

Avedøre Boligselskab

Regnskab for afdeling 3501-0, Avedøre Stationsby, Syd

Regnskabsår

2025

Fra

01-01-2025

Til

31-12-2025

Boligorganisation

LBF-nr.: 0259

Afdeling

LBF-nr.: 001

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: 167

Navn - adresse:

Avedøre Boligselskab

Enghavevej 81

2450 København SV

Navn - adresse:

3501-0, Avedøre Stationsby, Syd

**Bymuren 1-175, Bødkerporten 1, 5-57, 8-60,
Karetmagerporten 1-5, 7-79, 8-122, 81-135,
Rebslagerporten 1-61, 101-123,
Trædrejerporten 1-77, 4, 8, 10**

2650 Hvidovre

Navn - adresse:

Hvidovre Kommune

Hvidovrevej 278

2650 Hvidovre

Telefon: 33631000

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

www.akb.dk

CVR-nr.: 26433274

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Status: **1 - Almindeligt
driftsregnskab**

Telefon:

36393639

Fax:

E-postadresse:

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		84.058	941	1	941
Almene ungdomsboliger		2.251	76	1	76
Almene ældreboliger		702	11	1	11
1) Boligoplysninger, i alt		87.011	1.028	1	1.028
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	633	32		
	2	9.412	181		
	3	32.275	414		
	4	35.012	323		
	5	9.678	78		
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål		884	5	1 pr. påbeg. 60 m ²	15
3) Institutioner		2.583	6	1 pr. påbeg. 60 m ²	44
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		90.478	1.039		1.087

Matrikel nr. og tekst	13 A Avedøre By Avedøre		
BFE-nummer	8785658	8785658	8785658

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses- dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	1.028	87.010	15-05-1974	01-01-1974
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	1.005	84.994		
Boliger i tæt/lavt byggeri	23	2.017		

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej	Fjernvarme	Nej
Særskilte selskabs- mødelokale	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Nej	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Nej
Vandmåling, kollektiv	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Ovne	Nej
Varmemåling, individuel	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Elpaneler	Nej
Varmemåling, kollektiv	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
El-måling, individuel	Nej	Spildevand, bioværk	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
El-måling, kollektiv	Nej	Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Nej		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m ² bruttoareal på balancetidspunktet:	1.040
Dato for lejeforhøjelse:	01-01-2025
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	19,89
Forhøjelse pr. m ² i %:	1,95
Forhøjelse i alt på årsbasis:	1.671.984

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
ORDINÆR DRIFT					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	18.057.702	17.282	17.278
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	8.614.429	9.033	9.033
107	*	Vandafgift	341.832	232	203
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	3.623.294	3.233	3.465
110		Forsikringer	990.072	1.002	1.022
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	1.235.968	1.312	1.078
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	464.891	143	175
		Konto 111 i alt	1.700.859	1.455	1.253
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	4.259.234	4.368	4.595
		2. Dispositionsfond	719.594	719	734
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	4.978.828	5.087	5.329
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud			
		Konto 113 i alt			
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	20.249.314	20.042	20.305
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	11.154.482	10.942	11.600
115	*	Almindelig vedligeholdelse	2.025.828	2.280	1.380
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	12.568.072	15.307	16.973
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	12.568.072	15.307	16.973
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	2.373.939	2.617	2.718

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	2.373.939	2.617	2.718
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	696.410	680	675
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift	300.766	123	268
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	81.839	140	100
		Konto 118 i alt	1.079.015	943	1.043
119	*	Diverse udgifter	2.230.608	2.242	1.284
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	16.489.933	16.407	15.307
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	25.750.000	25.750	28.710
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)			
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse	3.700.315	3.700	4.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	600.000	600	400
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	30.050.315	30.050	33.110
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	84.847.264	83.781	86.000
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	3.336.127	3.150	2.844
		2. Renter m.v.	4.306.327	4.179	4.162
		3. Administrationsbidrag	416.395	228	361
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	8.058.849	7.557	7.367
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)			
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt			
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	6.815.943	6.817	6.832
		2. Renter m.v.	392.916	394	373

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	439.544	440	439
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	536.091	529	503
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	7.112.312	7.122	7.141
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	639.480	812	818
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	639.480	812	818
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	280.193	450	380
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	280.193	413	380
		3. Dækket af dispositionsfonden		37	
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	120.420		
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt	120.420		
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån	3.714.977	3.715	3.404
		Konto 132 i alt	3.714.977	3.715	3.404
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	216.032		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	19.222.590	18.394	17.912
139		UDGIFTER I ALT	104.069.854	102.175	103.912
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	104.069.854	102.175	103.912

