



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN PRÆSTEVANGEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone 4,00

sig. Claus Clausen  
Dirigent

CVR-NR. 19 65 72 05

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	22
<b>Supplerende beretning</b>	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Præstevangen Præstevangen 3B 3460 Birkerød  Ejendomme: Matr.nr. 1eg, Birkerød By, Bistrup  CVR-nr.: 19 65 72 05 Stiftet: 15. september 1994 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jens Larsen, formand Hanne Lundberg, næstformand N.O. Coops Olsen Kleis Nielsen Peter Kongshøj
<b>Administrator</b>	Advokatfirmaet Claus Clausen Frederiksholms Kanal 20 1220 København K
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Præstevangen.

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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 8. april 2024

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jens Larsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Hanne Lundberg  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
N.O. Coops Olsen

\_\_\_\_\_  
Kleis Nielsen

\_\_\_\_\_  
Peter Kongshøj

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Præstevangen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. 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 2023.

København, den 8. april 2024

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Advokatfirmaet Claus Clausen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Præstevangen*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Præstevangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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**

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 regnskabsbrugere 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 8. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

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 Præstevangen 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 <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	36	2.971
Øvrige lejemål, kældre, garager mv. ....	16	541
	<b>52</b>	<b>3.512</b>

Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.483	13.098
Valuarvurdering.....	24.840	21.014
Anskaffelsessum (kostpris).....	10.493	8.876
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	12.122	10.254
Foreslået andelsværdi.....	8.321	7.039
Reserver uden for andelsværdi.....	4.551	3.850

**Kr. pr. m<sup>2</sup>**

Boligafgift i gennemsnit pr. m<sup>2</sup> andelsbolig..... 917

### Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	70 %
Øvrige omkostninger.....	10 %
Finansielle poster, netto.....	20 %
Afdrag.....	0 %
	<b>100 %</b>

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter..... 98 %

### Udvikling i hovedtal

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2019 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		3,50	3,00	2,80	2,80

**LEDELSESBERETNING****Væsentligste aktiviteter**

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Præstevangen 3 B, 3460 Birkerød.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er påvirket af vedligholdelsesandelen af udskiftning af vinduer og døre for 3.337 tkr. Under hensyntagen hertil anses årets resultat for tilfredsstillende.

*5.209 tkr Jt.  
side 12 note 6*

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Præstevangen for 2023 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 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 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.

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. 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.

### 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 en særskilt opskrivningshenlæggelse. 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 opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### 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.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"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).

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

#### Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid. Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 18, 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 "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

#### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, 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 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....		2.723.305	2.723.000	2.723.305
Øvrige indtægter.....	1	63.850	15.000	33.155
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>2.787.155</b>	<b>2.738.000</b>	<b>2.756.460</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-282.351	-276.000	-275.100
Forbrugsafgifter.....	3	-193.516	-231.000	-209.122
Renholdelse.....	4	-84.329	-51.000	-57.134
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-172.123	-500.000	-235.771
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	6	-5.208.759	-2.000.000	-247
Administrationsomkostninger.....	7	-164.200	-163.000	-142.301
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-6.105.278</b>	<b>-3.221.000</b>	<b>-919.675</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>-3.318.123</b>	<b>-483.000</b>	<b>1.836.785</b>
Andre finansielle indtægter.....		33.543	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	8	-1.580.387	-1.475.000	-1.464.660
Finansielle poster.....		-1.546.844	-1.475.000	-1.464.660
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-4.864.967</b>	<b>-1.958.000</b>	<b>372.125</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overført restandel af årets resultat.....		-4.864.967	-1.958.000	372.125
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-4.864.967</b>	<b>-1.958.000</b>	<b>372.125</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		-4.864.967	-1.958.000	372.125
Afdrag på prioritetsgæld.....		-24.976	0	0
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-4.889.943</b>	<b>-1.958.000</b>	<b>372.125</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		73.800.000	73.400.000
Facaderenovering/nye vinduer og døre.....		0	116.969
Materielle anlægsaktiver.....	9	73.800.000	73.516.969
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>73.800.000</b>	<b>73.516.969</b>
Periodeafgrænsningsposter.....	10	62.018	57.001
Varmeregnskab.....	11	0	108.880
Tilgodehavender.....		62.018	165.881
Likvide beholdninger.....		2.865.746	3.621.241
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.927.764</b>	<b>3.787.122</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>76.727.764</b>	<b>77.304.091</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelskapital.....		6.180.615	6.180.615
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		42.626.324	42.226.324
Overført resultat.....		-11.020.125	-4.662.823
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>37.786.814</b>	<b>43.744.116</b>
Prioritetsgæld.....	12	30.195.564	26.740.000
Renteswap.....	13	7.011.364	5.610.316
Langfristede gældsforpligtelser.....		37.206.928	32.350.316
Prioritetsgæld.....	12	52.460	0
Renteswap.....	13	492.025	400.737
Mellemregning andelshavere ved salg.....		746.654	632.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.689	39.340
Anden gæld.....	14	59.033	105.202
Varmeregnskab.....	11	328.448	0
Vandregnskab.....	15	23.615	21.887
Antenneregnskab.....	16	3.098	9.782
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.734.022	1.209.659
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>38.940.950</b>	<b>33.559.975</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>76.727.764</b>	<b>77.304.091</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelsværdiberegning	19		

## EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
<b>Andelskapital</b>		
Primo.....	6.180.615	6.180.615
	<b>6.180.615</b>	<b>6.180.615</b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Primo.....	42.226.324	40.326.324
Årets tilgang.....	400.000	1.900.000
	<b>42.626.324</b>	<b>42.226.324</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-4.662.822	-16.431.103
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	-1.492.336	11.396.155
Rest af årets resultat.....	-4.864.967	372.125
	<b>-11.020.125</b>	<b>-4.662.823</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>37.786.814</b>	<b>43.744.116</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>37.786.814</b>	<b>43.744.116</b>

## NOTER

	Regnskab 2023 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>1</b>
Interesseliste.....	10.200	7.000	8.000	
Overdragelsesgebyrer.....	30.000	0	0	
Opkrævet antenne.....	0	-13.000	0	
Carporte.....	18.850	18.000	19.900	
Fælleshus.....	4.800	3.000	5.255	
	<b>63.850</b>	<b>15.000</b>	<b>33.155</b>	
 <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>2</b>
Ejendomsskat.....	217.434	217.000	217.434	
Forsikringer.....	52.102	50.000	48.696	
Skadedyrsbekæmpelse.....	12.815	9.000	8.970	
	<b>282.351</b>	<b>276.000</b>	<b>275.100</b>	
 <b>Forbrugsafgifter</b>				<b>3</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	86.203	130.000	104.570	
Renovation.....	107.313	101.000	104.022	
Anden containerordning.....	0	0	530	
	<b>193.516</b>	<b>231.000</b>	<b>209.122</b>	
 <b>Renholdelse</b>				<b>4</b>
Snerydning, grus og saltning.....	84.329	51.000	57.134	
	<b>84.329</b>	<b>51.000</b>	<b>57.134</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>5</b>
Blikkenslager.....	0	0	5.183	
Tømrer og snedker.....	0	0	2.313	
Glarmester.....	1.000	0	0	
Elektriker.....	65.943	0	10.031	
Maler.....	0	0	2.997	
Varmeanlæg.....	8.126	0	39.269	
Ventilation.....	0	0	2.771	
Låseservice.....	1.825	0	0	
Småanskaffelser.....	7.433	0	13.645	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	24.030	0	30.837	
Fælleshus.....	19.947	0	18.168	
Vedligehold skure/carporte.....	0	0	24.105	
Elevatorservice.....	19.676	0	18.350	
Elevaturreparationer.....	12.229	0	49.274	
Kloakservice.....	13.759	0	18.828	
Forsikringserstatning.....	-17.247	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	15.402	500.000	0	
	<b>172.123</b>	<b>500.000</b>	<b>235.771</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>6</b>
Projekt nye vinduer og døre.....	5.208.759	2.000.000	247	
	<b>5.208.759</b>	<b>2.000.000</b>	<b>247</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>7</b>
Administration.....	59.920	59.000	58.000	
Revision.....	17.000	17.000	16.750	
Honorar for nøgleoplysninger.....	2.000	2.000	1.500	
Revision vedrørende tidligere år.....	0	0	-375	
Advokat.....	5.750	0	0	
Kontingenter/abonnemeter.....	11.072	20.000	11.333	
IT-Webhotel.....	400	0	0	
Kontorartikler mv.....	1.927	2.000	1.580	
Porto/gebyrer/stempel.....	13.767	11.000	10.339	
Tab på tilgodehavender.....	-10	0	0	
Handelsværdiurdering.....	17.500	20.000	17.500	
Målerpasning og varmeregnskab.....	29.633	24.000	23.259	
Generalforsamling, møder, gaver mv.....	5.241	8.000	2.415	
	<b>164.200</b>	<b>163.000</b>	<b>142.301</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2022 kr.	Note
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>8</b>
Renteomkostninger bank.....	0	3.000	13.106	
Prioritetsrenter.....	1.091.522	172.000	208.755	
Betaling vedrørende renteswap.....	456.740	1.300.000	1.242.799	
Låneomkostninger.....	32.125	0	0	
	<b>1.580.387</b>	<b>1.475.000</b>	<b>1.464.660</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>9</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Facaderenovering/nye vinduer og døre</b>	
Kostpris 1. januar 2023.....		31.173.676	116.969	
Tilgang.....		0	4.888.274	
Afgang (vedligeholdelsesandel).....		0	-5.005.243	
Kostpris 31. december 2023.....		<b>31.173.676</b>	<b>0</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023.....		42.226.324	0	
Årets opskrivninger.....		400.000	0	
Opskrivninger 31. december 2023.....		<b>42.626.324</b>	<b>0</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		<b>73.800.000</b>	<b>0</b>	
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 31.173.676 kr.				
		<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>				<b>10</b>
Forsikringer.....		50.631	47.945	
Abonnementer.....		9.802	3.062	
Forudbetalt el.....		1.585	5.994	
		<b>62.018</b>	<b>57.001</b>	
 <b>Varmeregnskab</b>				<b>11</b>
Indbetalt a conto varme.....		577.427	468.071	
Afholdte varmeudgifter.....		-248.242	-573.911	
EMO - Energimærkning.....		-737	-3.040	
		<b>328.448</b>	<b>-108.880</b>	

