



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 2020**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Foreningsoplysninger</b>                                |       |
| Foreningsoplysninger.....                                  | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Bestyrelsespåtegning.....                                  | 4     |
| Administratørerklæring.....                                | 4     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....            | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                   |       |
| Hoved- og nøgletal.....                                    | 7     |
| Ledelsesberetning.....                                     | 8     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                |       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                              | 9-11  |
| Resultatopgørelse.....                                     | 12    |
| Balance.....   | 13-14 |
| Egenkapitalopgørelse.....                                  | 15    |
| Noter.....   | 16-23 |
| Andelsværdiberegning.....                                  | 22-23 |
| <b>Supplerende beretning</b>                               |       |
| Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget..... | 24    |

**FORENINGSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Foreningen</b>    | Andelsboligforeningen Skovbo 02<br>Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9<br>2770 Kastrup                         |
|                      | CVR-nr.: 26 95 23 95<br>Stiftet: 1. januar 2003<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Dennis W. Andersen, formand<br>Kim Brockie<br>Ole Thomsen   |
| <b>Administrator</b> | By & Bolig Administration ApS<br>Nordvej 12, Postbox 534<br>4200 Slagelse                                       |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V                                |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit Bank A/S<br>Taastrup Hovedgade 50<br>2630 Taastrup   |

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Skovbo 02.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. september 2021

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Dennis W. Andersen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Kim Brockie

\_\_\_\_\_  
Ole Thomsen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Skovbo 02 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. 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 2020.

København, den 7. september 2021

Administrator:

\_\_\_\_\_  
By & Bolig Administration ApS

## 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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 7. september 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lisbet Kindvig  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35452

## 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 <sup>2</sup> |
|---------------------|-----------|----------------------|
| Andelsboliger.....  | 13        | 751                  |
| Erhvervsandele..... | 2         | 241                  |
| Boliglejemål.....   | 1         | 69                   |
|                     | <b>16</b> | <b>1.061</b>         |

| Nøgletal   | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>andel | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>total |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering.....                     | 15.927                          | 14.892                          |
| Valuarvurdering.....                                 | 23.286                          | 21.772                          |
| Anskaffelsessum (kostpris).....                      | 8.089                           | 7.563                           |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver..... | 6.027                           | 5.635                           |
| Foreslået andelsværdi.....                           | 15.709                          | 14.687                          |
| Reserver uden for andelsværdi.....                   | 1.568                           | 1.466                           |

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

|  |       |
|--|-------|
| Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....           | 733   |
| Erhvervsboligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> erhvervsandel..... | 1.257 |
| Boliglejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....                 | 510   |

### Omkostninger mv. i %

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger..... | 13 %         |
| Øvrige omkostninger.....          | 34 %         |
| Finansielle poster, netto.....    | 35 %         |
| Afdrag.....                       | 18 %         |
|                                   | <b>100 %</b> |

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

### Udvikling i hovedtal

|   | 2020 | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|---|------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b> |      |       |       |       |       |
| Boligafgift (2016 = index 100).....             | 118  | 112   | 106   | 100   | 100   |
| Antal resterende lejelejligheder.....           | 1    | 1     | 2     | 2     | 2     |
| Vedttaget andelskrone.....                      |      | 30,79 | 30,79 | 18,58 | 18,58 |

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Foreningen har færdiggjort byggeprojekt for 2,7 mio. kr., projektet er finansieret ved tillægsbelåning og egenfinansiering.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovbo 02 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

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.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

## 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. Ændringer i dagsværdien føres direkte på 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.

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

|                  | Brugstid | Restværdi |
|------------------|----------|-----------|
| Porttelefon..... | 10       | 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.

