

A/B PRÆSTEVANGEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 19 65 72 05

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-20
Andelsværdiberegning.....	20
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B 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
Bestyrelse	Kirsten Høpner Harder, formand Hanne Lundberg Klaus José Sigvart Kleis Nielsen Peter Kongshøj
Administrator	Advokatfirmaet Claus Clausen Frederiksholms Kanal 20 1220 København K
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for A/B 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 27. marts 2026

Bestyrelse:

Kirsten Høpner Harder
Formand

Hanne Lundberg

Klaus José Sigvart

Kleis Nielsen

Peter Kongshøj

ADMINISTRATORERKLÆRING

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

København K, den 27. marts 2026

Administrator:

Advokatfirmaet Claus Clausen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B PRÆSTEVANGEN

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 27. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B 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 ²
Andelsboliger.....	36	2.971
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	16	541
	52	3.512

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.483	13.098
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	19.330	16.352
Valuarvurdering.....	24.840	21.014
Anskaffelsessum (kostpris).....	10.493	8.876
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	12.408	10.497
Foreslået andelsværdi.....	9.361	7.919
Reserver uden for andelsværdi.....	3.294	2.787

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	980
--	-----

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	10 %
Øvrige omkostninger.....	25 %
Finansielle poster, netto.....	65 %
Afdrag.....	0 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	99 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2025	2024	2023	2022	2021
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2021 = index 100).....	107	105	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		4,50	4,00	3,50	3,00

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B PRÆSTEVANGEN for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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.

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

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. 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 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift.....		2.910.274	2.910.274	2.802.735
Øvrige indtægter.....	1	38.350	56.400	49.325
INDTÆGTER.....		2.948.624	2.966.674	2.852.060
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-313.499	-311.730	-289.172
Forbrugsafgifter.....	3	-196.798	-214.000	-230.690
Renholdelse.....	4	-148.189	-150.000	-109.602
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-339.945	-595.000	-553.625
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	0	0	-6.156
Administrationsomkostninger.....	7	-157.235	-179.000	-164.865
OMKOSTNINGER.....		-1.155.666	-1.449.730	-1.354.110
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.792.958	1.516.944	1.497.950
Andre finansielle indtægter.....		29.164	50.000	49.516
Andre finansielle omkostninger.....	8	-2.194.986	-1.526.000	-1.646.020
Finansielle poster.....		-2.165.822	-1.476.000	-1.596.504
ÅRETS RESULTAT.....		-372.864	40.944	-98.554
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-372.864	40.944	-98.554
DISPONERET I ALT.....		-372.864	40.944	-98.554
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-372.864	40.944	-98.554
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, lånomlægning.....		469.375	0	0
Afdrag på prioritetsgæld.....		-11.733	-55.200	-52.460
LIKVIDITETSRESULTAT.....		84.778	-14.256	-151.014

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		31.173.676	31.173.676
Materielle anlægsaktiver.....	9	31.173.676	31.173.676
ANLÆGSAKTIVER.....		31.173.676	31.173.676
Andre tilgodehavender.....		3.839	0
Periodeafgrænsningsposter.....	10	73.109	63.856
Tilgodehavender.....		76.948	63.856
Likvide beholdninger.....		2.070.541	1.858.361
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.147.489	1.922.217
AKTIVER.....		33.321.165	33.095.893
PASSIVER			
Andelskapital.....		6.180.615	6.180.615
Overført resultat.....		-11.872.312	-11.499.448
EGENKAPITAL.....		-5.691.697	-5.318.833
Prioritetsgæld.....	11	38.759.000	30.140.364
Renteswap.....	12	0	7.321.004
Langfristede gældsforpligtelser.....		38.759.000	37.461.368
Prioritetsgæld.....	11	0	55.200
Renteswap.....	12	0	563.154
Mellemregning andelshavere ved salg.....		11.171	11.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		63.533	27.065
Anden gæld.....	13	30.686	27.307
Varmeregnskab.....	14	148.472	262.226
Vandregnskab.....	15	0	5.402
Antenneregnskab.....		0	1.833
Kortfristede gældsforpligtelser.....		253.862	953.358
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		39.012.862	38.414.726
PASSIVER.....		33.321.165	33.095.893
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital		
Primo.....	6.180.615	6.180.615
	6.180.615	6.180.615
Overført resultat mv.		
Primo.....	-11.499.448	-11.020.125
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	0	-380.769
Rest af årets resultat.....	-372.864	-98.554
	-11.872.312	-11.499.448
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-5.691.697	-5.318.833
EGENKAPITAL.....	-5.691.697	-5.318.833

Foreningen har valgt at indregne ejendommen til kostpris i balancen. Dette skyldes ændringer i Andelsboligloven, der giver andelsboligforeninger lov til at anvende samme valuarvurdering i 42 måneder. Der er derfor ikke hentet en ny valuarvurdering i år. Foreningens egenkapital i balancen er negativt påvirket af denne ændring. Bestyrelsen henviser derfor til noten for andelsværdiberegning, der viser foreningens formue til fordeling mellem andelshaverne.