## NOTER

**Prioritetsgæld** **Note**

**12**

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit opr. 26.740.000.....	26.740.000	0	995.141	26.740.000	26.208.676
Nykredit opr. 3.533.000.....	0	24.976	96.381	3.508.024	3.581.258
	<b>26.740.000</b>	<b>24.976</b>	<b>1.091.522</b>	<b>30.248.024</b>	<b>29.789.934</b>

2023  
kr.2022  
kr.

## Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	52.460	0
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	30.195.564	26.740.000
	<b>30.248.024</b>	<b>26.740.000</b>

## Informationer om indregnede lån

Lån 1 i Nykredit er et afdragsfrit lån med en variabel rente. Lånet har en restløbetid på 14 år og 3 måneder. Der er til lånet tilknyttet en renteswap.

Lån 2 i Nykredit er et kontantlån med en rente på 5,1248 % og en restløbetid på 29 år og 9 måneder.

	2023 kr.	2022 kr.
<b>Renteswap</b>		
Renteswap Nykredit.....	7.503.389	6.011.053
	<b>7.503.389</b>	<b>6.011.053</b>

13

## Specifikation af renteswap i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt.....	492.025	400.737
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	7.011.364	5.610.316
	<b>7.503.389</b>	<b>6.011.053</b>

## Informationer om renteswap

Renteswap hos Nykredit giver en fast rente på 5,04 %, der er gældende i aftalens løbetid, indtil den 31. marts 2038.

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Anden gæld</b>			<b>14</b>
Afsat hjemmeside.....	3.204	2.853	
Afsat saltning/snerydning.....	0	39.423	
Skyldig ejendomsservice.....	28.654	46.652	
Skyldig administrator.....	2.000	500	
Diverse omkostningskreditorer.....	25.175	15.774	
	<b>59.033</b>	<b>105.202</b>	
<b>Vandregnskab</b>			<b>15</b>
Indbetalt a conto vand.....	108.520	103.640	
Afholdte vandudgifter.....	-84.905	-81.753	
	<b>23.615</b>	<b>21.887</b>	
<b>Antenneregnskab</b>			<b>16</b>
Antenne primo.....	5.614	5.614	
Afholdte serviceydelser antenne.....	-16.351	-8.792	
Antennebidrag.....	13.835	12.960	
	<b>3.098</b>	<b>9.782</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>17</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.248 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 73.800 tkr.			