#### 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.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes 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 15, 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**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven 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<br/>revision</i> |                       |                         |
|--|------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
|  | Note | Regnskab<br>2020<br>kr.               | Budget<br>2020<br>kr. | Regnskab<br>2019<br>kr. |
| Boligafgift.....                               | 1    | 853.436                               | 854.000               | 793.477                 |
| Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....         |      | 35.167                                | 35.000                | 47.625                  |
| <b>INDTÆGTER.....</b>                          |      | <b>888.603</b>                        | <b>889.000</b>        | <b>841.102</b>          |
| Ejendomsskat og forsikringer.....              | 2    | -68.042                               | -62.000               | -62.099                 |
| Forbrugsafgifter.....                          | 3    | -58.572                               | -62.000               | -58.048                 |
| Renholdelse.....                               | 4    | -56.656                               | -50.000               | -54.122                 |
| Vedligeholdelse, løbende.....                  | 5    | -103.449                              | -263.000              | -78.821                 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering... | 6    | 0                                     | 0                     | -163.388                |
| Administrationsomkostninger.....               | 7    | -80.145                               | -96.000               | -115.246                |
| Hensat til indvendig vedligeholdelse.....      |      | -3.105                                | -4.000                | -4.140                  |
| Afskrivninger.....                             |      | -2.584                                | 0                     | 0                       |
| <b>OMKOSTNINGER.....</b>                       |      | <b>-372.553</b>                       | <b>-537.000</b>       | <b>-535.864</b>         |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>    |      | <b>516.050</b>                        | <b>352.000</b>        | <b>305.238</b>          |
| Andre finansielle omkostninger.....            | 8    | -271.577                              | -211.000              | -214.366                |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>                  |      | <b>244.473</b>                        | <b>141.000</b>        | <b>90.872</b>           |
| Skat af årets resultat.....                    |      | 0                                     | 0                     | 0                       |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>                     |      | <b>244.473</b>                        | <b>141.000</b>        | <b>90.872</b>           |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>         |      |                                       |                       |                         |
| Afdrag på prioritetsgæld.....                  |      | 137.499                               | 141.000               | 138.443                 |
| Overført restandel af årets resultat.....      |      | 106.974                               | 0                     | -47.571                 |
| <b>DISPONERET I ALT.....</b>                   |      | <b>244.473</b>                        | <b>141.000</b>        | <b>90.872</b>           |

**BALANCE 31. DECEMBER**

| AKTIVER                              | Note     | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....             |          | 23.100.000        | 23.100.000        |
| Porttelefon.....                     |          | 74.935            | 0                 |
| Igangværende byggesag.....           |          | 75.000            | 0                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b> | <b>9</b> | <b>23.249.935</b> | <b>23.100.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>            |          | <b>23.249.935</b> | <b>23.100.000</b> |
| Andre tilgodehavender.....           |          | 1.585.000         | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter.....       |          | 28.330            | 27.466            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>          |          | <b>1.613.330</b>  | <b>27.466</b>     |
| Likvide beholdninger.....            |          | 104.645           | 1.615.746         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>        |          | <b>1.717.975</b>  | <b>1.643.212</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                  |          | <b>24.967.910</b> | <b>24.743.212</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER   | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Andelskapital.....   |      | 496.000           | 496.000           |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....                                  |      | 15.075.307        | 15.075.307        |
| Overført resultat.....   |      | 144.109           | -100.364          |
| <b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>   |      | <b>15.715.416</b> | <b>15.470.943</b> |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom,<br>kursregulering mv..... |      | 1.555.932         | 1.555.932         |
| <b>Andre reserver.....</b>   |      | <b>1.555.932</b>  | <b>1.555.932</b>  |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>  |      | <b>17.271.348</b> | <b>17.026.875</b> |
| Prioritetsgæld.....  | 10   | 7.515.242         | 7.582.272         |
| Deposita og forudbetalt leje.....  |      | 12.645            | 3.448             |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere.....  |      | 40.306            | 37.201            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>  |      | <b>7.568.193</b>  | <b>7.622.921</b>  |
| Anden gæld.....  | 11   | 73.785            | 43.205            |
| Varmeregnskab.....   | 12   | 54.584            | 50.211            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>  |      | <b>128.369</b>    | <b>93.416</b>     |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>  |      | <b>7.696.562</b>  | <b>7.716.337</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>   |      | <b>24.967.910</b> | <b>24.743.212</b> |
| Eventualposter mv.   | 13   |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  | 14   |                   |                   |
| Nøgleoplysninger   | 15   |                   |                   |
| Andelsværdiberegning   | 16   |                   |                   |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|   | Andelskapital  | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | Overført resultat | Egenkapital før andre reserver i alt | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv. | I alt             |
|---|----------------|--|-------------------|--------------------------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020..                | 496.000        | 15.075.307                                     | -100.364          | 15.470.943                           | 1.555.932   | 17.026.875        |
| Forslag til årets resultat-disponering..... |                |  | 106.974           | 106.974                              |   | 106.974           |
| Afdrag på prioritetsgæld....                |                |  | 137.499           | 137.499                              |   | 137.499           |
| <b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>   | <b>496.000</b> | <b>15.075.307</b>                              | <b>144.109</b>    | <b>15.715.416</b>                    | <b>1.555.932</b>  | <b>17.271.348</b> |