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	87.892.656	87.892	89.687
		2. Almene ungdomsboliger	3.245.532	3.246	3.310
		3. Almene ældreboliger	847.488	847	864
		4. Erhverv	681.635	735	654
		5. Institutioner	2.175.465	2.148	2.175
		6. Kældre m.v.	874.788	875	235
		7. Garager/Carporte			
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	95.717.564	95.743	96.925
202	*	Renter	2.347.423	1.740	1.160
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	486.056	493	507
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	831.066	756	700
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	89.252	67	88
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	158.000	158	1.690
		ORDINÆRE INDTÆGTER	99.629.361	98.957	101.070
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	3.217.121	3.218	2.841
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	125.497		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.342.618	3.218	2.841
209		INDTÆGTER I ALT	102.971.979	102.175	103.911
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)	1.097.875		
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	104.069.854	102.175	103.911

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2025	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	284.828.173	284.670
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	15-08-2024	
		1. Kontant ejendomsværdi		
		2. Heraf grundværdi	1.987.136.000	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	284.828.173	284.670
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	123.493.380	126.855
	*	2. Bygningsrenovering m.v	87.241.438	93.985
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån	104.874.477	105.356
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	600.437.468	610.866
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	294.635	400
		2. Beboerindskud	18.200	91
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	21.876.738	19.138
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	1.275.746	1.374
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		6. Andre debitorer	604.375	89
		7. Forudbetalte udgifter	1.287.737	668
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	25.357.431	21.760
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	3.846	6
		2. Bank- og depotbeholdning	128.931	26

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	85.080.476	85.787
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	110.570.684	107.579
310		AKTIVER I ALT	711.008.152	718.445

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	59.625.091	46.564
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
403		Fælleskonto (B-ordning)	5.836.781	5.409
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	14.195.478	13.297
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	756.758	437
406	*	Andre henlæggelser	92.702	
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	80.506.810	65.707
407	*	Opsamlet resultat	2.260.797	3.517
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	82.767.607	69.224
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	106.737	3.652
Konto 408 i alt			106.737	3.652
409		Beboerindskud	6.289.395	6.289
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	278.273.718	274.728
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	284.669.850	284.669
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	123.493.380	126.855
		2. Bygningsrenovering m.v.	87.406.149	94.100
		Konto 413 i alt	210.899.529	220.955
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	9.019.831	8.856
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	9.019.831	8.856
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		5. Andre driftsstøttelån	104.874.477	105.356
		Konto 415 i alt	104.874.477	105.356
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	609.463.687	619.836
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	17.164.640	17.129
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelser		
421	*	Skyldige omkostninger	542.847	10.792
422		Mellemregning med fraflyttere		
423	*	Deposita og forudbetalt leje	1.069.371	1.463
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	18.776.858	29.384
430		PASSIVER I ALT	711.008.152	718.444
		Eventualforpligtelser:	440010	

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING					
Prioritering ved nominallån					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	3.545.535	3.546	107
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	-12.239	-12	
101.3		Administrationsbidrag	217.785	218	3
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten	-179.433		
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	4.591.965	4.592	7.431
105.2		Andel til Landsbyggefonden	9.790.809	9.184	9.737
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	18.313.288	17.528	17.278
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag	203.797	204	
104.3		- Ydelsesstøtte	51.789	42	
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	-255.586	-246	
		Nettokapitaludgifter i alt	18.057.702	17.282	17.278
107		VANDAFGIFT			
		Faste vandudgifter	272.585	232	203
		Variable vandudgifter	69.247		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 107 i alt	341.832	232	203
109		RENOVATION			
		Faste renovationsudgifter	3.575.167	3.090	3.378
		Andet, renovation	48.127	143	87
		Konto 109 i alt	3.623.294	3.233	3.465
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	3.997.083	4.015	4.183
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	23.312	23	24
		1.4 Tillægsydelse r, i alt	238.839	330	388
		Administrationsbidrag i alt	4.259.234	4.368	4.595
114		RENHOLDELSE			
		Lønninger	8.217.987	8.447	9.196
		Rengøring og vinduespolering	1.143.465	-100	-100
		Drift af maskiner	187.912	5	5
		Udryddelse af skadedyr	736.006	1.196	1.176
		Drift af ejendomskontor	869.112	1.394	1.323
		Konto 114 i alt	11.154.482	10.942	11.600
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	1.970.024	2.280	1.380
115.2		Bygning, klimaskærm	15.899		
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
115.4		Bygning, fælles indvendig			
115.5		Bygning, tekniske installationer	29.400		
115.6		Materiel	10.505		
		Konto 115 i alt	2.025.828	2.280	1.380
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	4.239.414	5.783	7.406
116.2		Bygning, klimaskærm	2.280.400	2.808	1.607
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	3.236.678	3.310	4.038
116.4		Bygning, fælles indvendig	1.409.466	1.055	372
116.5		Bygning, tekniske installationer	1.068.398	1.185	3.122
116.6		Materiel	333.716	1.166	428
		Konto 116 i alt	12.568.072	15.307	16.973

