



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 SKOVBO 02

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-22
Andelsværdiberegning.....	22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Skovbo 02 Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9 2770 Kastrup Ejendomme: Matr.nr. 1 cm, Kastrup By, Kastrup CVR-nr.: 26 95 23 95 Stiftet: 1. januar 2003 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Thomsen, formand Kim Brockie Mia Guldbæk
Administrator	SJELDANI Ejendomsadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Taastrup Hovedgade 50 2630 Taastrup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Skovbo 02.

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.

København, den 15. april 2024

Bestyrelse:

Ole Thomsen
Formand

Kim Brockie

Mia Guldbæk

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Skovbo 02 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 15. april 2024

Administrator:

SJELDANI
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Skovbo 02

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovbo 02 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 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 15. 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 Skovbo 02 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.....	13	751
Erhvervsandele.....	2	241
Boliglejemål.....	1	69
	16	1.061

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.927	14.892
Valuarvurdering.....	24.194	22.620
Anskaffelsessum (kostpris).....	9.606	8.981
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	8.726	8.159
Foreslået andelsværdi.....	15.035	14.057
Reserver uden for andelsværdi.....	2.104	1.967

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	733
Erhvervsboligafgift i gennemsnit pr. m ² erhvervsandel.....	1.257
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	519

Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	9 %
Øvrige omkostninger.....	44 %
Finansielle poster, netto.....	28 %
Afdrag.....	19 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	96 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2023	2022	2021	2020	2019
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2019 = index 100).....	106	106	106	106	100
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Vedttaget andelskrone.....		33,50	32,41	31,42	30,79

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9, 2770 Kastrup.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 Skovbo 02 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 og leje.

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.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Porttelefon.....	10 år	0%

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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). 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.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

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 16, 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 17. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, 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.....	1	853.436	854.000	853.436
Lejeindtægter.....		35.824	36.000	35.524
INDTÆGTER.....		889.260	890.000	888.960
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-95.795	-95.000	-93.758
Forbrugsafgifter.....	3	-61.986	-77.000	-66.555
Renholdelse.....	4	-70.235	-72.000	-78.278
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-73.960	-159.000	-36.449
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	0	0	-724.859
Administrationsomkostninger.....	7	-97.544	-101.000	-112.204
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-3.450	-3.000	-3.174
Afskrivninger.....		-10.586	-11.000	-5.746
OMKOSTNINGER.....		-413.556	-518.000	-1.121.023
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		475.704	372.000	-232.063
Andre finansielle indtægter.....	8	2.296	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	9	-223.287	-225.000	-240.476
Finansielle poster.....		-220.991	-225.000	-240.476
RESULTAT FØR SKAT.....		254.713	147.000	-472.539
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		254.713	147.000	-472.539
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		254.713	147.000	-472.539
DISPONERET I ALT.....		254.713	147.000	-472.539
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		254.713	147.000	-472.539
Afdrag på prioritetsgæld.....		-147.325	-147.000	-136.456
Afskrivninger.....		10.586	11.000	5.746
LIKVIDITETSRESULTAT.....		117.974	11.000	-603.249

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		23.923.643	25.513.057
Porttelefon.....		76.357	86.943
Materielle anlægsaktiver.....	10	24.000.000	25.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		24.000.000	25.600.000
Andre tilgodehavender.....		0	10.688
Periodeafgrænsningsposter.....		57.846	52.633
Tilgodehavender.....		57.846	63.321
Likvide beholdninger.....		478.124	345.523
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		535.970	408.844
AKTIVER.....		24.535.970	26.008.844

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		496.000	496.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		14.500.279	16.089.693
Overført resultat.....		-1.789.722	-2.044.435
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		13.206.557	14.541.258
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		2.087.091	2.087.091
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		2.087.091	2.087.091
ANDRE RESERVER.....		2.087.091	2.087.091
EGENKAPITAL.....		15.293.648	16.628.349
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		50.104	46.654
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		50.104	46.654
Prioritetsgæld.....	11	8.935.432	9.084.933
Deposita og forudbetalt leje.....		8.938	8.863
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.944.370	9.093.796
Prioritetsgæld.....	11	149.501	147.325
Anden gæld.....	12	59.765	53.621
Varmeregnskab.....	13	38.582	39.099
Kortfristede gældsforpligtelser.....		247.848	240.045
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.192.218	9.333.841
PASSIVER.....		24.535.970	26.008.844
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	496.000	496.000
	496.000	496.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	16.089.693	16.418.660
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger.....	-1.589.414	-328.967
	14.500.279	16.089.693
Overført resultat mv.		
Primo.....	-2.044.435	-1.040.737
Overførsel til/fra andre poster.....	0	-531.159
Rest af årets resultat.....	254.713	-472.539
	-1.789.722	-2.044.435
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	13.206.557	14.541.258
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	2.087.091	1.555.932
Overførsel til/fra andre poster.....	0	531.159
	2.087.091	2.087.091
Andre reserver (ikke bunden).....	2.087.091	2.087.091
ANDRE RESERVER.....	2.087.091	2.087.091
EGENKAPITAL.....	15.293.648	16.628.349