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

18

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
		Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	36	2.971	2.971	2.971
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	16	541	541	541
B6	I alt	52	3.512	3.512	3.512

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligaftigten?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1995
D2	Ejendommens opførelsesår	1995

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	73.800.000	21.014	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.522.444	3.850	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	18		

## NOTER

Note

18

## Nøgleoplysninger (fortsat)

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

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	917
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	36	125	-1.637

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	8.321
K2 Gæld - omsætningsaktiver	12.122
K3 Teknisk andelsværdi	20.443

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	144	67	49
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	1.483
M3 Vedligeholdelse i alt	144	67	1.532

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	47 %
---	--	------

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	0	8

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning**

19

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 37.786.814.

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 9).....	31.173.676
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	73.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	46.000.000

Ejendommen blev den 13. januar 2024 vurderet af valuarfirmaet Sand Estate ApS til en kontant handelspris på kr. 73.800.000 pr. 31. december 2023.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital 31. december 2023.....		37.786.814
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	73.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>73.800.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	30.248.024	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>29.789.934</u>	458.090
Andre reserver.....		-13.522.444
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		<b>24.722.460</b>

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:

$$\frac{24.722.460}{6.180.615} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 4,0000, svarende til 8.321,26 kr. pr. m<sup>2</sup>.

**BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	<b>Budget 2024</b>	<b>Regnskab 2023</b>
	kr.	kr.
Boligafgift.....	2.802.734	2.723.305
Carporte.....	18.000	18.850
Fælleshus.....	5.000	4.800
Interesseliste.....	5.000	10.200
Overdragelsesgebyrer.....	10.000	30.000
<b>Indtægter.....</b>	<b>2.840.734</b>	<b>2.787.155</b>
Ejendomsskat.....	-225.000	-217.434
Forsikringer.....	-53.000	-52.102
Skadedyrskækæmpelse.....	-12.000	-12.815
Renovation.....	-175.000	-107.313
Elforbrug, fællesarealer.....	-90.000	-86.203
Renholdelse.....	-80.000	-84.329
Vedligeholdelse, løbende.....	-746.000	-172.123
Projekt nye vinduer og døre.....	0	-5.208.759
Administration.....	-61.000	-59.920
Advokat.....	0	-5.750
Revision.....	-18.000	-17.000
Honorar for nøgleoplysninger.....	-2.000	-2.000
Kontingenter/abonnementer.....	-12.000	-11.072
Målerpasning og varmeregnskab.....	-30.000	-29.633
Handelsværdiurdering.....	-18.000	-17.500
Generalforsamling, møder, gaver mv.....	-5.000	-5.241
Kontorartikler mv.....	-3.000	-1.927
Porto/gebyrer/stempel.....	-14.000	-13.767
Tab på tilgodehavender.....	0	10
IT-Webhotel.....	0	-400
Renteindtægter bank.....	50.000	33.543
Låneomkostninger.....	0	-32.125
Prioritetsrenter.....	-1.354.000	-1.091.522
Betaling vedrørende renteswap.....	-292.000	-456.740
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-3.140.000</b>	<b>-7.652.122</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>-299.266</b>	<b>-4.864.967</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-52.000	-24.976
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>-351.266</b>	<b>-4.889.943</b>
Likviditetsforskydning.....	-351.266	
Disponibel beholdning, primo.....	1.246.202	
Disponibel beholdning, ultimo.....	894.936	

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jens Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Larsen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)  
ID: a924254b-87d2-4eb1-93ef-63db446a0cba  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 14:24:11  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Claus Clausen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Ole Clausen  
Administrator  
ID: 3275af7a-882b-4e21-8946-5728307c2162  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 14:17:40  
Underskrevet med MitID

Mit 

## NO Coops

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Ole Coops Olsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)  
ID: 6e9357d8-0bc7-48e9-bbdc-99defdecae34  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 15:58:59  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Peter Kongshøj

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Kongshøj Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)  
ID: 9f4ea549-2135-4b93-8028-1bc5eb597702  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 15:43:53  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Hanne Lundberg Lundberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hanne Lundberg  
Næstformand  
På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)  
ID: 9600bd7b-2021-43f5-8fe9-0fb73d3807be  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 21:35:54  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Kleis Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kleis Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)  
ID: 92553b54-6f65-435f-9386-8e0f0c4c0c18  
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 07:34:59  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Jesper Buch

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Norlander Buch  
Statsautoriseret revisor  
ID: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632  
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 07:52:43  
Underskrevet med MitID

Mit 

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 310153nPIp1251688888