0	-5.600.000	-5.600.000	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag	0	0	2.519.753	2.519.753	0	0	0	2.519.753
Rest af årets resultat	0	0	-3.551.299	-3.551.299	0	0	0	-3.551.299
Saldo pr. 31. december 2024	1.326.676	579.086.512	38.553.566	618.966.754	5.800.000	54.400.000	60.200.000	679.166.754

## Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Realiseret 2023
	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter		
Boligleje	103.848	103.848
Kælderleje	50.214	51.734
Indgået vedr. hjørnealtaner	12.577	13.812
	166.639	169.394
Note 2. Øvrige indtægter		
Overtagelsesgebyrer	88.317	89.428
Vaskeriindtægter	489.767	478.793
Salg af el, ladestandere	7.630	0
Andre indtægter (inkl. fremlejeafgift)	58.957	28.055
Indvendig vedligeholdelse, §117	4.004	3.542
	648.675	599.818
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat samt renovationsafgift	3.680.344	3.462.633
Brandalarm/tilsyn	4.017	0
Forsikringer	492.384	458.185
	4.176.745	3.920.818
Note 4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	1.152.651	960.395
Elforbrug fællesarealer (2023; incl. byggestrøm)	298.951	351.286
	1.451.602	1.311.681
Note 5. Renholdelse		
Lønninger (personale)	1.600.551	1.675.857
Renholdelse m.v. (herunder trappevask)	265.214	263.829
Gartner (ekstern assistance)	251.199	249.580
Vinduespolering	44.237	43.799
Øvrig renholdelse	17.112	10.195
Snerydning/vejsalt	15.183	0
Annoncering/jobopslag	10.055	0
Frikøb af personale	31.250	0
Arbejdstøj	30.528	26.519
	2.265.329	2.269.779



## Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Realiseret 2023
	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende		
Murer (bl.a. stikdræn, sokler og oppudsning kælder)	1.161.288	193.625
Tømrer og snedker (bl.a. brandsikring i kælderrum og containerindhegnin)	391.959	149.933
Elektriker	90.548	117.637
Blikkenslager/VVS	131.954	141.740
Maler	40.098	71.759
Varmeanlæg	61.443	35.940
Låsesmed (porte og pumper mv.)	136.790	44.859
Glarmester samt udskiftning af ruder	2.713	2.291
Kloakarbejde (bl.a. skybrudssikring)	161.257	58.641
Drift af maskiner	38.112	50.475
Vedligeholdelse fællesarealer (bl.a. ny legeplads)	344.016	69.879
Inventar m.v.	0	9.688
Gård- og haveanlæg	210.906	98.950
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	33.593	3.537
Selvrisiko	3.282	12.583
Udgifter lejelejlighed	0	3.498
Skadedyrsbekæmpelse	15.277	18.031
Skimmelsanering mv.	0	0
Tagarbejde/inddækninger på kviste	0	13.508
Teknisk rådgivning/ingeniør/arkitekt	235.769	122.690
Øvrig vedligeholdelse	20.844	20.401
	3.079.849	1.239.665
Note 7. Genopretning og renovering		
Strømpeføring	248.827	570.761
Vandskade	0	97.303
Asbestsag/asbestsanering	217.625	224.450
Ladestandere	0	204.303
Ophugning af gulv	25.054	0
Vandskade - tagterrasser	136.414	0
Vinduesprojekt	8.419.708	164.661
Vinduesprojekt - forbedringsdel (1/3)	-2.806.569	0
	6.241.059	1.261.478

## Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Realiseret 2023
	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	548.324	537.572
Administrator, deltagelse i bestyrelsesmøder mv.	43.313	63.675
Revision	56.000	54.000
Regnskabsmæssig assistance samt deltagelse i møder	25.750	24.375
Valuarvurdering	35.500	35.000
Advokat	76.300	20.825
Småanskaffelser og kontormaskiner (ny printer samt IT udstyr)	68.089	130.642
Gebyrer og PBS	56.427	45.864
Kontorholdsartikler	22.339	12.266
Repræsentation (gaver og blomster)	2.708	841
Telefon, internet og hjemmeside	13.531	19.218
Diverse	41.069	32.384
	989.350	976.662
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	146.602	133.704
Møder og generalforsamlinger	64.051	45.239
Årets afskrivning på antenne- og internetregnskab	15.433	6.207
	226.086	185.150
Note 10. Finansielle omkostninger		
Amortisering af kurstab på obligationslån mv.	53.434	52.159
Prioritetsrenter og bidrag	169.823	182.491
Øvrige renter	44	89
	223.301	234.739

## 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 (igenværende vinduesprojekt)	2.806.569	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris pr. 31. december	121.765.794	9.820.427	1.070.885
Opskrivninger pr. 1. januar	550.893.081	0	0
Årets opskrivning	28.193.431	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	579.086.512	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	700.852.306	5.147.694	0
	706.000.000		

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 4. februar 2025 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Torben Lund. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 706.000.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,60 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. 126.913.488.