## NOTER

|                                      | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.    | Note     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <b>Boligafgift</b>                   |                |                | <b>1</b> |
| Boligafgift.....                     | 550.539        | 490.580        |          |
| Erhvervsboligafgift.....             | 302.897        | 302.897        |          |
|                                      | <b>853.436</b> | <b>793.477</b> |          |
| <br>                                 |                |                |          |
| <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>  |                |                | <b>2</b> |
| Ejendomsskat.....                    | 40.722         | 40.723         |          |
| Bygningsforsikring.....              | 18.995         | 13.543         |          |
| Glasforsikring.....                  | 2.559          | 2.529          |          |
| Andre forsikringer.....              | 5.766          | 5.304          |          |
|                                      | <b>68.042</b>  | <b>62.099</b>  |          |
| <br>                                 |                |                |          |
| <b>Forbrugsafgifter</b>              |                |                | <b>3</b> |
| Elforbrug, fællesarealer.....        | 3.746          | 4.856          |          |
| Vandforbrug.....                     | 32.907         | 33.032         |          |
| Renovation.....                      | 19.880         | 20.160         |          |
| Varmeforbrug.....                    | 2.039          | 0              |          |
|                                      | <b>58.572</b>  | <b>58.048</b>  |          |
| <br>                                 |                |                |          |
| <b>Renholdelse</b>                   |                |                | <b>4</b> |
| Ejendomsservice.....                 | 41.449         | 45.897         |          |
| Vinduespolering.....                 | 1.625          | 0              |          |
| Rengøring indvendigt.....            | 10.875         | 5.625          |          |
| Rengøringsartikler, vejsalt m.m..... | 2.707          | 2.600          |          |
|                                      | <b>56.656</b>  | <b>54.122</b>  |          |
| <br>                                 |                |                |          |
| <b>Vedligeholdelse, løbende</b>      |                |                | <b>5</b> |
| Blikkenslager.....                   | 32.656         | 2.487          |          |
| Tømrer og snedker.....               | 0              | 40.500         |          |
| Elektriker.....                      | 4.042          | 24.368         |          |
| Porttelefon.....                     | 2.000          | 0              |          |
| Varmeanlæg.....                      | 6.366          | 2.374          |          |
| Låseservice.....                     | 1.509          | 5.198          |          |
| Svampeundersøgelse.....              | 10.400         | 0              |          |
| Småanskaffelser.....                 | 1.285          | 2.263          |          |
| Arkitekt og rådgivende ingeniør..... | 12.495         | 0              |          |
| Fællesarealer.....                   | 3.000          | 0              |          |
| Murer.....                           | 21.679         | 0              |          |
| Kloak.....                           | 8.017          | 1.631          |          |
| Diverse vedligeholdelse.....         | 0              | 0              |          |
|                                      | <b>103.449</b> | <b>78.821</b>  |          |

