

ANDELSBOLIGFORENINGEN ØSTRIGSGÅRDEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Østrigsgården Østrigsgade 21-25 Serbiensgade 3 2300 København S Ejendomme: Matr.nr. 1337 Sundbyøster, København CVR-nr.: 81 02 54 28 Stiftet: 1. maj 1977 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Christiansen, bestyrelsesformand Axel D`arcy Amanda Christiansen Thomas Molsbak Sune Karlsen
Administrator	Ejendomsadministrationen Andelsbo I/S Gammel Kongevej 1, 4.tv. 1610 København V
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Østrigsgården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Den supplerende beretning giver en retvisende redegørelse inden for rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2026

Bestyrelse:

Peter Christiansen
Bestyrelsesformand

Axel D`arcy

Amanda Christiansen

Thomas Molsbak

Sune Karlsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Østrigsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

København, den 9. marts 2026

Administrator:

Ejendomsadministrationen
Andelsbo I/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Østrigsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Østrigsgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens 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 foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 9. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Østrigsgården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	29	2.419
Erhvervslejemål.....	1	104
	30	2.523
Grundareal i m ²		887
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.402	11.891
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	15.483	14.845
Valuarvurdering.....	26.953	25.842
Anskaffelsessum (kostpris).....	806	773
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	-178	-171
Foreslået andelsværdi.....	23.871	22.887
Reserver uden for andelsværdi.....	3.208	3.076
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		496
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....		288
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		13 %
Øvrige omkostninger.....		71 %
Finansielle poster, netto.....		3 %
Afdrag.....		13 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		86 %

Udvikling i hovedtal

	2025	2024	2023	2022	2021
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2021 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		80,63	78,68	78,68	78,68

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Østrigsgården for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på overført resultat. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 tidligere års opskrivning, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Vaskeri.....	13 år	0 %
--------------	-------	-----

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden obligationer, der ikke forventes afhændet. Disse obligationer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten opskrivning af ejendommens værdi til dagsværdi. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Note	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....		1.199.557	1.200.000	1.199.557
Lejeindtægt, erhverv.....		30.000	30.000	30.000
Vaskeriindtægter.....		13.540	10.000	12.345
Antenneindtægter.....		74.633	80.000	76.249
Øvrige indtægter.....	1	83.264	0	3.514
INDTÆGTER.....		1.400.994	1.320.000	1.321.665
Forsikringer.....	2	-91.338	-90.000	-84.190
Grundskyld m.v.....	3	-347.131	-340.000	-326.845
Renholdelse.....	4	-106.180	-100.000	-98.761
Vedligeholdelse.....	5	-154.368	-200.000	-314.496
Administrationsomkostninger.....	6	-264.358	-290.000	-283.715
Afskrivning vaskeri.....		-5.771	-5.771	-5.771
OMKOSTNINGER.....		-969.146	-1.025.771	-1.113.778
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		431.848	294.229	207.887
Andre finansielle indtægter.....		2	0	13
Andre finansielle omkostninger.....	7	-29.852	-30.000	-32.375
Finansielle poster.....		-29.850	-30.000	-32.362
RESULTAT FØR SKAT.....		401.998	264.229	175.525
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		401.998	264.229	175.525
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets afdrag.....		77.577	77.577	75.473
Overført restandel af årets resultat.....		324.421	186.652	100.052
DISPONERET I ALT.....		401.998	264.229	175.525
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		401.998	264.229	175.525
Afdrag på prioritetsgæld.....		-77.577	-77.757	-75.473
Afskrivninger.....		5.771	5.771	5.771
LIKVIDITETSRESULTAT.....		330.192	192.243	105.823

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		65.200.000	63.400.000
Vaskeri.....		18.670	24.441
Materielle anlægsaktiver.....	8	65.218.670	63.424.441
Andre værdipapirer.....		64	86
Finansielle anlægsaktiver.....		64	86
ANLÆGSAKTIVER.....		65.218.734	63.424.527
Andre tilgodehavender.....		4.188	4.188
Periodeafgrænsningsposter.....		10.709	17.535
Varmeregnskab 2024/25.....	9	22.316	27.727
Tilgodehavender.....		37.213	49.450
Likvide beholdninger.....	10	1.438.430	2.418.811
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.475.643	2.468.261
AKTIVER.....		66.694.377	65.892.788