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	550.539	551.000	550.539	
Erhvervsboligafgift.....	302.897	303.000	302.897	
	853.436	854.000	853.436	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	40.719	41.000	40.725	
Bygningsforsikring.....	45.910	45.000	44.307	
Glasforsikring.....	2.692	3.000	2.601	
Andre forsikringer.....	6.474	6.000	6.125	
	95.795	95.000	93.758	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	7.518	10.000	7.089	
Vandforbrug.....	33.616	46.000	42.246	
Renovation.....	20.852	21.000	17.220	
	61.986	77.000	66.555	
Renholdelse				4
Ejendomsservice.....	49.095	72.000	52.583	
Rengøring indvendigt.....	0	0	6.375	
Rengøringsartikler, vejsalt m.m.....	19.186	0	18.905	
Gartner.....	0	0	415	
Skadedyrsbekæmpelse.....	1.954	0	0	
	70.235	72.000	78.278	
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	0	0	1.906	
Maler.....	8.125	0	0	
Tømrer og snedker.....	4.566	0	14.518	
Elektriker.....	87.655	0	0	
Porttelefon.....	1.000	0	0	
Låseservice.....	1.380	0	713	
Svampeundersøgelse.....	10.180	0	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	11.813	0	0	
Kloak.....	0	0	7.424	
Forsikringsager.....	-50.759	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	159.000	11.888	
	73.960	159.000	36.449	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023	Budget 2023	Regnskab 2022	Note
	kr.	kr.	kr.	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Vandledninger.....	0	0	689.011	
Elektriker.....	0	0	35.848	
	0	0	724.859	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	40.187	40.000	38.274	
Anden administration.....	3.500	1.500	10.256	
Revision.....	23.000	22.000	21.600	
Honorar, indberetning af selvangivelse.....	0	1.000	1.000	
Kontingent, ABF.....	2.919	3.000	2.828	
Porto/gebyrer/stempel.....	3.139	2.000	1.877	
EDB.....	1.082	2.500	7.980	
Handelsværdiurdering.....	15.000	17.000	15.000	
Målerpasning og varmeregnskab.....	7.346	8.000	7.887	
Generalforsamling.....	1.371	3.000	4.396	
Repræsentation.....	0	1.000	1.106	
	97.544	101.000	112.204	
Andre finansielle indtægter				8
Renteindtægter bank.....	2.296	0	0	
	2.296	0	0	
Andre finansielle omkostninger				9
Renteomkostninger bank.....	0	2.000	10.533	
Prioritetsrenter.....	223.163	223.000	200.856	
Kurstab og låneomkostninger.....	0	0	29.087	
Diverse renteomkostninger.....	124	0	0	
	223.287	225.000	240.476	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			10
	Grunde og bygninger	Porttelefon	
Kostpris 1. januar 2023.....	9.423.364	105.857	
Kostpris 31. december 2023.....	9.423.364	105.857	
Opskrivninger 1. januar 2023.....	16.089.693	0	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	-1.589.414	0	
Opskrivninger 31. december 2023.....	14.500.279	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	18.914	
Årets afskrivninger.....	0	10.586	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	0	29.500	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	23.923.643	76.357	

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 9.423.364 kr.

						11
Prioritetsgæld						
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Jyske Realkredit 4%.....	1.022.455	18.017	48.508	1.004.439	1.013.093	
Jyske Realkredit 2%.....	4.045.000	0	105.170	4.045.000	3.141.468	
Jyske Realkredit 1%.....	4.164.803	129.308	69.485	4.035.495	3.222.197	
	9.232.258	147.325	223.163	9.084.934	7.376.758	
				2023	2022	
				kr.	kr.	

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	149.501	147.325
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	8.935.432	9.084.933
	9.084.933	9.232.258

Informationer om indregnede lån

Jyske Realkredit 4% kontantlån har en restløbetid på 28,50 år med en fast rente på 4,1756%.

Jyske Realkredit 2% obligationslån har en restløbetid på 27,75 år med en fast rente på 2%.