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Drift af fællesvaskeri	696.410	680	675
		Konto 118.1 i alt	696.410	680	675
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Andel i fællesfaciliteters drift	300.766	123	268
		Konto 118.2 i alt	300.766	123	268
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Drift af møde- og selskabslokaler	81.839	140	100
		Konto 118.3 i alt	81.839	140	100
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	1.079.015	943	1.043
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	486.056	493	507
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)	831.066	756	700
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	89.252	67	88
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	-327.359	-373	-252
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontingent til BL og beboerarrangementer	1.188.616	1.139	247
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	106.844	122	117
		Egen beboerrådgiver	761.782	739	750
		Andre diverse udgifter	173.366	242	170
		Konto 119 i alt	2.230.608	2.242	1.284
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	284,6		
		Samlet henlæggelse i alt	25.750.000	25.750	28.710
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 120 i alt	25.750.000	25.750	28.710
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2	21		
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Konto 124 i alt			
132		YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
132.1		Driftstabslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		Midlertidige driftslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		Beboerindskudslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		Særstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		Andre driftsstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden	3.714.977	3.715	3.404
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt	3.714.977	3.715	3.404
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion vedr. tidligere år - 1	6.175		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Korrektion vedr. tidligere år - 2	26.621		
		Korrektion vedr. el/vand/gas	183.236		
		Konto 134 i alt	216.032		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Renter af mellemregning	2.223.899	1.738	1.157
		Andre renter	3.104	2	3
		Kursregulering investerede midler	120.420		
		Konto 202 i alt	2.347.423	1.740	1.160
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter	3.217.121	3.218	2.841
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt	3.217.121	3.218	2.841
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion vedr. tidligere år - 1	120.748		
		Korrektion vedr. tidligere år - 2	4.749		
		Konto 206 i alt	125.497		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		NOTER TIL STATUS		
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	284.828.173	284.670
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	284.828.173	284.670
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Projekt		
		Saldo primo	144.194.902	145.930
		+ Forbedringsarbejder i året	-49.166	-1.735
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	144.145.736	144.195
		Indeksregulering primo	4.311.708	4.291
		+ indeksregulering i året	23.637	21
		Samlet indeksregulering ultimo	4.335.345	4.312
		Afdrag og afskrivning primo	21.651.574	18.611
		Afdrag	3.336.127	3.041
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	24.987.701	21.652
		Bogført værdi ultimo	123.493.380	126.855
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Saldo primo		
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Bogført værdi ultimo	123.493.380	126.855