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud.....		689.824	689.824
Afdragsfond.....		8.149.227	8.071.650
Overført resultat.....		49.051.362	46.926.941
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		57.890.413	55.688.415
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		7.760.106	7.760.106
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		7.760.106	7.760.106
ANDRE RESERVER.....		7.760.106	7.760.106
EGENKAPITAL.....		65.650.519	63.448.521
Prioritetsgæld.....	11	773.799	853.538
Deposita og forudbetalt leje.....		19.500	19.500
Langfristede gældsforpligtelser.....		793.299	873.038
Prioritetsgæld.....	11	79.739	77.577
Mellemregning andelshavere ved salg.....		60.000	1.406.311
Anden gæld.....	12	109.999	84.699
Varmeregnskab 2023/24.....	9	821	2.642
Kortfristede gældsforpligtelser.....		250.559	1.571.229
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.043.858	2.444.267
PASSIVER.....		66.694.377	65.892.788
 Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Ansvars- og besvigelsesforsikring	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	689.824	689.824
	689.824	689.824
Afdragsfond		
Primo.....	8.071.650	7.996.177
Årets afdrag.....	77.577	75.473
	8.149.227	8.071.650
Overført resultat mv.		
Primo.....	46.926.941	45.626.889
Opskrivning ejendom.....	1.800.000	1.200.000
Rest af årets resultat.....	324.421	100.052
	49.051.362	46.926.941
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	57.890.413	55.688.415
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	7.760.106	7.760.106
	7.760.106	7.760.106
Andre reserver (ikke bunden).....	7.760.106	7.760.106
ANDRE RESERVER.....	7.760.106	7.760.106
EGENKAPITAL.....	65.650.519	63.448.521

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Ventelistegebyrer.....	4.600	0	3.514	
Diverse indtægter.....	78.664	0	0	
	83.264	0	3.514	
Forsikringer				2
Bygningsforsikring.....	75.132	81.000	66.746	
Falck.....	7.059	0	8.732	
ABF.....	9.147	9.000	8.712	
	91.338	90.000	84.190	
Grundskyld m.v.				3
Elektricitet.....	20.771	13.000	24.649	
Vandafgifter.....	94.122	95.000	94.164	
Renovation.....	101.782	102.000	90.147	
Grundskyld.....	130.456	130.000	117.885	
	347.131	340.000	326.845	
Renholdelse				4
Viceværtsservice.....	10.480	0	11.422	
Ejendomsservice.....	81.565	100.000	78.240	
Snerydning, grus og saltning.....	4.760	0	2.068	
Fjernelse af graffiti.....	9.375	0	7.031	
	106.180	100.000	98.761	
Vedligeholdelse				5
Blikkenslager.....	47.591	0	60.360	
Tømrer og snedker.....	24.621	0	15.223	
Elektriker.....	21.551	0	19.642	
Låseservice.....	76	0	1.818	
Vaskeriudgifter.....	0	0	7.818	
Glarmester.....	1.998	0	4.100	
Gårdanlæg.....	55.635	0	55.535	
Navneskilte.....	2.700	0	0	
Renovering altaner.....	196	200.000	150.000	
	154.368	200.000	314.496	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	87.164	87.000	84.625	
Revision.....	36.400	37.000	35.000	
Varmeregnskab.....	18.908	24.000	21.835	
Valuarhonorar.....	11.875	20.000	18.125	
IT omkostninger.....	0	0	4.475	
Revision vedrørende tidligere år.....	1.050	0	7.625	
Kontorartikler mv.....	609	0	163	
Kopier, porto, gebyrer m.v.....	12.471	0	11.568	
YouSee mv.....	78.406	85.000	84.846	
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	9.651	30.000	8.349	
Telefon og varme, bestyrelseslokale.....	7.824	7.000	7.104	
	264.358	290.000	283.715	
Andre finansielle omkostninger				7
Prioritetsrenter.....	29.852	30.000	32.375	
	29.852	30.000	32.375	
Materielle anlægsaktiver				8
		Grunde og bygninger	Vaskeri	
Kostpris 1. januar 2025.....		1.950.000	74.322	
Kostpris 31. december 2025.....		1.950.000	74.322	
Opskrivninger 1. januar 2025.....		61.450.000	0	
Årets opskrivninger		1.800.000	0	
Opskrivninger 31. december 2025.....		63.250.000	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025.....		0	49.881	
Årets afskrivninger		0	5.771	
Af- og nedskrivninger 31. december 2025.....		0	55.652	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....		65.200.000	18.670	

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 1.950.000 kr.

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 til kr. 65.200.000 i henhold til vurdering foretaget af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 30.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,25 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, som en køber ville stille til ejendommens afkast.

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note		
Varmeregnskab			9		
Indbetalt a conto varme.....	-42.880	-38.132			
Afholdte varmeudgifter.....	65.196	65.859			
Afregning varme.....	-821	-2.642			
	21.495	25.085			
Likvide beholdninger			10		
Nordea.....	1.405.608	2.392.504			
Danske Bank.....	13.940	15.008			
Kassebeholdning.....	18.882	11.299			
	1.438.430	2.418.811			
Prioritetsgæld			11		
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 1.571.000.....	931.115	77.577	29.852	853.538	860.806
	931.115	77.577	29.852	853.538	860.806
				2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				79.739	77.577
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				773.799	853.538
				853.538	931.115
Informationer om indregnede lån					
Lånet er et 2,5 % kontantlån med en effektiv rente på 2,7588 % og en restløbetid på 9,5 år.					
				2025 kr.	2024 kr.
Anden gæld					12
Skyldig rengøring.....				6.630	0
Skyldig revision.....				36.400	35.000
Valuar.....				15.000	20.000
Forudbetalt boligafgift.....				6.531	14.976
Diverse omkostningskreditorer.....				45.438	14.723
				109.999	84.699

NOTER**Note****Eventualposter mv.****13****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

En af foreningens andelslejligheder har modtaget tilskud fra Københavns Kommune på 64.003 kr. Såfremt ejendommen afhændes eller skifter status inden 20 år fra den 8. april 2022, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

En af foreningens andelslejligheder har modtaget tilskud fra Københavns Kommune på 75.000 kr. Såfremt ejendommen afhændes eller skifter status inden 20 år fra den 21. februar 2025, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**14**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 853 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 65.200.