Jyske Realkredit 1% kontantlån har en restløbetid på 26,75 år med en fast rente på 1,088%.

Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Anden gæld			12
Skyldig revision.....	23.000	22.600	
Skyldig handelsvurdering.....	15.000	15.000	
Alm & Thomsen ApS.....	6.563	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	15.202	16.021	
	59.765	53.621	
Varmeregnskab			13
Indbetalt a conto varme.....	81.705	82.580	
Afholdte varmeudgifter.....	-33.174	-32.182	
EMO - Energimærkning.....	-9.949	-11.299	
	38.582	39.099	
Eventualposter mv.			14
Eventualforpligtelser			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejlighed.</p>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			15
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.085 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 24.000 tkr.</p>			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	13	751	751	751
B2	2	241	241	241
B3	1	69	69	69
B4	0	0	0	0
B5	0	0	0	0
B6	I alt	16	1.061	1.061

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	1897

	Ja	Nej
E1		<input checked="" type="checkbox"/>
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. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.000.000		22.620
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.087.091		1.967
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		9	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

16

	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 ² pr. år
H1 Boligafgift	860
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	36

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-1.194	-476	257

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.035
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.726
K3 Teknisk andelsværdi	23.761

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	37	34	70
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.318	683	0
M3 Vedligeholdelse i alt	1.355	717	70

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	62 %
--	------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	128	138	149

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

17

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 13.206.557.

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 10).....	9.529.221
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	24.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	15.800.000

Ejendommen blev den 22. februar 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 24.000.000 pr. 31. december 2023.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		13.206.557
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	24.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>24.000.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.084.934	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>7.376.758</u>	1.708.176
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		14.914.733

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:

$$\frac{14.914.733}{496.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 30,0700.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
10	26.000	260.000	781.821	7.818.207
2	40.500	81.000	1.217.836	2.435.672
1	31.500	31.500	947.206	947.206
1	89.000	89.000	2.676.232	2.676.232
1	34.500	34.500	1.037.416	1.037.416
15		496.000		14.914.733

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2024	Regnskab 2023
	kr.	kr.
Boligafgift.....	551.000	550.539
Erhvervsboligafgift.....	303.000	302.897
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	36.000	35.824
Indtægter.....	890.000	889.260
Ejendomsskat.....	-42.000	-40.719
Bygningsforsikring.....	-47.000	-45.910
Glasforsikring.....	-3.000	-2.692
Andre forsikringer.....	-7.000	-6.474
Renovation.....	-35.000	-20.852
Vandforbrug.....	-38.000	-33.616
Elforbrug, fællesarealer.....	-8.000	-7.518
Renholdelse.....	-72.000	-70.235
Vedligeholdelse, løbende.....	-151.900	-73.960
Administration.....	-41.000	-40.187
Anden administration.....	-3.500	-3.500
Revision.....	-24.000	-23.000
Handelsværdiurdering.....	-15.000	-15.000
Kontingent, ABF.....	-3.000	-2.919
Målerpasning og varmeregnskab.....	-8.000	-7.346
Porto/gebyrer/stempel.....	-4.000	-3.139
EDB.....	-1.000	-1.082
Generalforsamling.....	-2.000	-1.371
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-3.600	-3.450
Prioritetsrenter.....	-220.000	-223.163
Diverse renteomkostninger.....	0	-124
Andre finansielle indtægter.....	0	2.296
Afskrivninger.....	-11.000	-10.586
Omkostninger.....	-740.000	-634.547
ÅRETS RESULTAT.....	150.000	254.713
Afdrag på prioritetsgæld.....	-150.000	-147.325
Nettoresultat.....	0	107.388
Andre likviditetspåvirkninger		
Tilbageførte afskrivninger.....	11.000	
Likviditetsforskydning.....	11.000	
Disponibel beholdning, primo.....	437.623	
Disponibel beholdning, ultimo.....	448.623	

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-22 13:34:24 UTC



Kim Scott Brockie

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skovbo 02

Serienummer: f659bc3c-ef2e-4f10-948e-dccc589543bd

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-23 05:34:48 UTC



Ole Preben Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Skovbo 02

Serienummer: baf17ace-b2f9-48fd-9caf-f1bf0447e82b

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-04-24 08:08:58 UTC



Mia Guldbæk

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skovbo 02

Serienummer: 9e4df7c0-94a3-4d9c-8af7-8754f430a024

IP: 85.83.xxx.xxx

2024-05-01 08:20:50 UTC



Jesper Norlander Buch

BDO STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 77.243.xxx.xxx

2024-05-01 10:55:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**