NOTER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Interesselist.....	11.550	10.000	8.950	
Overdragelsesgebyrer.....	0	15.000	15.000	
Carporte.....	22.900	23.400	18.100	
Fælleshus.....	3.900	8.000	7.275	
	38.350	56.400	49.325	
 Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	246.730	246.730	223.522	
Forsikringer.....	58.054	53.000	54.983	
Skadedyrsbekæmpelse.....	8.715	12.000	10.667	
	313.499	311.730	289.172	
 Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	71.255	90.000	78.390	
Renovation.....	122.279	124.000	149.876	
Anden containerordning.....	3.264	0	2.424	
	196.798	214.000	230.690	
 Renholdelse				4
Øvrig renholdelse.....	8.173	0	1.938	
Saltning og snerydning m.v.....	140.016	150.000	107.664	
	148.189	150.000	109.602	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	880	0	9.526	
Asfaltering.....	0	0	107.978	
Pergolaer.....	0	0	56.125	
Murer.....	31.743	0	0	
Tømrer og snedker.....	18.400	0	0	
Glimester.....	11.440	0	3.913	
Elektriker.....	2.771	0	999	
Maler.....	20.368	0	2.875	
Varmeanlæg.....	15.147	0	8.210	
Ventilation.....	90.969	0	0	
Låseservice.....	3.798	0	0	
Vandskade, fugtrapport.....	8.634	0	0	
Reparations af murkroner.....	0	0	168.625	
Småanskaffelser.....	12.173	0	11.047	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	27.996	0	32.615	
Fælleshus.....	29.312	0	20.214	
Vedligehold skure/carporte.....	122	0	60.015	
Elevatorservice.....	20.703	0	20.257	
Elevatortransport.....	19.343	0	22.624	
Kloakservice.....	0	0	14.240	
Diverse vedligeholdelse.....	26.146	595.000	14.362	
	339.945	595.000	553.625	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Projekt nye vinduer og døre.....	0	0	6.156	
	0	0	6.156	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	62.000	62.000	61.000	
Revision.....	19.000	18.000	18.510	
Honorar for nøgleoplysninger.....	3.000	2.000	2.000	
Revision vedrørende tidligere år.....	540	0	0	
Kontingenter/abonnementer.....	12.611	12.000	11.716	
IT-Webhotel.....	0	0	400	
Kontorartikler mv.....	603	3.000	2.046	
Porto/gebyrer/stempel.....	16.060	14.000	14.909	
Handelsværdiurdering.....	0	18.000	18.125	
Målerpasning og varmeregnskab.....	32.459	30.000	30.838	
Generalforsamling, møder, gaver mv.....	10.962	20.000	5.321	
	157.235	179.000	164.865	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				8
Kurstab ved omlægning, netto.....	469.375	0	0	
Prioritetsrenter.....	1.549.012	1.526.000	1.295.141	
Betaling vedrørende renteswap.....	0	0	350.879	
Låneomkostninger.....	176.599	0	0	
	2.194.986	1.526.000	1.646.020	
 Materielle anlægsaktiver				9
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2025.....			31.173.676	
Kostpris 31. december 2025.....			31.173.676	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025.....			31.173.676	
		2025 kr.	2024 kr.	
Periodeafgrænsningsposter				10
Forsikringer.....		58.063	52.775	
Abonnementer		15.046	11.081	
		73.109	63.856	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

11

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit opr. 26.740.000.....	26.740.000	0	183.181	0	0
Nykredit opr. 3.533.000.....	3.455.564	11.733	74.690	0	0
Nykredit opr. 38.759.000.....	0	0	1.291.141	38.759.000	38.094.283
	30.195.564	11.733	1.549.012	38.759.000	38.094.283
				2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				0	55.200
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				38.759.000	30.140.364
				38.759.000	30.195.564

Informationer om indregnede lån

Lån 1 i Nykredit er et afdragsfrit lån med en variabel rente. Lånet er omlagt den 20. marts 2025.

Lån 2 i Nykredit er et kontantlån med en rente på 5,1248 %. Lånet er omlagt den 20. marts 2025.

Lån 3 i Nykredit er et obligationslån med en rente på 4,0 % og en restløbetid på 29 år og 3 måneder. Lånet er afdragsfrit i lånets løbetid.

	2025 kr.	2024 kr.
Renteswap		
Renteswap Nykredit.....	0	7.884.158
	0	7.884.158
Specifikation af renteswap i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt.....	0	563.154
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	0	7.321.004
	0	7.884.158

12

Informationer om renteswap

Renteswap hos Nykredit giver en fast rente på 5,04 %. Renteswappen er indfriet i marts 2025.

