

Andelsboligforeningen Priorgade 15
Priorgade 15
4180 Sorø

CVR-nummer 29 50 85 42

Årsrapport 2025
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 13/4 2026



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	24

Penneo dokumentnøgle: DGWCD /AMYY IE2E5 G8CE8 YVYZ UJAX31

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Priorgade 15

Priorgade 15

4180 Sorø

CVR-nummer: 29 50 85 42

Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Stiftelsesdato: 1. januar 1988

Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. 112A

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Priorgade 15.

Bestyrelse

Frank Jensen, formand

Inge Rosenkrands

Laila Stoltz

Sanne Petersen

Marianne Lawaetz

Pengeinstitut

SJF Bank

Revision

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ndr. Ringgade 74

4200 Slagelse

Kontaktperson

Jesper Risom

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Priorgade 15.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

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

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 28. februar 2026

Bestyrelsen:

Frank Jensen
Formand

Inge Rosenkrands

Laila Stoltz

Sanne Petersen

Marianne Lawaetz

Permao dokumentnr: DGWCO 7AMYY IE2E5-GBOE8 YVYJZ UMX31

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Priorgade 15.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Priorgade 15 for regnskabsåret 1. januar 2025 - 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens 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 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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 andelsboligforeningens 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 virksomheden 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Slagelse den 28. februar 2026

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01

Jesper Risom
Partner, registreret revisor
mne15744

Pennet dokumentnøgle: DGWCO /AMYY IE2E5 GBOF8 YVYZ UMX31

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
Perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025				
1	Indtægter, andelshavere	394.992	395.000	400.480
2	Vaskeriindtægter	6.290	4.000	3.610
3	Andre indtægter	5.755	4.000	3.100
	Indtægter	407.037	403.000	407.190
4	Ejendomsskat og forsikringer	55.117	53.000	50.482
5	Forbrugsafgifter	45.888	53.900	46.401
6	Vedligeholdelse, løbende	82.966	105.500	162.900
7	Administrationsomkostninger	25.344	26.500	23.722
8	Øvrige foreningsomkostninger	18.037	21.100	20.507
	Omkostninger i alt	227.352	260.000	304.012
	Resultat før finansielle poster	179.685	143.000	103.178
9	Finansielle indtægter	155	1.000	1.336
10	Finansielle omkostninger	70.836	72.000	71.917
	Finansielle poster, netto	-70.681	-71.000	-70.581
	Årets resultat	109.004	72.000	32.597
Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	70.000	70.000	70.000
	Anvendt fra reserve, vedl. af ejendom	-70.000	-70.000	-70.000
	Overført resultat	109.004	72.000	32.597
	Disponeret i alt	109.004	72.000	32.597
Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	109.004	72.000	32.597
	Betalte prioritetsafdrag	-60.426	60.500	-59.826
	Likviditetsresultat i alt	48.579	132.500	-27.229

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
Aktiver pr. 31. december 2025			
11	Ejendommen matr. nr. 112A	7.403.577	7.403.577
	Materielle anlægsaktiver	7.403.577	7.403.577
	Anlægsaktiver	7.403.577	7.403.577
12	Andre tilgodehavender	0	727
	Periodeafgrænsningsposter	19.832	18.785
	Tilgodehavender	19.832	19.512
13	Likvide beholdninger	464.436	408.499
	Omsætningsaktiver	484.268	428.011
	Aktiver i alt	7.887.845	7.831.588

Pennco dokumentnøgle: DGWCO /AMYY IEZE5 GBOE8 VVVIZ UAX3 I

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
Passiver pr. 31. december 2025			
	Andelsindskud	1.158.272	1.158.272
	Overført resultat m.v.	2.786.031	2.677.027
	Egenkapital	3.944.303	3.835.299
14	Prioritetsgæld	3.836.504	3.897.536
	Langfristede gældsforpligtelser	3.836.504	3.897.536
14	Prioritetsgæld	61.032	60.426
15	Varmeregnskab	8.336	10.545
16	Øvrig gæld	37.670	27.782
	Kortfristede gældsforpligtelser	107.038	98.753
	Gældsforpligtelser	3.943.542	3.996.289
	Passiver i alt	7.887.845	7.831.588
17	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
18	Beregning af andelsværdi		
19	Nøgleoplysninger		

Perneo dokumentnøgle: D6W6CO 7AMYY IEZE5 68OE8 YVYJZ UAX31

	2025	2024
Egenkapitalopgørelse	DKK	DKK
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	1.158.272	1.158.272
	1.158.272	1.158.272
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	2.677.027	2.644.430
Rest af årets resultat	109.004	32.597
	2.786.031	2.677.027
Egenkapital før andre reserver	3.944.303	3.835.299
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserveret i året	70.000	70.000
Anvendt i året	-70.000	-70.000
	0	0
Andre reserver (ikke bunden) i alt	0	0
Andre reserver	0	0
Egenkapital i alt	3.944.303	3.835.299