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Projekt		
		Saldo primo	208.455.614	209.618
		+ Renoveringsarbejder i året		-1.162
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	208.455.614	208.456
		Indeksregulering primo	22.518.076	22.465
		+ indeksregulering i året	72.777	53
		Indeksregulering ultimo	22.590.853	22.518
		Afdrag og afskrivning primo	136.989.086	130.188
		Afdrag	6.815.943	6.801
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	143.805.029	136.989
		Bogført værdi ultimo	87.241.438	93.985
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Projekt		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		- Forbrug henlæggelser		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
		Bogført værdi ultimo	87.241.438	93.985
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året		
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning		
		Saldo ultimo konto 303.3		
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Driftsstøttelån	104.874.477	105.356
		Konto 304.5 i alt ultimo	104.874.477	105.356
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	301.170	406
		Tilgodehavende hos kommunen	-6.535	-6
		Konto 305.1 i alt	294.635	400
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	14.226.500	11.359
		El		
		Vand	7.650.238	7.779
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	21.876.738	19.138
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	1.275.746	1.374
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	1.275.746	1.374
		Heraf til inkasso		
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt		
306		VÆRDIPAPIRER		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
306/307		VÆRDIPAPIRER OG LIKVIDE BEHOLDNINGER		
		1. Aktier		
		2. Virksomhedsobligationer		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	70.523.207	
		4. Øvrige beholdninger	14.686.201	
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt	85.209.408	
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	46.563.583	36.717
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	12.568.072	13.246
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	25.750.000	22.000
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)	-120.420	1.093
		Saldo ultimo konto 401	59.625.091	46.564
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	756.758	437
		- Forbrugt i året (konto 130.2)		
		+ Årets henlæggelser (konto 123)		
		Saldo ultimo	756.758	437
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	92.702	
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo	92.702	
406.9		SPECIFIKATION HENLÆGGELSER I ALT		
		1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	20.881.719	
		2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	59.625.091	65.721
		Specifikation af henlæggelser i alt	80.506.810	65.721
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	3.516.672	1.834
		- Årets underskud (konto 210)	1.097.875	
		+ Årets overskud (konto 140)		1.683
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	158.000	
		Saldo ultimo	2.260.797	3.517
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	2.260.797	3.517
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 416 i alt		
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	10.209.152	10.182
		El		
		Vand	6.955.488	6.947
		Antenne		
		Konto 419 i alt	17.164.640	17.129
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Kreditorer	2.960.656	1.619
		Afsatte rekvisitioner	7.584.540	7.067
		Moms	-10.002.349	2.106
		Konto 421 i alt	542.847	10.792
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	262.761	642
		Forudbetalt varme		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum	806.610	821
		Forudbetalinger i alt	1.069.371	1.463
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt		

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	<p>Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 1.018.076, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2027.</p> <p>Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 2.340.596 pr. 31. december 2025.</p> <p>Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har haft større omkostninger til lån i 2025 samt flere renteudgifter.</p> <p>Henlæggelser Alle afdelingens opsparede henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2025.</p> <p>Likviditet For at afdelingens likviditet kan betegnes som god, skal mellemregningen med Avedøre Boligselskab være lige så stor, som afdelingens samlede henlæggelser i alt inklusiv det opsamlede resultat.</p> <p>Dette er tilfældet, da afdelingens likvide midler pr. 31. december 2025 er højere end de samlede henlæggelser inklusiv resultatkontoen.</p> <p>Øvrige væsentlige områder Der er anført teksten "Urevideret budget" over budgetkolonnerne. Dette betyder, at budgettet ikke er revideret af revisor, og at revisor som sådan ikke kan udtale sig eller foretage eventuelle konklusioner på budgettet. Budgettet er godkendt på afdelingsmødet, og budgettet er forelagt for, og godkendt af boligforeningens bestyrelse, i henhold til gældende regler for almene boligafdelinger.</p> <p>Årsregnskabet er aflagt i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.</p> <p>Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.</p>
By for underskrift	København
Dato for underskrift	27-05-2026
Underskrift (sign)	Morten Hellstein, og , Merry Pedersen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Avedøre Boligselskab, afdelingen Avedøre Stationsby Syd, for regnskabsåret 01. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget afdelingsmødets godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse i note til konto 406.9 præsenteret den planlagte tidsmæssige anvendelse af dels akkumulerede henlæggelser vedrørende finansiering af planlagte og periodiske vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder i henhold til godkendte vedligeholdelsesplaner mv. (konto 401) dels øvrige akkumulerede henlagte midler (konto 402-406). Oplysningerne i noten til konto 406.9 er baseret på forventninger til fremtiden, som ikke har været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. 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 afdelingens 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 afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

By for underskrift København
Dato for underskrift 27-05-2026
Underskrift/-er (sign) Pia Søndergaard, Dorthe Brandt Andersen

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning .
By for underskrift København
Dato for underskrift 27-05-2026
Underskrift/-er (sign) .Bjarne Nørgaard Kristensen,

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning .
By for underskrift København
Dato for underskrift 27-05-2026
Underskrift/-er (sign) Bjarne Nørgaard Kristensen,

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning .
By for underskrift Hvidovre
Dato for underskrift 27-05-2026

Underskrift/-er (sign) ,