## NOTER

|  | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.            | Note                     |
|--|-------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b> |                   |                        | <b>6</b>                 |
| Facadeisolering og skimmelsanering .....           | 0                 | 163.388                |                          |
|  | <b>0</b>          | <b>163.388</b>         |                          |
| <b>Administrationsomkostninger</b>                 |                   |                        | <b>7</b>                 |
| Administration .....                               | 37.233            | 36.982                 |                          |
| Anden administration .....                         | 4.000             | 7.125                  |                          |
| Revision .....                                     | 20.000            | 20.000                 |                          |
| Honorar, indberetning af selvangivelse .....       | 1.000             | 1.000                  |                          |
| Kontingent, ABF .....                              | 2.877             | 2.772                  |                          |
| Kontorartikler mv .....                            | 478               | 977                    |                          |
| Porto/gebyrer/stempel .....                        | 1.749             | 2.146                  |                          |
| Handelsværdiurdering .....                         | 0                 | 33.750                 |                          |
| Målerpasning og varmeregnskab .....                | 9.494             | 10.118                 |                          |
| Generalforsamling .....                            | 3.314             | 376                    |                          |
|  | <b>80.145</b>     | <b>115.246</b>         |                          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>              |                   |                        | <b>8</b>                 |
| Renteomkostninger bank .....                       | 3.301             | 2.636                  |                          |
| Prioritetsrenter .....                             | 197.537           | 211.730                |                          |
| Kurstab og låneomkostninger .....                  | 70.739            | 0                      |                          |
|  | <b>271.577</b>    | <b>214.366</b>         |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                    |                   |                        | <b>9</b>                 |
|  |                   | Grunde og<br>bygninger | Porttelefon              |
|  |                   |                        | Igangværende<br>byggesag |
| Kostpris 1. januar 2020 .....                      | 8.024.693         | 0                      | 0                        |
| Tilgang .....                                      | 0                 | 77.519                 | 75.000                   |
| Kostpris 31. december 2020 .....                   | <b>8.024.693</b>  | <b>77.519</b>          | <b>75.000</b>            |
| Opskrivninger 1. januar 2020 .....                 | 15.075.307        | 0                      | 0                        |
| Opskrivninger 31. december 2020 .....              | <b>15.075.307</b> | <b>0</b>               | <b>0</b>                 |
| Årets afskrivninger .....                          | 0                 | 2.584                  | 0                        |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020 .....      | 0                 | <b>2.584</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..</b>   | <b>23.100.000</b> | <b>74.935</b>          | <b>75.000</b>            |

## NOTER

|                       |  |  |  |  |             |
|-----------------------|--|--|--|--|-------------|
|                       |  |  |  |  | <b>Note</b> |
| <b>Prioritetsgæld</b> |  |  |  |  | <b>10</b>   |

|  | Restgæld<br>primo | Afdrag<br>i året | Renter<br>og bidrag | Restgæld<br>ultimo | Kursværdi<br>ultimo |
|--|-------------------|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Jyske Realkredit<br>rentetilpasning..... | 3.096.000         | 0                | 88.834              | 3.096.000          | 3.172.560           |
| Jyske Realkredit 2%.....                 | 4.486.272         | 105.741          | 89.715              | 0                  | 0                   |
| Jyske Realkredit 1%.....                 | 0                 | 31.758           | 18.988              | 4.419.242          | 4.474.736           |
|  | <b>7.582.272</b>  | <b>137.499</b>   | <b>197.537</b>      | <b>7.515.242</b>   | <b>7.647.296</b>    |

Jyske realkredit rentetilpasningslån har en restløbetid på 21 år med en aktuel rente på 2,27%. Lånet skal rentetilpasses pr. 31. december 2022.

Jyske realkredit 2% kontantlån er indfriet i indeværende regnskabsår.

Jyske realkredit 1% kontantlån er optaget i indeværende regnskabsår. Lånet har en restløbetid på 29,75 år med en aktuel rente på 1%.

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

|                                      | 2020<br>kr.   | 2019<br>kr.   |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Anden gæld</b>                    |               |               |
| Skyldig revision.....                | 21.000        | 20.000        |
| Aamann & Wulff ApS.....              | 0             | 6.288         |
| Skyldig handelsvurdering.....        | 0             | 15.000        |
| Tilbageførsel af lejeforhøjelse..... | 9.035         | 0             |
| Alm & Thomsen ApS.....               | 43.750        | 0             |
| Diverse omkostningskreditorer.....   | 0             | 1.917         |
|                                      | <b>73.785</b> | <b>43.205</b> |