Penneo dokumentnøgle: DGWCO-7AMY-IEZE5-GBOE8-VYIJZ-UAXJ1

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK
			(e) revideret)	
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	394.992	395.000	394.980
	Overdragelsesgebyrer	0	0	5.500
	I alt	394.992	395.000	400.480
2	Vaskeriindtægter			
	Vaskeriindtægter (andelshavere)	6.290	4.000	3.610
	I alt	6.290	4.000	3.610
3	Andre indtægter			
	Indtægt fællesrum	1.800	4.000	3.100
	Lys i gården	3.955	0	0
	I alt	5.755	4.000	3.100
4	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	28.621	27.500	25.987
	Forsikringer	26.496	25.500	24.495
	I alt	55.117	53.000	50.482
5	Forbrugsafgifter			
	Renovation	26.803	27.000	25.854
	Elforbrug (fællesarealer)	10.008	12.000	10.370
	Clorius	10.114	9.000	8.556
	Elforbrug, fællesrum	1.690	0	1.134
	Varmeforbrug, fællesrum	2.500	4.500	3.087
	Rengøring/inventar, fællesrum	1.077	1.400	370
	Vandafledningsafgift	24.716	31.000	28.050
	Indbetalt af andelshavere	-31.020	-31.000	-31.020
	I alt	45.888	53.900	46.401
6	Vedligeholdelse, løbende			
	Småanskaffelser	10.311	10.000	2.194
	Vedligeholdelse, området	9.998	25.000	7.743
	Vedligeholdelse, ejendom	55.839	70.000	145.832
	Nyanskaffelser, fællesrum	6.818	500	236
	Energimærkning	0	0	6.895
	I alt	82.966	105.500	162.900
7	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	22.500	22.600	21.500
	Gebyrer m.v.	2.405	2.500	2.393
	Kontorartikler	439	1.400	204
	Revisor, tidligere år	0	0	-375
	I alt	25.344	26.500	23.722

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
8	Øvrige foreningsomkostninger			
	Bestyrelshonorar	4.000	4.000	4.000
	ABF kontingent	3.573	4.000	3.902
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	4.794	6.000	5.678
	Gaver og blomster	1.570	3.000	2.827
	Kontingent gårdlaug	4.100	4.100	4.100
	I alt	18.037	21.100	20.507
9	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	155	1.000	1.336
	I alt	155	1.000	1.336
10	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	70.836	72.000	71.917
	I alt	70.836	72.000	71.917

Note	Noter til balance	2025 DKK	2024 DKK			
11	Ejendommen matr. nr. 112A					
	Kostpris pr. 1. januar	7.403.577	7.403.577			
	Kostpris pr. 31. december	7.403.577	7.403.577			
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	7.403.577	7.403.577			
	Fastholdt offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	10.000.000	10.000.000			
12	Andre tilgodehavender					
	Tilgodehavende årsafregning, forbrugsregnskab	0	727			
	I alt	0	727			
13	Likvide beholdninger					
	Sparekassen Sjælland 220767 (opsparingskonto)	395.688	325.254			
	Sparekassen Sjælland 218787 (driftskonto)	57.060	71.561			
	Sparekassen Sjælland (forbedringskonto)	11.688	11.684			
	I alt	464.436	408.499			
14	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
	DLR-kredit, obligati- onsslån, 1% p.a., rest- løbetid 25,75 år	31.254	60.426	1.359.204	1.698.536	1.758.962
	DLR-kredit, obligati- onsslån, 1% p.a., rest- løbetid 25,75 år	39.582	0	1.653.406	2.199.000	2.199.000
	Prioritetsgæld i alt	70.836	60.426	3.012.610	3.897.536	3.957.962
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)			61.032		60.426
	Lang del af gæld (mere end 1 år)			3.836.504		3.897.536
				3.897.536		3.957.962
	Restgæld efter 5 år			3.286.902		3.437.002
	Informationer om indregnede lån:					
	DLR Kredit A/S, obligationslån 23. Hovedstol kr. 2.014.000. Rente 1 % p.a. Restløbetid 24,75 år. Næste års afdrag udgør kr. 60.426.					
	DLR Kredit A/S, obligationslån 22. Hovedstol kr. 2.199.000. Rente 1 % p.a. Restløbetid 24,75 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.					

Note	Noter til balance	2025 DKK	2024 DKK
15	Varmeregnskab		
	Indbetalt aconto 2025	113.928	113.898
	Fjernvarmeomkostninger 2025	-105.592	-103.353
	I alt	8.336	10.545
16	Øvrig gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	22.500	21.500
	Kreditorer	15.170	6.282
	I alt	37.670	27.782

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 17 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.898, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 7.404.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægterne alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Foreningen har ingen finansielle kontrakter (renteswap) tilknyttet prioritetslån.

Forsikringsforhold

Bestyrelsen oplyser at der er tegnet følgende ansvars- og besvigelsesforsikring:

Husejeransvarsforsikring med en dækning på maksimalt DKK 10.000.000. Selvrisko udgøre DKK 0 pr. skade. Beløbene indeksreguleres ikke.

Bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på maksimalt DKK 2.321.709 pr. forsikringsår. Selvrisko udgøre 10% af skadens udgifter inkl. omkostninger.