Ansvars- og besvigelserforsikring**15**

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand har foreningen tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring via ABF med en forsikringssum på kr. 2.000.000.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2025		31-12-2024	31-12-2023
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	29	2.419	2.419	2.419
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	104	104	104
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	30	2.523	2.523	2.523

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1914

	Ja	Nej
E1	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2025			
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	65.200.000		25.842	
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:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.760.106		3.076	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12			

NOTER

Note

16

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	496
H2 Erhvervslejeindtægter	12
H3 Boliglejeindtægter	0

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	146	73	166

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	23.871
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-178
K3 Teknisk andelsværdi	23.693

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	53	125	61
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	53	125	61

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	30	31	32

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

17

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 57.890.413.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	1.950.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	65.200.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	30.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	37.454.175

Ejendommen blev den 27. januar 2026 vurderet af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard til en kontant handelspris på kr. 65.200.000 pr. 31. december 2025.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2025.....	57.890.413
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	65.200.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>65.200.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	853.538
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>860.806</u>
	-7.268
Byfornyelsestilskud jf. § 29 og § 5, stk. 6.....	-139.003
Foreningens formue pr. 31. december 2025.....	57.744.142

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{57.744.142}{689.824} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 83,71. (80,63 pr. 31/12 2024)

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

17

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Østrigsgade 21, st. th + 21, st. tv.....	32.768	2.742.961
Østrigsgade 21, 1. th + 21, 1. tv.....	33.907	2.838.305
Østrigsgade 21, 2. th + 21, 2. tv.....	33.907	2.838.305
Østrigsgade 21, 3. tv.....	18.521	1.550.365
Østrigsgade 21, 3. th.....	15.386	1.287.939
Østrigsgade 21, 4. tv.....	18.521	1.550.365
Østrigsgade 21, 4. th.....	15.386	1.287.939
Østrigsgade 23, st. tv.....	14.532	1.216.452
Østrigsgade 23, 1. tv/Østrigsgade 23, 1. th.....	29.633	2.480.534
Østrigsgade 23, 2. tv.....	14.532	1.216.452
Østrigsgade 23, 2. th.....	15.101	1.264.082
Østrigsgade 23, 3. tv + 4. tv.....	29.064	2.432.904
Østrigsgade 23, 4. th.....	15.101	1.264.082
Østrigsgade 23, 5. th og tv + 25,5 tv.....	41.031	3.434.644
Østrigsgade 25, 1. tv.....	14.817	1.240.309
Østrigsgade 25, 1. th.....	17.951	1.502.652
Østrigsgade 25, 2. tv + 25, 2. th.....	32.768	2.742.961
Østrigsgade 25, 3. tv + 23, 3. th.....	29.918	2.504.391
Østrigsgade 25, 3. th.....	17.951	1.502.652
Østrigsgade 24, tv.....	14.817	1.240.309
Østrigsgade 25 5. th.....	15.956	1.335.653
Serbiensgade 3, st. tv/Østrigsgade 25 st. th.....	29.633	2.480.534
Serbiensgade 3, st. th.....	15.671	1.311.796
Serbiensgade 3, 1. tv + 1. th.....	31.342	2.623.592
Serbiensgade 3, 2. tv + 2. th.....	31.342	2.623.592
Serbiensgade 3, 3. tv + 3. th.....	31.342	2.623.592
Serbiensgade 3, 4. tv + Østrigsgade 25. 4. th.....	33.052	2.766.734
Serbiensgade 3, 4 th.....	16.241	1.359.510
Serbiensgade 3, 5. tv + 5. th.....	29.633	2.480.534
	689.824	57.744.142

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2026 kr.	Regnskab 2025 kr.
Boligafgift.....	1.200.000	1.199.557
Lejeindtægter.....	30.000	30.000
Vaskeriindtægter.....	11.000	13.540
Antenneindtægter.....	76.000	74.633
Øvrige indtægter.....	20.000	83.264
Indtægter.....	1.337.000	1.400.994
Administrationsomkostninger.....	-280.000	-264.358
Vedligeholdelse.....	-200.000	-154.368
Forsikringer.....	-100.000	-91.338
Grundskyld m.v.....	-365.000	-347.131
Renholdelse.....	-115.000	-106.180
Afskrivninger.....	-5.711	-5.771
Andre finansielle indtægter.....	0	2
Andre finansielle omkostninger.....	-28.000	-29.852
Omkostninger.....	-1.093.711	-998.996
ÅRETS RESULTAT.....	243.289	401.998
Afdrag på prioritetsgæld.....	-79.739	-77.577
Nettoresultat.....	163.550	324.421
Likviditetsforskydning.....	163.550	
Disponibel beholdning, primo.....	1.304.823	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.468.373	