



A/B Knasten  
Knasten 10 - 40 og 50 - 80  
9260 Gistrup  
CVR-nr. 30 43 35 64

# Årsrapport 2025

Administrator:  
Nordstjernens Ejendomsadministration  
Østre Havnepromenade 26  
9000 Aalborg

## Indholdsfortegnelse

### Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

### Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 23

## Foreningsoplysninger

<b>Navn</b>	A/B Knasten
<b>Beliggende</b>	Knasten 10 - 40 og 50 - 80 9260 Gistrup 4av Gistrup by, Nøvling
<b>CVR-nummer</b>	30 43 35 64
<b>Bestyrelse</b>	John Kiil, formand Morten Brøndal Mörck Viggo Jacobsen Kristian Hooge Inge Hallund Sønderby Annette Fjerbæk Claus Bertelsen
<b>Administrator</b>	Nordstjernens Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Bente Sørensen
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Forsikringselskab:</b>	Codan Forsikring
<b>Pengeinstitut:</b>	Spar Nord Bank A/S, Østeraa afdeling
<b>Varmeingeniørfirma:</b>	Varmekontrol

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for A/B Knasten.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 10. februar 2026

### Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
John Kiil, formand

\_\_\_\_\_  
Morten Brøndal Mörck

\_\_\_\_\_  
Viggo Jacobsen

\_\_\_\_\_  
Kristian Hooge

\_\_\_\_\_  
Inge Hallund Sønderby

\_\_\_\_\_  
Annette Fjerbæk

\_\_\_\_\_  
Claus Bertelsen

## Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 10. februar 2026

**Administrator:**

Nordstjernens Ejendomsadministration

---

Bente Sørensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Knasten.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Knasten for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale 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 regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

## Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 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.

Aalborg, den 10. februar 2026

### Redmark

#### Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89

---

Henrik Hougaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-NR. 16553

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Knasten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. 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. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af provision af bankgæld og kreditter.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris, og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

"Andre reserver" omfatter reservede 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 egenkapitalpost "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17.

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

## Anvendt regnskabspraksis

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 30.3 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

## Resultatopgørelse for 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.194.370	1.189.600	1.194.620
Fælleshusindtægter		9.700	8.000	8.825
Øvrige indtægter	2	2.000	0	2.000
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.206.070</b>	<b>1.197.600</b>	<b>1.205.445</b>
<b>Omkostninger</b>				
Grundskyld og forbrugsudgifter	3	511.767	511.000	453.389
Renholdelse og udenomsarealer	4	83.413	100.800	65.431
Vedligeholdelse, løbende	5	125.910	275.500	324.545
Administrations- og foreningsomkostninge	6	169.452	238.500	195.751
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>890.542</b>	<b>1.125.800</b>	<b>1.039.116</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>315.528</b>	<b>71.800</b>	<b>166.329</b>
Finansielle indtægter	7	344	0	2.393
Finansielle omkostninger	8	3.000	3.500	3.000
<b>Finansielle poster netto</b>		<b>2.656</b>	<b>3.500</b>	<b>607</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>312.872</b>	<b>68.300</b>	<b>165.722</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til reserve, vedl.fond		312.872	68.300	165.722
<b>Disponeret i alt</b>		<b>312.872</b>	<b>68.300</b>	<b>165.722</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>				
Årets resultat		312.872	68.300	165.722
<b>Likviditetsresultat i alt</b>		<b>312.872</b>	<b>68.300</b>	<b>165.722</b>

## Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	Note	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommens værdi	9	<u>31.782.057</u>	<u>31.782.057</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>31.782.057</u></b>	<b><u>31.782.057</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>31.782.057</u></b>	<b><u>31.782.057</u></b>
Andre tilgodehavender	10	0	4.900
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.631</u>	<u>14.912</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>15.631</u></b>	<b><u>19.812</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<b><u>1.290.891</u></b>	<b><u>968.501</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.306.522</u></b>	<b><u>988.313</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>33.088.579</u></b>	<b><u>32.770.370</u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		5.991.000	5.991.000
Overført resultat m.v.		24.646.962	24.646.962
		<b>30.637.962</b>	<b>30.637.962</b>
<b>Andre reserver</b>			
Vedligeholdelsesfond		2.322.007	2.009.135
<b>Andre reserver</b>		<b>2.322.007</b>	<b>2.009.135</b>
<b>Egenkapital og reserver</b>			
		<b>32.959.969</b>	<b>32.647.097</b>
Varmeregnskab	12	87.906	56.233
Vandregnskab	13	24.838	28.850
Mellemregning administrator		1.500	1.500
Øvrig gæld	14	14.367	36.691
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>128.610</b>	<b>123.274</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>128.610</b>	<b>123.274</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.088.579</b>	<b>32.770.370</b>
<b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.</b>	15		
<b>Nøgleoplysninger</b>	16		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	17		

## Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
<b>Andelsindskud</b>	<u>5.991.000</u>	<u>5.991.000</u>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	24.646.962	24.646.962
	<u>24.646.962</u>	<u>24.646.962</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>30.637.962</u>	<u>30.637.962</u>
<b>Vedligeholdelsesfond</b>		
Reserve primo	2.009.135	1.843.413
Årets bevægelse	312.872	165.722
	<u>2.322.007</u>	<u>2.009.135</u>
<b>Andre reserver</b>	<u>2.322.007</u>	<u>2.009.135</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>32.959.969</u>	<u>32.647.097</u>

## Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Indtægter, andelshavere</b>			
Fællesudgifter	1.194.370	1.189.600	1.194.620
	<b>1.194.370</b>	<b>1.189.600</b>	<b>1.194.620</b>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Handelsgebyr	2.000	0	2.000
	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>
<b>Note 3. Grundskyld og forbrugsudgifter</b>			
Grundskyld	289.097	290.000	258.193
Renovation	147.898	140.000	122.707
Forsikringer	62.732	65.000	60.107
Fællesbelysning gadelys/fælleshus	12.040	16.000	12.382
	<b>511.767</b>	<b>511.000</b>	<b>453.389</b>
<b>Note 4. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Container-leje	5.650	10.000	9.116
Snerydning og saltning	12.145	30.000	3.750
Pasning af grønne arealer	65.064	60.000	51.975
Gebyr dataløn	554	800	589
	<b>83.413</b>	<b>100.800</b>	<b>65.431</b>
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Budgetret vedligeholdelse, ej fordelt	0	175.000	0
Nyanskaffelser	10.799	10.000	12.360
Vvs	5.798	0	21.768
Elektriker	7.857	0	22.130
Murer	4.772	0	118.552
Tømrer	4.538	0	56.709
Maler	39.738	0	0
Kloak/faldstammer	6.373	0	2.419
Det grønne udvalg	13.786	50.000	50.737
Maskiner m.v.	793	0	0
Drift af fælleshus/fælleslokale	31.457	40.500	39.871
	<b>125.910</b>	<b>275.500</b>	<b>324.545</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Revision	8.875	9.500	11.000
Fordelingsregnskaber	40.076	41.000	38.216
Advokathonorar	0	20.000	5.000
Administrationshonorar	55.749	56.500	53.592
Øvrige administrationshonorarer	1.500	1.500	1.500
Betalingservicegebyr (MPS)	6.180	6.000	5.484
Kontorhold, gebyrer m.m.	11.711	12.000	10.855
Aktivitetsudvalget	3.811	20.000	10.484
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>127.902</u>	<u>166.500</u>	<u>136.130</u>
Rådgivende ingeniør	0	5.000	0
Vurderingshonorar	0	0	17.188
Bestyrelsesomkostninger	14.844	15.000	11.959
Kontingenter	9.828	12.000	9.838
Møder/arrangementer	16.877	40.000	19.472
Blomster, gaver	0	0	1.165
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>41.549</u>	<u>72.000</u>	<u>59.621</u>
	<b><u>169.452</u></b>	<b><u>238.500</u></b>	<b><u>195.751</u></b>
<b>Note 7. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter	344	0	2.393
	<b><u>344</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.393</u></b>
<b>Note 8. Finansielle omkostninger</b>			
Provision Spar Nord Bank	3.000	3.500	3.000
	<b><u>3.000</u></b>	<b><u>3.500</u></b>	<b><u>3.000</u></b>