## Noter til balancen pr. 31. december

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 12. Andre tilgodehavender		
Forsikringsager, igangværende	26.100	18.326
Udlæg for beboere - vinduesprojekt	603.278	0
Øvrige tilgodehavender	23.381	57.632
	652.759	75.958
Note 13. Mellemregning med antenneregnskabet		
Overført fra året før	0	0
Indbetalt, kabel TV	1.131.943	1.182.914
Til rådighed	1.131.943	1.182.914
Anvendt:		
Kabel TV og Copy-dan	1.147.376	1.185.429
Copy-dan	0	0
Administration	0	0
Årets afskrivning	-15.433	-2.515
Anvendt i alt	1.131.943	1.182.914
Mellemregning	0	0
Note 14. Mellemregning med internetregnskabet		
Saldo primo	0	-602
Indbetalt	422.025	424.733
Udgift til Fiberby	420.945	427.823
Årets afskrivning	-1.080	3.692
	0	0
Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter og aftalekonto	4.298.320	17.938.596
	4.298.320	17.938.596

## Noter til balancen

## Note 16. Prioritetsgæld pr. 31. december 2024

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	89,300	10,5	84.515	1.948.439	479.697	20.452.672	19.972.975	1.948.439	18.264.235
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 0,5 pct p.a., konvertibelt oprindelig kr. 11.778.000.	84,440	15,5	85.308	571.314	104.875	9.227.881	9.123.006	574.176	7.792.022
			169.823	2.519.753	584.572	29.680.553	29.095.981	2.522.615	26.056.257

Der er primo 2025 optaget nyt realkreditlån relateret til vinduesprojektet på nominelt kr. 27.129.000.

## Noter til balancen pr. 31. december

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 17. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	999.465	962.985
Fjernvarmeomkostning	762.905	672.965
	236.560	290.020
Note 18. Øvrig gæld		
Skyldige feriepenge	692	0
Skyldig A-skat, ATP mv.	123.196	117.133
Øvrige gældsposter	2.039.652	1.292.373
	2.163.540	1.409.506

## Note 19. Eventualforpligtelser

## Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 41.004.000 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. 31/12-2024 udgør forpligtelsen ca. t.kr. 83.

## 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:

		31.12.22	31.12.23	31.12.24	
		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	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		
	Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.24 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		706.000.000	21.296	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.24 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		60.200.000	1.816	
	Forklaring på udregning			Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			8,5	
	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	1.403.174	x 12	/ 32.913	512
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)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels- m <sup>2</sup> de sidste tre år	166	176	-31

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	16.739	Andelsværdi på balancedagen (note ) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	819	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	17.558	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	37	93
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	24	38	188
M3	Vedligeholdelse i alt	81	75	281

	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)	95,3

## Noter

## Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	76	76	77

## Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2024, 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	21.450	21.296
Anskaffelsessum (kostpris)	298	296
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	819	813
Foreslået andelsværdi	16.739	16.619
Reserver uden for andelsværdi	1.829	1.816
		Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup> (B1+B2)		507
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		44
Øvrige omkostninger		43
Finansielle poster, netto		0
Afdrag		12
		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		618.966.754
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	706.000.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-706.000.000	0
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	-71.079.672
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	29.095.981	
Prioritetsgæld, kursværdi	-26.056.257	3.039.724
		550.926.806
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2024, pr. m <sup>2</sup> =	<u>550.926.806</u> 32.913,00	16.738,8815
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. april 2024)		15.781,8556

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 2024 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, 1. th. 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	706.000.000	21.296
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	60.200.000	1.816

## Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år

H1	Boligafgift	512
----	-------------	-----

## Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	16.739
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	819
K3	Teknisk andelsværdi	17.558

## Vedligeholdelse

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

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	95
---	--	----