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Anden gæld			13
Skyldig el.....	6.606	6.227	
Skyldig revision.....	19.000	18.000	
Skyldig administrator.....	5.080	3.080	
	30.686	27.307	
Varmeregnskab			14
Indbetalt a conto varme.....	369.263	472.264	
Afholdte varmeudgifter.....	-205.071	-192.538	
EMO - Energimærkning.....	-15.720	-17.500	
	148.472	262.226	
Vandregnskab			15
Indbetalt a conto vand.....	98.116	102.680	
Afholdte vandudgifter.....	-98.116	-97.278	
	0	5.402	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			16
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.759 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 31.174 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2025		31-12-2024	31-12-2023
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	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?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1995
D2	Ejendommens opførelsesår	1995

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

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2023			
	Sæt kryds	Ja		Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	73.800.000		21.014	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.786.577		2.787	
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	992
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-1.637	-33	-126

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	9.361
K2 Gæld - omsætningsaktiver	12.408
K3 Teknisk andelsværdi	21.769

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	49	158	97
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.483	2	0
M3 Vedligeholdelse i alt	1.532	160	97

4. FINANSIELLE FORHOLD

	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	8	18	4

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -5.691.697.

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. Offentlig ejendomsvurdering.....	46.000.000
4. Indexeret offentlig ejendomsvurdering.....	57.429.735

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.

Vurderingen er i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b gældende i 42 måneder.

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 2025	-5.691.697
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	73.800.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>31.173.676</u>
	42.626.324
Bogført værdi prioritetsgæld.....	38.759.000
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>38.094.283</u>
	664.717
Andre reserver.....	-9.786.577
Foreningens formue pr. 31. december 2025	27.812.767

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:

$$\frac{27.812.767}{6.180.615} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 4,5000, svarende til 9.361,42 kr. pr. m².

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

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2026 kr.	Regnskab 2025 kr.
Boligafgift.....	2.946.000	2.910.274
Stigning pr. 1/7 2026 3%.....	88.000	0
Carporte.....	33.000	22.900
Fælleshus.....	5.000	3.900
Interesseliste.....	12.000	11.550
Overdragelsesgebyrer.....	15.000	0
Indtægter.....	3.099.000	2.948.624
Ejendomsskat.....	-270.000	-246.730
Forsikringer.....	-66.000	-58.054
Skadedyrsbekæmpelse.....	-10.000	-8.715
Renovation.....	-85.000	-122.279
Elforbrug, fællesarealer.....	-80.000	-71.255
Anden containerordning.....	-3.000	-3.264
Renholdelse.....	-200.000	-148.189
Vedligeholdelse, løbende.....	-635.000	-339.945
Administration.....	-63.000	-62.000
Revision.....	-20.000	-19.000
Revision vedrørende tidligere år.....	0	-540
Honorar for nøgleoplysninger.....	-3.000	-3.000
Kontingenter/abonnementer.....	-13.000	-12.611
Målerpasning og varmeregnskab.....	-32.000	-32.459
Handelsværdiurdering.....	-20.000	0
Generalforsamling, møder, gaver mv.....	-10.000	-10.962
Kontorartikler mv.....	-3.000	-603
Porto/gebyrer/stempel.....	-15.000	-16.060
IT-Webhotel.....	-1.000	0
Renteindtægter bank.....	20.000	29.164
Kurstab ved omlægning, netto.....	0	-469.375
Låneomkostninger.....	0	-176.599
Prioritetsrenter.....	-1.649.000	-1.549.012
Omkostninger.....	-3.158.000	-3.321.488
ÅRETS RESULTAT.....	-59.000	-372.864
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, lånomlægning.....	0	469.375
Afdrag på prioritetsgæld.....	0	-11.733
Nettoresultat.....	-59.000	84.778
Likviditetsforskydning.....	-59.000	
Disponibel beholdning, primo.....	1.893.627	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.834.627	

List of Signatures, page 1/2

Claus Ole Clausen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Claus Ole Clausen

Rolle: Administrator

ID: 3275af7a-882b-4e21-8946-5728307c2162

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-30 10:58

Underskrevet med MitID

Kirsten Høpner Harder

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Kirsten Høpner Harder

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)

ID: 5c748d0d-11fe-4cb0-b7f8-a20d11531cd5

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-30 15:32

Underskrevet med MitID

Klaus José Sigvardt

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Klaus José Sigvardt

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)

ID: 8867b822-e776-4820-b8be-f58ce60da57d

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-30 12:00

Underskrevet med MitID

Kleis Nielsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Kleis Nielsen

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)

ID: 92553b54-6f65-435f-9386-8e0f0c4c0c18

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-30 15:00

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: fcc883f6-7644-40f2-ab96-42ebbf7e4f59

List of Signatures, page 2/2

Hanne Lundberg Lundberg

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Hanne Lundberg

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)

ID: 9600bd7b-2021-43f5-8fe9-0fb73d3807be

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-30 12:56

Underskrevet med MitID

Peter Kongshøj

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Peter Kongshøj Hansen

Rolle: Næstformand På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)

ID: 9f4ea549-2135-4b93-8028-1bc5eb597702

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-30 13:16

Underskrevet med MitID

Jesper Buch

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Jesper Norlander Buch

Rolle: Revisor

ID: c19386d8-c05b-46b2-89a9-f8c1b4c2fcf6

Tidspunkt for underskrift: 2026-03-30 16:12

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: fcc883f6-7644-40f2-ab96-42ebbf7e4f59