## Noter til balance pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
<b>Note 9. Ejendommens værdi</b>		
Kostpris pr. 31. december	<u>31.782.057</u>	<u>31.782.057</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u>31.782.057</u>	<u>31.782.057</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>47.000.000</u>	<u>47.000.000</u>
<b>Note 10. Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning, salg af andele	<u>0</u>	<u>4.900</u>
	<u>0</u>	<u>4.900</u>
<b>Note 11. Likvide beholdninger</b>		
Spar Nord Bank 9280-2265704193	1.289.385	962.693
Spar Nord Bank 9280-2265736443	1.506	5.807
	<u>1.290.891</u>	<u>968.501</u>

## Noter til balance pr. 31. december 2025

### Note 11. Kassekredit Spar Nord Bank

Spar Nord Bank 9280-2265704193

Kassekredit maks. Kr. 600.000, rente 6,2% udløb 2/1-2027

### Note 12. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år

150.475 118.350

Varmeudgift

-62.569 -62.117

**87.906 56.233**

### Note 13. Vandregnskab

Opkrævet aconto vand, indeværende år

60.175 58.925

Vandudgift

-35.337 -30.075

**24.838 28.850**

### Note 14. Øvrig gæld

Skyldig A-skat, feriepenge o.lign.

138 138

Skyldige omkostninger

14.229 36.553

**14.367 36.691**

### Note 15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

#### Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 17.555.259, jf. §160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, FIt. nr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.506.472, dog maks. Pr. skade kr. 626.618

## Noter til balance pr. 31. december 2025

### Note 16. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Knasten anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	39	3.882
B6	I alt	39	3.882

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

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		X		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	18-01-2024			

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

## Noter til balance pr. 31. december 2025

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	59.250.000	15.263
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.322.007	598

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejen- domsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens 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. kvm.
H1	Boligafgift	99.531	x 12 /	3.882	308
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	3.882	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	3.882	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	113	43	81

## Noter til balance pr. 31. december 2025

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.968	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-303	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.665	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	84	32
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	24	84	32

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

## Noter til balancen for 2025

### Note 17. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi), samt foreningens vedtægter.

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet 18. januar 2024 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en periode på 48 måneder, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		<b>Kr.</b> 30.637.962
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom til valuarvurdering, fastholdt	59.250.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>31.782.057</u>	<u>27.467.943</u>
Reguleret egenkapital		<u>58.105.905</u>
Reguleret egenkapital	<u>58.105.905</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.991.000	<b><u>9,6989</u></b>

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen		<b>Kr.</b> 30.637.962
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	58.678.208	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>31.782.057</u>	<u>26.896.151</u>
Reguleret egenkapital		<u>57.534.113</u>
Reguleret egenkapital	<u>57.534.113</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.991.000	<b><u>9,6034</u></b>

### Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 9,6989

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handelsværdi	(indekseret)
			Offentlig vurdering
18	141.850	1.375.784	1.362.246
21	163.700	1.587.704	1.572.080
39	5.991.000	58.105.905	57.534.113

## Bilag til note 17

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Knasten 10	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 14	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 16	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 18	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 20	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 22	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 24	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 26	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 28	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 30	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 32	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 34	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 36A	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 36B	117 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 38A	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 38B	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 40A	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 40B	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 50A	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 50B	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 52A	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 52B	121 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 54A	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 54B	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 58	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 60	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 62	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 64	122 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 66	124 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 68	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 70	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 72	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 74	96 m <sup>2</sup>	163.700	1.587.704
Knasten 76A	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 76B	122 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 78A	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 78B	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 80A	122 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
Knasten 80B	95 m <sup>2</sup>	141.850	1.375.784
	<b>3.882 m<sup>2</sup></b>	<b>5.991.000</b>	<b>58.105.905</b>

# List of Signatures

## 2025 Årsrapport AB Knasten.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Bente Sørensen	Administrator	MitID	2026-02-11 13:57
John Kiil	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-02-13 15:01
Annette Fjerbæk	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-02-13 21:08
Viggo Jacobsen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-02-13 18:02
Inge Sønderby	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-03-04 14:01
Kristian Hooge	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-02-11 18:20
afaf4eff-977b-4a50-9d9f-329835192ecf	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-02-13 15:23
Claus Bertelsen	Næstformand På vegne af A/B Knasten (20-068)	MitID	2026-02-15 16:21
Henrik Hougaard	Statsautoriseret revisor	MitID	2026-03-04 14:10



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).  
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 1db2a5a2-18e1-4db7-b2e2-7c37aa36a962