



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 2021

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	Dennis W. Andersen, formand Kim Brockie Ole Thomsen
Administrator	By & Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postbox 534 4200 Slagelse
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 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2022

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 2021. 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 2021.

Slagelse, den 29. marts 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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. 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, 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 29. marts 2022

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 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.....	26.109	24.411
Anskaffelsessum (kostpris).....	9.560	8.939
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	8.495	7.942
Foreslået andelsværdi.....	16.207	15.153
Reserver uden for andelsværdi.....	1.568	1.466

	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.....	513

Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	65 %
Øvrige omkostninger.....	15 %
Finansielle poster, netto.....	14 %
Afdrag.....	6 %
	100 %

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

Udvikling i hovedtal

	2021	2020	2019	2018	2017
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2017 = index 100).....	118	118	112	106	100
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	2	2
Vedttaget andelskrone.....		31,42	30,79	30,79	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 er påvirket af vedligeholdelsesandelen af byggesagen for 1.399 tkr. Under hensyntagen hertil anses årets resultat 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 2021 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 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).

Andre reserver omfatter reservede 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 § 22. 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 acontoskatter.

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 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

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....	1	853.436	854.000	853.436
Lejeindtægter.....		35.380	35.000	35.167
INDTÆGTER.....		888.816	889.000	888.603
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-70.908	-68.000	-68.042
Forbrugsafgifter.....	3	-86.535	-59.000	-58.572
Renholdelse.....	4	-51.477	-45.000	-56.656
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-39.376	-317.000	-103.449
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-1.398.886	0	0
Administrationsomkostninger.....	7	-103.789	-95.000	-80.145
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-3.174	-4.000	-3.105
Afskrivninger.....		-10.584	-8.000	-2.584
OMKOSTNINGER.....		-1.764.729	-596.000	-372.553
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-875.913	293.000	516.050
Andre finansielle omkostninger.....	8	-308.934	-166.000	-271.577
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.184.847	127.000	244.473
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-1.184.847	127.000	244.473
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-1.184.847	127.000	244.473
DISPONERET I ALT.....		-1.184.847	127.000	244.473
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-1.184.847	127.000	244.473
Afdrag på prioritetsgæld.....		-126.528	-127.000	-137.499
Afskrivninger.....		10.584	8.000	2.584
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-1.300.791	8.000	109.558

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		24.443.353	23.100.000
Porttelefon.....		64.351	74.935
Igangværende byggesag.....		1.392.296	75.000
Materielle anlægsaktiver.....	9	25.900.000	23.249.935
ANLÆGSAKTIVER.....		25.900.000	23.249.935
Andre tilgodehavender.....		10.688	1.585.000
Periodeafgrænsningsposter.....		50.939	28.330
Tilgodehavender.....		61.627	1.613.330
Likvide beholdninger.....		8.770	104.645
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		70.397	1.717.975
AKTIVER.....		25.970.397	24.967.910

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud.....		496.000	496.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		16.418.660	15.075.307
Overført resultat.....		-1.040.737	144.109
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		15.873.923	15.715.416
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		1.555.932	1.555.932
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		1.555.932	1.555.932
ANDRE RESERVER.....		1.555.932	1.555.932
EGENKAPITAL.....		17.429.855	17.271.348
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		43.480	40.306
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		43.480	40.306
Prioritetsgæld.....	10	8.209.802	7.388.714
Deposita og forudbetalt leje.....		8.863	12.645
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.218.665	7.401.359
Prioritetsgæld.....	10	127.911	126.528
Gæld til pengeinstitutter (maks. 1.000.000 kr.).....		46.896	0
Anden gæld.....	11	60.750	73.785
Varmeregnskab.....	12	42.840	54.584
Kortfristede gældsforpligtelser.....		278.397	254.897
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.497.062	7.656.256
PASSIVER.....		25.970.397	24.967.910
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Andelskapital primo.....	496.000	496.000
	496.000	496.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	15.075.307	15.075.307
Årets tilgang.....	1.343.353	0
	16.418.660	15.075.307
Overført resultat mv.		
Overført overskud primo.....	144.110	-100.364
Rest af årets resultat.....	-1.184.847	244.473
	-1.040.737	144.109
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	15.873.923	15.715.416
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv. primo.....	1.555.932	1.555.932
	1.555.932	1.555.932
Andre reserver (ikke bunden).....	1.555.932	1.555.932
ANDRE RESERVER.....	1.555.932	1.555.932
EGENKAPITAL.....	17.429.855	17.271.348