11

## NOTER

|                              | 2020<br>kr.   | 2019<br>kr.   | Note      |
|------------------------------|---------------|---------------|-----------|
| <b>Varmeregnskab</b>         |               |               | <b>12</b> |
| Indbetalt a conto varme..... | 79.829        | 78.356        |           |
| Afholdte varmeudgifter.....  | -25.245       | -27.468       |           |
| Afregning varme.....         | 0             | -677          |           |
|                              | <b>54.584</b> | <b>50.211</b> |           |

**Eventualposter mv.**
**13**
**Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig 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 lejelejlighed.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**14**

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt 400 tkr. til sikkerhed for bankmellemværende med Nykredit Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.515 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 23.100 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

15

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

|    | 31-12-2020   |                      | 31-12-2019               | 31-12-2018               |
|----|--------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
|    | Antal BBR    | Areal m <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> |
| B1 | 13           | 751                  | 751                      | 682                      |
| B2 | 2            | 241                  | 241                      | 241                      |
| B3 | 1            | 69                   | 69                       | 138                      |
| B4 | 0            | 0                    | 0                        | 0                        |
| B5 | 0            | 0                    | 0                        | 0                        |
| B6 | <b>I alt</b> | <b>16</b>            | <b>1.061</b>             | <b>1.061</b>             |

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

|    |                          |      |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2003 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1897 |

|    | Ja   | Nej                                 |
|----|--|-------------------------------------|
| E1 | <input type="checkbox"/>                               | <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"/> |                     |
|     | <b>Sæt kryds</b>   | <b>Ja</b>                           | <b>Nej</b>                          |                     |
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?           | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                     |
|     |  | <b>kr.</b>                          | <b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>   |                     |
| F2  | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip     | 23.100.000                          |                                     | 21.772              |
| F3  | Generalforsamlingsbestemte reserver                      | 1.555.932                           |                                     | 1.466               |
|     |  |                                     | <b>%</b>                            |                     |
| F4  | Reserver i procent af ejendomsværdi                      |                                     | 7                                   |                     |

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

15

|    | Ja | Nej                                 |
|----|----|-------------------------------------|
| G1 |    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G2 |    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3 |    | <input checked="" type="checkbox"/> |

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

|    | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år |
|----|---|
| H1 | 860                                       |
| H2 | 0   |
| H3 | 35  |

|   | 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| J | -520                           | 92                             | 246                            |

|    | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> |
|----|------------------------------------|
| K1 | 15.709                             |
| K2 | 6.027                              |
| K3 | 21.736                             |

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

|    | 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1 | 71                             | 74                             | 98                             |
| M2 | 478                            | 154                            | 0                              |
| M3 | 549                            | 228                            | 98                             |

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

|   |  |      |
|---|--|------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 67 % |
|---|--|------|

|   | 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| R | 101                            | 140                            | 139                            |

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 15.715.416.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

|  |            |
|--|------------|
| 1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....    | 8.024.693  |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 23.100.000 |
| 3. Kontantejendomsværdi.....               | 15.800.000 |

Ejendommen blev den 26. maj 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhedes til en kontant handelspris på kr. 23.100.000 pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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 før andre reserver 31. december 2020..... |                   | 15.715.416        |
| Handelsværdi som udlejningsejendom.....                       | 23.100.000        |                   |
| - Bogført værdi af ejendom.....                               | <u>23.100.000</u> | 0                 |
| Bogført værdi prioritetsgæld.....                             | 7.515.242         |                   |
| - Kursværdi prioritetsgæld.....                               | <u>7.647.296</u>  | -132.054          |
| Foreningens formue pr. 31. december 2020.....                 |                   | <b>15.583.362</b> |

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{15.583.362}{496.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 31,4181.