Beregning af andelsværdi

Note 18 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret offentlig vurdering), samt vedtægterne:

	2025 DKK	2025 DKK
Opgjort på baggrund pristalsregulering af den offentlige vurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		3.944.303
Ejendommens kostpris	-7.403.577	
Ejendommens offentlige vurdering	10.000.000	
Pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering	2.484.725	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.897.536	
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.012.610	5.966.074
Reguleret egenkapital		<u>9.910.377</u>
 Værdi af indskudt andelskrone		 <u>8,56</u>
 Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		 <u>8,12</u>
 Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering		
Ejendomsværdien er pristalsreguleret jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2 litra d, der trådte i kraft 15. april 2024		
Seneste ejendomsvurdering eller omvurdering er foretaget pr. 1. oktober 2012		
Offentlig ejendomsvurderingen pr. oktober 2012		10.000.000
Pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering pr. oktober 2012		<u>12.484.725</u>
Pristalsreguleringen udgør		<u>2.484.725</u>
 Nettoprisindeks for oktober 2012 (2015 = 100)	98,2	
Nettoprisindeks for oktober 2025 (2015 = 100)	122,6	

Beregning af andelsværdi

På baggrund af foregående beregning iht. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (offentlig vurdering med pris-talsregulering) foreslår bestyrelsen, at den maksimale handelspris pr. andel udgør nedenstående beløb **med tillæg af 1/8 af fællesrummet** i det kommende år indtil næste generalforsamling i 2027.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Fordelingstal	Andel af formue pr. 31.12.1996	Akkumuleret tilvækst	Årets tilvækst	Andel af formue pr. 31.12.2025
Bolig	m2	DKK	DKK	DKK	DKK
Stuen ved gavlen	114	283.940	1.010.148	71.031	1.365.119
Stuen ved port	112	283.940	992.429	69.785	1.346.154
1. ved gavlen	114	286.545	1.010.148	71.031	1.367.724
1. ved porten	127	317.804	1.125.343	79.131	1.522.278
2. tv. ved gavlen	80	205.791	708.885	49.846	964.522
2. mf. fællesrum	34	88.568	301.271	21.186	411.025
2. th. ved port	78	208.397	691.150	48.600	948.147
Sidehus stuen	72	211.001	637.988	44.862	893.851
Sidehus 1.	89	247.471	788.632	55.454	1.091.557
I alt	820	2.133.457	7.265.994	510.926	9.910.377

Perinco dokumentnagler: DOWCO /AMYY IEZES-GIBOE8-YYVJZ UAX31

Nøgleoplysninger

Note 19 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Priorgade 15 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, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2025

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	8	820	820	820
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	8	820	820	820

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	1988
D2 Ejendommens opførelses år	1858

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		
E2 Ikke relevant.		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				X
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	1. oktober 2025			

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	12.484.725	15.225
F2b - Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F2c Ikke relevant		

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,0%

	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

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)				Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	32.915	x 12	/	820	482
H2 Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/	820	0
H3 Boliglejeindtægter	0	x 12	/	820	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	88	40	133

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	12.086	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.219	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	16.305	K1+K2

Nøgleoplysninger

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	145	199	101
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	145	199	101

4. Finansielle forhold

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
		2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	72	73	74

Penneo dokumentnøgle: DQWCO-7AMYY/EZE5-G8OE8 YVYJZ UAX3T

Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.195	12.195
Offentlig ejendomsvurdering inkl. pristalsregulering	15.225	15.225
Anskaffelsessum (kostpris)	9.029	9.029
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.219	4.219
Foreslået andelsværdi	12.086	12.086
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		482
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		35
Øvrige omkostninger		61
Finansielle poster, netto		30
Afdrag		-25
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		97

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Priorgade 15 for 2025 er aflagt i overensstemmelse med 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 modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter m.v. indtægtsføres i takt med, at kasserer modtager 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 m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurs-
tab ved omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx driftsførte kurstab) 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 (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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Prioritetsgæld

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 værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Marianne Lawaetz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 955df9ff-0d49-4d9e-ac40-074b4c70ae33

IP: 178.155.xxx.xxx

2026-03-09 17:06:45 UTC



Frank Thomas Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 667392e6-6ec5-4bb9-91a7-d72ee333ad54

IP: 93.160.xxx.xxx

2026-03-09 17:24:53 UTC



Laila Yvonne Stoltz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 894c1ec9-f59b-4ca5-96af-1e52c1ec01ed

IP: 178.155.xxx.xxx

2026-03-10 12:40:55 UTC



Inge Rosenkrands

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6893564f-ed46-4365-9d00-92ab3a2b5cce

IP: 212.97.xxx.xxx

2026-03-11 13:21:28 UTC



Sanne Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b39cc7ac-774b-4685-878f-e09c19321044

IP: 146.75.xxx.xxx

2026-03-17 17:21:05 UTC



Jesper Risom

DANSK REVISION SLAGELSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 29919801

Registreret revisor

Serienummer: dcb20d65-229d-4045-9cfe-df08a194534e

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-03-18 07:10:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.