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Boligafgift			1
Boligafgift.....	550.539	550.539	
Erhvervsboligafgift.....	302.897	302.897	
	853.436	853.436	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	40.722	40.722	
Bygningsforsikring.....	21.728	18.995	
Glasforsikring.....	2.579	2.559	
Andre forsikringer.....	5.879	5.766	
	70.908	68.042	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	5.180	3.746	
Vandforbrug.....	51.433	32.907	
Renovation.....	20.472	19.880	
Anden containerordning.....	9.450	0	
Varmeforbrug.....	0	2.039	
	86.535	58.572	
Renholdelse			4
Ejendomsservice.....	51.383	41.449	
Vinduespolering.....	0	1.625	
Rengøring indvendigt.....	0	10.875	
Rengøringsartikler, vejsalt m.m.....	94	2.707	
	51.477	56.656	
Vedligeholdelse, løbende			5
Blikkenslager.....	9.229	32.656	
Elektriker.....	0	4.042	
Porttelefon.....	0	2.000	
Varmeanlæg.....	16.579	6.366	
Låseservice.....	3.619	1.509	
Svampeundersøgelse.....	-10.400	10.400	
Småanskaffelser.....	0	1.285	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	12.495	
Fællesarealer.....	4.494	3.000	
Murer.....	0	21.679	
Kloak.....	15.855	8.017	
	39.376	103.449	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			6
Elektriker	79.002	0	
Vedligeholdelsesandel, byggesag	1.319.884	0	
	1.398.886	0	
Administrationsomkostninger			7
Administration	37.304	37.233	
Anden administration	1.500	4.000	
Revision	20.000	20.000	
Honorar, indberetning af selvangivelse	1.000	1.000	
Advokat	6.250	0	
Kontingent, ABF	2.907	2.877	
Kontorartikler mv	0	478	
Porto/gebyrer/stempel	1.854	1.749	
EDB	4.824	0	
Handelsværdiurdering	18.750	0	
Målerpasning og varmeregnskab	7.528	9.494	
Generalforsamling	1.673	3.314	
Kontorhold - bestyrelsen	199	0	
	103.789	80.145	
Andre finansielle omkostninger			8
Renteomkostninger bank	2.124	3.301	
Prioritetsrenter	173.024	197.537	
Kurstab og låneomkostninger	133.786	70.739	
	308.934	271.577	
Materielle anlægsaktiver			9
		Grunde og bygninger	Porttelefon
			Igangværende byggesag
Kostpris 1. januar 2021	8.024.693	66.935	75.000
Tilgang	0	0	2.581.430
Vedligeholdelsesandel, byggesag	0	0	-1.264.134
Kostpris 31. december 2021	8.024.693	66.935	1.392.296
Opskrivninger 1. januar 2021	15.075.307	0	0
Årets opskrivninger	1.343.353	0	0
Opskrivninger 31. december 2021	16.418.660	0	0
Årets afskrivninger	0	2.584	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	2.584	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 ..	24.443.353	64.351	1.392.296

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 9.416.989 kr.

NOTER

Note

Prioritetsgæld

10

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Jyske Realkredit rentetilpasning.....	3.096.000	0	52.928	0	0
Jyske Realkredit 2%.....	0	0	46.298	4.045.000	3.979.026
Jyske Realkredit 1%.....	4.419.242	126.528	73.798	4.292.713	4.154.813
	7.515.242	126.528	173.024	8.337.713	8.133.839
				2021 kr.	2020 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	127.911	126.528
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	8.209.802	7.388.714
	8.337.713	7.515.242

Informationer om indregnede lån

Jyske Realkredit rentetilpasningslån er indfriet i året.

Jyske Realkredit 2% fast rentelån er optaget i indeværende regnskabsår. Lånet har en restløbetid på 29,75 år med en fast rente på 2%.

Jyske Realkredit 1% kontantlån har en restløbetid på 28,75 år med en aktuel rente på 1,088%.