## NOTER

## Note

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             | 816.870                          | 8.168.698                       |
| 2            | 40.500        | 81.000              | 1.272.432                        | 2.544.864                       |
| 1            | 31.500        | 31.500              | 989.669                          | 989.669                         |
| 1            | 89.000        | 89.000              | 2.796.208                        | 2.796.208                       |
| 1            | 34.500        | 34.500              | 1.083.923                        | 1.083.923                       |
| <b>15</b>    |               | <b>496.000</b>      |                                  | <b>15.583.362</b>               |

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

|   | <i>Er ikke underlagt<br/>revision</i> |                          |
|---|---------------------------------------|--------------------------|
|   | <b>Budget<br/>2021</b>                | <b>Regnskab<br/>2020</b> |
|   | kr.                                   | kr.                      |
| Boligafgift.....                            | 551.000                               | 550.539                  |
| Erhvervsboligafgift.....                    | 303.000                               | 302.897                  |
| Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....      | 35.000                                | 35.167                   |
| <b>Indtægter.....</b>                       | <b>889.000</b>                        | <b>888.603</b>           |
| Ejendomsskat.....                           | -41.000                               | -40.722                  |
| Bygningsforsikring.....                     | -20.000                               | -18.995                  |
| Glasforsikring.....                         | -3.000                                | -2.559                   |
| Andre forsikringer.....                     | -5.000                                | -5.766                   |
| Renovation.....                             | -20.000                               | -19.880                  |
| Vandforbrug.....                            | -33.000                               | -32.907                  |
| Elforbrug, fællesarealer.....               | -4.000                                | -3.746                   |
| Renholdelse.....                            | -45.000                               | -56.656                  |
| Vedligeholdelse, løbende.....               | -316.000                              | -103.449                 |
| Administration.....                         | -37.000                               | -37.233                  |
| Anden administration.....                   | -4.000                                | -4.000                   |
| Revision.....                               | -21.000                               | -20.000                  |
| Kontingent, ABF.....                        | -3.000                                | -2.877                   |
| Kontorartikler mv.....                      | 0                                     | -478                     |
| Målerpasning og varmeregnskab.....          | -10.000                               | -9.494                   |
| Porto/gebyrer/stempel.....                  | -2.000                                | -1.749                   |
| Handelsværdiurdering.....                   | -15.000                               | 0                        |
| Generalforsamling.....                      | -2.000                                | -3.314                   |
| Honorar, indberetning af selvangivelse..... | -1.000                                | -1.000                   |
| Hensat til indvendig vedligeholdelse.....   | -4.000                                | -3.105                   |
| Renteomkostninger bank.....                 | -3.000                                | -3.301                   |
| Prioritetsrenter.....                       | -163.000                              | -197.537                 |
| Kurstab og låneomkostninger.....            | 0                                     | -70.739                  |
| Varmeforbrug.....                           | -2.000                                | -2.039                   |
| Afskrivninger.....                          | -8.000                                | -2.584                   |
| <b>Omkostninger.....</b>                    | <b>-762.000</b>                       | <b>-644.130</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>                  | <b>127.000</b>                        | <b>244.473</b>           |
| Afdrag på prioritetsgæld.....               | -127.000                              | -137.499                 |
| <b>Nettoresultat.....</b>                   | <b>0</b>                              | <b>106.974</b>           |
| <b>Andre likviditetspåvirkninger</b>        |                                       |                          |
| Tilbageførte afskrivninger.....             | 8.000                                 |                          |
| Likviditetsforskydning.....                 | 8.000                                 |                          |
| <b>Disponibel beholdning, primo.....</b>    | <b>1.589.606</b>                      |                          |
| <b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>   | <b>1.597.606</b>                      |                          |

# 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.”

## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592  
IP: 87.104.xxx.xxx  
2021-09-07 10:38:32 UTC

NEM ID 

## Kim Scott Brockie

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Skovbo 02  
Serienummer: PID:9208-2002-2-045388803632  
IP: 185.229.xxx.xxx  
2021-09-07 11:36:07 UTC

NEM ID 

## Ole Preben Thomsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Skovbo 02  
Serienummer: PID:9208-2002-2-479118345738  
IP: 88.26.xxx.xxx  
2021-09-08 07:47:02 UTC

NEM ID 

## Dennis Wilsleff Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Skovbo 02  
Serienummer: PID:9208-2002-2-831645708552  
IP: 87.49.xxx.xxx  
2021-09-08 09:30:58 UTC

NEM ID 

## Lisbet Kindvig

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...  
Serienummer: CVR:20222670-RID:31763782  
IP: 77.243.xxx.xxx  
2021-09-08 12:54:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 43ZNI-VTX53-LNI7C-UTX8Z-ZPCSX-V5VH2

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](mailto: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/validate>