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

	2021 kr.	2020 kr.
Anden gæld		
Skyldig revision.....	42.000	21.000
Tilbageførsel af lejeforhøjelse.....	0	9.035
Alm & Thomsen ApS.....	0	43.750
Diverse omkostningskreditorer.....	18.750	0
	60.750	73.785

11

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Varmeregnskab			12
Indbetalt a conto varme.....	78.614	79.829	
Afholdte varmeudgifter.....	-25.875	-25.245	
EMO - Energimærkning.....	-9.899	0	
	42.840	54.584	

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 1.000 tkr. til sikkerhed for bankmellemværende med Jyske Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.338 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 23.100 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

15

1. GRUNDLÆGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2021		31-12-2020		31-12-2019	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	13	751	751	751	751	751
B2	2	241	241	241	241	241
B3	1	69	69	69	69	69
B4	0	0	0	0	0	0
B5	0	0	0	0	0	0
B6	I alt	16	1.061	1.061	1.061	1.061

	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"/>	
	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	25.900.000		24.411
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.555.932		1.466
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

15

	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

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	92	246	-1.194

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	16.207
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.495
K3 Teknisk andelsværdi	24.702

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	74	98	37
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	154	0	1.318
M3 Vedligeholdelse i alt	228	98	1.355

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	65 %
--	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	140	139	128

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 15.873.923.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	9.483.924
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	25.900.000
3. Kontantejendomsværdi.....	15.800.000

Ejendommen blev den 7. marts 2022 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 25.900.000 pr. 31. december 2021.

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 2021		15.873.923
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	25.900.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>25.900.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	8.337.713	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>8.133.839</u>	203.874
Foreningens formue pr. 31. december 2021		16.077.797

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:

$$\frac{16.077.797}{496.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 32,4149.

Andelsværdiberegning (fortsat)

16

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	842.788	8.427.877
2	40.500	81.000	1.312.804	2.625.608
1	31.500	31.500	1.021.070	1.021.070
1	89.000	89.000	2.884.927	2.884.927
1	34.500	34.500	1.118.315	1.118.315
15		496.000		16.077.797

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2022	Regnskab 2021
	kr.	kr.
Boligafgift.....	551.000	550.539
Erhvervsboligafgift.....	303.000	302.897
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	35.000	35.380
Indtægter.....	889.000	888.816
Ejendomsskat.....	-41.000	-40.722
Bygningsforsikring.....	-22.000	-21.728
Glasforsikring.....	-3.000	-2.579
Andre forsikringer.....	-6.000	-5.879
Renovation.....	-21.000	-20.472
Vandforbrug.....	-52.000	-51.433
Elforbrug, fællesarealer.....	-10.000	-5.180
Renholdelse.....	-62.000	-51.477
Vedligeholdelse, løbende.....	-243.000	-39.376
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	-1.398.886
Anden containerordning.....	-9.000	-9.450
Administration.....	-37.000	-37.304
Anden administration.....	-2.000	-1.500
Revision.....	-20.000	-20.000
Honorar, indberetning af selvangivelse.....	-1.000	-1.000
Handelsværdivurdering.....	-19.000	-18.750
Kontingent, ABF.....	-3.000	-2.907
Advokat.....	0	-6.250
Målerpasning og varmeregnskab.....	-8.000	-7.528
Porto/gebyrer/stempel.....	-2.000	-1.854
EDB.....	-5.000	-4.824
Generalforsamling.....	-2.000	-1.673
Kontorhold - bestyrelsen.....	0	-199
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-3.000	-3.174
Renteomkostninger bank.....	-2.000	-2.124
Prioritetsrenter.....	-177.000	-173.024
Kurstab og låneomkostninger.....	0	-133.786
Afskrivninger.....	-11.000	-10.584
Omkostninger.....	-761.000	-2.073.663
ÅRETS RESULTAT.....	128.000	-1.184.847
Afdrag på prioritetsgæld.....	-128.000	-126.528
Nettoresultat.....	0	-1.311.375
Disponibel beholdning, primo.....	-80.089	
Disponibel beholdning, ultimo.....	-80.089	

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 Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-03-30 09:11:59 UTC

NEM ID 

Ole Preben Thomsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Skovbo 02

Serienummer: PID:9208-2002-2-479118345738

IP: 93.162.xxx.xxx

2022-04-01 11:16:36 UTC

NEM ID 

Kim Scott Brockie

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Skovbo 02

Serienummer: PID:9208-2002-2-045388803632

IP: 172.225.xxx.xxx

2022-04-01 12:51:39 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

2022-04-03 06:54:15 UTC

NEM ID 

Lisbet Kindvig

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:31763782

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-04-04 10:26:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 400GT-2UACL-UE1PD-53ATM-SNP15-E8747

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/validate>